

Marktgemeinde Erkheim

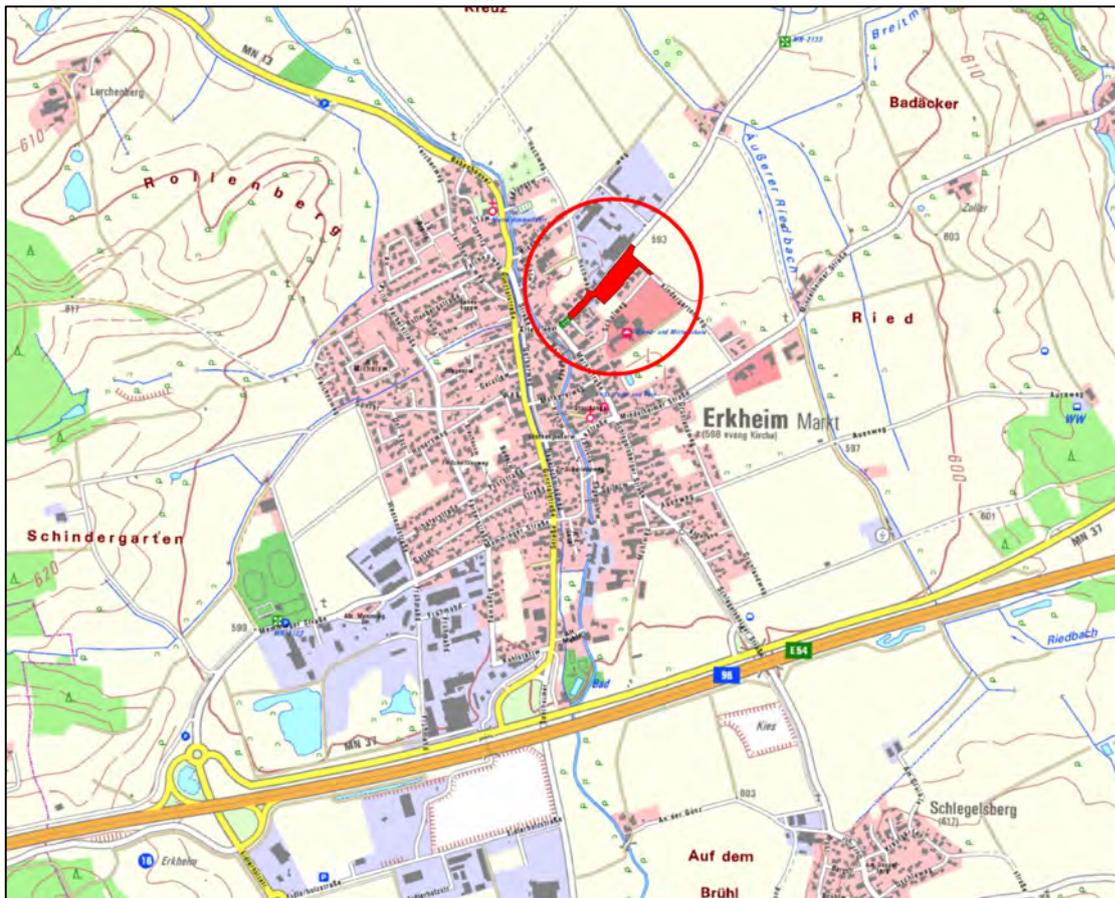


1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „ERKHEIM – GEWERBEGEBIET NORDOST“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 18.12.2017

Bestandteile des Bebauungsplans:

1. Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)
2. Textteil mit
 - I Präambel
 - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III Begründung



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

2. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 18.12.2017 aufgrund von **§§ 2, 9, 10, 13 und 13a** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die vorliegende

1. Änderung des Bebauungsplans „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.12.2017 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 wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“, in der Fassung vom 24.11.1993 (Bekanntmachung vom 01.02.1996), durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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 einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse ("Link") die Planung eingesehen werden kann. Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@ldbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

Zudem ist in der Bekanntmachung auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

MARKTGEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 18.12.2017. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 118/4, 183 (TF = Teilfläche), 235 (TF), 243 (TF), 250, 250/1 (TF), 250/2 und 283/2 (TF), jeweils der Gemarkung Erkheim. Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

- 2.1 Die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung vom 24.11.1993 (Bekanntmachung vom 01.02.1996), werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die gegenständlichen Änderungen bzw. Neufestsetzungen vollinhaltlich geändert und fortgeschrieben.
- 2.2 Die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen ändert mit Inkrafttreten des Bebauungsplans die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplanes, genehmigt in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1996, innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

§ 3 Änderung bzw. vollinhaltliche Fortschreibung der Festsetzungen durch Text

§ 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1.1 Als Art der baulichen Nutzung werden Mischgebiete (MI-1 und MI-2) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 3.1.2 In den Mischgebieten (MI-1 und MI-2) sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sowie „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Ferner sind im Hinblick auf § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO („sonstige Gewerbebetriebe“) Bordelle, bordellartige Betriebe bzw. Einrichtungen, Wohnungsprostitution und dergleichen unzulässig.

- 3.1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der Wandhöhe (WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.2.2 Bei der Ermittlung von Geschoßflächen bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.2.3 Die Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ sowie die Verkehrsfläche auf Privatgrund mit besonderer Zweckbestimmung „Andienungszone bzw. Zu- und Abfahrtsbereich sowie Kurzzeit-Stellplätze“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.
- 3.2.4 Die Wandhöhe (WH) darf im Baugebiet MI-1 maximal 9,20 m und im Baugebiet MI-2 max. 6,50 m betragen.
Bei Flachdächern gilt: Firsthöhe (FH) = Wandhöhe (WH). Bei Flachdächern mit Attika entspricht die WH der Oberkante der Attika.
- 3.2.5 Die zulässigen Wandhöhen (WH) werden durch die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) und die Oberkanten der Dachhaut in Verlängerung der jeweiligen Gebäudeaußenwand definiert.
- 3.2.6 Höhenlage der Gebäude / Sockelhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) aller Gebäude bzw. Gebäudeteile darf max. 0,35 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der Arlesrieder Straße liegen. Bezugs- / Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK angrenzender Fahrbahn- bzw. Gehwegrand in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar.
- 3.2.7 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und ggf. der ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.

§ 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.3.1 In den Mischgebieten MI-1 und MI-2 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Dort sind (abweichend von der offenen Bauweise) auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 3.3.1.1 Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoß bzw. mit zwei und / oder drei Vollgeschossen (Bauformen „II“ und „III“) oder mit einer WH von mehr als 6,0 m müssen nach einer Länge von max. 50 m ein eingeschossiges Zwischen- / Übergangsgebäudeteil (Bauform „I“) mit einer Länge von mind. 10,0 m und einer zulässigen Wandhöhe (WH) von max. 4,50 m aufweisen.

- 3.3.1.2 Die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) für Gebäude und / oder Gebäudeteile mit drei Vollgeschoßen (Bauform „III“) oder mit einer WH von mehr als 6,5 m beträgt 13,0 m.
- 3.3.1.3 Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit drei Vollgeschossen (Bauform „III“) ist an den Gebäude- / Fassadenseiten entlang der Arlesrieder Straße und des Kindergartenweges die Außenwand des zweiten Obergeschosses um mind. 0,7 m gegenüber der Außenwand des 1. Obergeschosses in Richtung der Gebäudeinnenachse zurückzusetzen (gemessen in Verlängerung der jeweiligen Gebäudeaußenwand).
Abweichend davon ist in Verbindung mit der Anlage von Treppenhäusern entlang der Arlesrieder Straße an zwei Stellen in einer Länge von jeweils max. 10,0 m auch die Errichtung einer durchgehenden Außenwand bis zur max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 9,20 m zulässig.
- 3.3.2 Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
- 3.3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden dürfen diese nicht überschreiten.
Davon abweichend ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Eingangsüberdachungen und Wintergärten zulässig.
- 3.3.4 Die Stellung der Hauptgebäudekörper ist durch Festsetzung einer Firstrichtung festgelegt. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgesetzten Firstrichtung anzuordnen. Geringfügige Abweichungen von bis zu 5° sind zulässig.

§ 3.4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- 3.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 3.4.1.1 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen sowie insbesondere innerhalb der Verkehrsfläche auf Privatgrund mit besonderer Zweckbestimmung „Andienungszone bzw. Zu- und Abfahrtsbereich sowie Kurzzeit-Stellplätze“ zulässig.
- 3.4.2 Abweichend von Ziffer 3.4.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Kompostbehälter, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
Diese sind zur Grundstücksgrenze hin zu hinterpflanzen.
- 3.4.3 In der mit „TGa“ gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (sowie innerhalb der Baugrenze) ist die Errichtung von Tiefgaragen und Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) und den hierfür erforderlichen Einfahrts- / Zufahrtsbereichen bzw. Rampenanlagen zulässig.
- 3.4.4 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. gegenüber der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,50 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen.
- 3.4.4.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baugrenze auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 3.4.5 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m²

müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen.
Errichtete (Tief)Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.

- 3.4.6 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

§ 3.5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.5.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 3.5.2 Als Dachformen sind ausschließlich Flach-, Pult-, Sattel- oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zulässig.
- 3.5.3 Als Dacheindeckung ist nur die Verwendung von einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig. Helle, sich spiegelnde und glänzende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sowie Dächer / Dachflächen aus durchsichtigen Materialien wie z.B. Glas bleiben davon unberührt. Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 3.5.3.1 Dachgauben, außenwandbündigen Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebeln) und dergleichen sind unzulässig.
- 3.5.4 Garagen und Nebengebäude / Anbauten sind in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und –neigung.
- 3.5.5 Zur Außenwandgestaltung sind grelle oder glänzende Farbgebungen sowie sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) unzulässig.
- 3.5.6 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 3.5.6.1 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Hauptgebäuden nur auf Dachflächen sowie in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.

§ 3.6 EINFRIEDUNGEN

- 3.6.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße oder Gehwegefläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
Abweichend davon ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem öffentlichen Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.
- 3.6.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 3.6.1.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- 3.6.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.

Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes abzustimmen.

- 3.6.3 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze sind bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 3.6.4 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone bzw. in einem Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

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

§ 3.7 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 3.7.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
 - 3.7.1.1 Auf dem als "Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung““ festgesetzten Flächenabschnitt ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
 - 3.7.1.2 Abweichend davon ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig.
- 3.7.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und sonst. Wegeflächen auf Privatgrund sind - sofern aus betriebsorganisatorischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich - mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit Rasenfugen etc.) oder als Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau auszubilden.
- 3.7.3 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet weiterhin festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
 - 3.7.3.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
 - 3.7.3.2 Auf den unter Ziffer 3.7.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 3.7.4 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage einer durchgehenden bzw. lückenlosen mind. 2-reihigen Gehölzstruktur aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung.

Als Pflanzabstand wird ein Maß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.

 - 3.7.4.1 Formschnitthecken sind nicht zulässig.

- 3.7.5 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (mind. 2. Wuchsordnung). Alternativ ist für die freistehenden Einzelgehölze entlang des Schlosserweges auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 3.7.5.1 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 3.7.5.2 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 3.7.6 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

§ 3.8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 3.8.1 Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 3.8.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.
Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

§ 3.9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 3.9.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
Veränderungen des Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang zu beschränken (Ausrichtung des Höhenniveaus der Grundstücke auf die Erschließungsstraßen).
- 3.9.2 Abgrabungen in einem Abstand von weniger als 5,0 m zu öffentlichen Flächen sind unzulässig.
- 3.9.3 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung zu erfolgen.
- 3.9.4 Die Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich / Pflanzsubstrat hat im Bereich von Freiflächen mind. 0,40 m zu betragen.

§ 3.10 SICHTFELDER

- 3.10.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

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

§ 3.11 ZUFAHRTEN

3.11.1 Zufahrten im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Erschließungsstraßen sind unzulässig.

§ 3.12 IMMISSIONSSCHUTZ

3.12.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm (Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07):

Fassade	Stockwerk	"maßgeblicher Außenlärmpegel" <i>La</i>	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnl.	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude	
				Anforderung erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB **		mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter	Doppelfassade / verglaster Balkon / Loggia/ Laubengangerschließung
Nord	EG bis DG	63	III	40 ¹⁾	35 ¹⁾	-	-
West	EG bis DG	63	III	40 ¹⁾	35 ¹⁾	-	-
Süd	EG bis DG	63	III	40 ¹⁾	35 ¹⁾	-	-
Ost	EG bis DG	63	III	40 ¹⁾	35 ¹⁾	-	-
n.v.	=	nicht vorhanden					
+	=	Erforderliche Maßnahme					
1)	=	aufgrund der häufig besonderen Impulshaltigkeit der Geräuscheinwirkung von Gewerbelärm wird auf um 5 dB erhöhte Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß abgestellt					

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ von 35 dB bzw. 40 dB (ohne Berücksichtigung der Korrekturwerte nach DIN 4109, Tab. 9) hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1 i.V.m. DIN 4109-2, jeweils Ausgabe Juli 2016, vorgeschriebenen Verfahren zu erfolgen.

Hinweis: Aufgrund der häufig besonderen Impulshaltigkeit von Geräuscheinwirkungen aus Gewerbelärm wird auf eine um 5 dB erhöhte Anforderung an das resultierende Schalldämmmaß abgestellt.

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
---	---------------------

45	2
50	4
55	7
60	13

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

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 3.13 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

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

§ 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 wird der bestandskräftige Bebauungsplan „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“, in der Fassung vom 24.11.1993 (Bekanntmachung vom 01.02.1996), durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

HINWEISE DURCH TEXT

Es werden „Hinweise durch Text“ mit folgendem Wortlaut eingefügt bzw. ergänzt:

1. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. 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.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

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

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

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

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

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

3. BODEN- SOWIE GRUNDWASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Bodenschutz: Das Gelände ist in seinem Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

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

Altlasten / -standorte sind nach derzeitigem Kenntnisstand und den Ergebnissen der im Bereich der festgesetzten Mischgebietsflächen MI-1 und MI-2 durchgeführten „Altlastenbewertung von gewerblich genutzten Flächen – Flurnummer 250, Arlesrieder Straße 18 (...)“ des Geotechnischen Büros Diplom Geologe Udo Bosch, Markt Rettenbach, mit Stand vom 12.04.2016, im Plangebiet nicht vorhanden. Das Fachgutachten liegt den Planunterlagen als dessen Bestandteil in Anlage bei. Bzgl. weitergehender

Ausführungen wird zudem auf das Kapitel „Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter der Begründung“ verwiesen.

Aufgrund der Vornutzungen und Historie des Gebietes ist im gegenständlichen Fall besonders darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten / Bodenaufschlüssen jeglicher Art darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Im Hinblick auf die vormaligen Nutzungen werden die entsprechend in Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten erforderlichen Maßnahmen baubegleitend berücksichtigt bzw. durchgeführt. 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, Sachgebiet 31 - Bodenschutz/Altlasten, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Grundwasser- und Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100

Zum Grundwasserstand liegen seitens der Marktgemeinde und auch dem WWA Kempten keine konkreten Angaben vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Nach den Angaben im vorliegenden Fachgutachten zur Altlastenbewertung des Geotechnischen Büros Diplom Geologe Udo Bosch, Markt Rettenbach, mit Stand vom 12.04.2016 ist mit einem Grundwasserstand von 5 m bis 6 m unter GOK zu rechnen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz aber innerhalb des wassersensiblen Bereichs (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Oktober 2017).

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

Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl hingewiesen.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Gewerbelärm

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die Geräuscheinwirkungen durch die bestehende Vorbelastung aus Gewerbelärm innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Insbesondere wurde als aktive Schallschutzmaßnahme die Baugrenze im

nordöstlichen Bereich gegenüber der Arlesrieder Straße in einem 30 m langen Abschnitt auf 7 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. auf einen Mindestabstand von 8 m gegenüber der Bestands-Grundstücksgrenze festgesetzt. Das Fachgutachten mit dem Titel „Schalltechnische Untersuchung - Änderung Bebauungsplan „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“, 87746 Erkheim; hier: schalltechnische Einwirkungen durch Gewerbe auf die geplante (Wohn-) Bebauung“ der Fa. Hcon – hils consult gmbh, Kaufering, mit Stand vom 29.09.2016, ist den Planunterlagen als dessen Bestandteil in Anlage beigefügt. Auf Ziffer 3.12.1 und Kapitel 4. der Begründung wird weiterhin verwiesen.

Verkehrsinfrastruktur

Eine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehende Relevanz in Verbindung mit den Emissionen der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur, und darunter insbesondere der Ortsverbindungsstraße „Arlesrieder Straße“, ist nach derzeitigem Sachstand bezogen auf die Bauflächen des Plangebietes nicht vorhanden.

Landwirtschaft

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

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am östlichen Ortsrandbereich von Erkheim insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten).

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

5. BRANDSCHUTZ

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

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

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Danach ist in „Mischgebieten“ eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090) Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünfläche ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der

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

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung:

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

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

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:

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

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

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

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

Malus sylvestris (Wild-Apfel)

Pyrus communis (Wild-Birne)

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)

Frangula alnus (Faulbaum)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)

Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen sind.

7. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat. Die Marktgemeinde ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim ADBV Memmingen zu stellen.

8. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier ausnahmslos an bzw. entlang einer vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen sind. Hierfür sind nach derzeitigem Kenntnisstand alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignet. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Marktgemeinde Erkheim sind einzuhalten.

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt



Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Marktgemeinde Erkheim:

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



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

III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Fachgutachten „Altlastenbewertung von gewerblich genutzten Flächen – Flurnummer 250 Arlesrieder Straße 18 Gemarkung Erkheim Gemeinde Erkheim Landkreis Unterallgäu“ des Geotechnischen Büros Diplom Geologe Udo Bosch, Markt Rettenbach, mit Stand vom 12.04.2016
3. „Schalltechnische Untersuchung – Änderung Bebauungsplan „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“, 87746 Erkheim; hier: schalltechnische Einwirkungen durch Gewerbe auf die geplante (Wohn-) Bebauung“ der Fa. Hcon – hils consult gmbh, Kaufering, mit Stand vom 29.09.2016

1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Erkheim –Gewerbegebiet Nordost“ schafft die Marktgemeinde Erkheim vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für die Ansiedlung einer Tagespflege- / ambulanten Pflegestation mit Büro- bzw. Verwaltungsflächen des Diakonischen Werks Memmingen(-Unterallgäu) e.V.. Zum anderen soll gleichzeitig bzw. in Kombination hierzu am selben Standort eine zielführend-zweckmäßige Bereitstellung von dringend benötigtem, insbesondere auch barrierefreiem Wohnraum im Bereich des Hauptortes Erkheim erfolgen.

Hierfür ist im Wesentlichen die Umänderung der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE; gem. § 8 BauNVO) in die Festsetzung eines Mischgebietes (MI; gem. § 6 BauNVO) erforderlich.

Mit der vorliegenden Planänderung bzw. mit dieser geplanten Nutzungskombination verfolgt die Gemeinde insbesondere auch die Zielsetzung – vor dem Hintergrund des übergeordneten Handlungsfeldes der Förderung der Innenentwicklung, städtebaulichen Nachverdichtung und Nutzung von innerörtlichen Baulandreserven – für die Einwohner grundsätzlich auch eine deutliche Ausweitung der Möglichkeiten und Angebote vor Ort (aus planungsrechtlicher Sicht) bereitzustellen, um für eine möglichst lange Lebenszeit selbstbestimmt v.a. auch im vertrauten Umfeld von Gemeinde, Kirchengemeinde und Familienumfeld etc. zu verbleiben bzw. daran teilzuhaben. Für eine nachhaltige Aufrechterhaltung der dörflichen Funktionen bzw. infrastrukturellen Einrichtungen (insbesondere technische, soziale und kulturelle Infrastruktur), sozialen örtlichen Strukturen und der Wertschöpfung vor Ort ist es mehr denn je erforderlich, neben der Bereitstellung von Wohnbauland für die vorrangig jüngere Bevölkerung (darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern) auch der Entwicklung der Alters- und Sozialstrukturen durch eine entsprechende Siedlungspolitik / Baulandbereitstellung Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist in Verbindung mit der Umsetzung des Planvorhabens nicht zuletzt aufgrund der

Lage des Plangebietes insbesondere auch eine weitere Stärkung des Kernbereiches um die Marktstraße zu erwarten.

Ferner erfolgt mit der Umsetzung der Planung in Bezug auf den Festsetzungsrahmen der Öffentlichen Verkehrsflächen eine Anpassung der Flächen sowohl an die Bestandssituation des aktuellen Katasterplans als auch an die fachlich-funktionalen Erfordernisse (v.a. Dimensionierung und Radien) im Bereich der bestehenden und geplanten Einmündungsbereiche. In diesem Zusammenhang wird im öffentlichen Straßenraum insbesondere auch eine deutliche Erhöhung der Gestaltungsflexibilität im Hinblick auf eine weiterführende Beplanung bzw. auf zukünftige Straßen-Baumaßnahmen gegenüber den bereichsweise einschränkenden Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1993 (v.a. Festsetzung von Straßenbegleitgrün-Flächen) bewerkstelligt.

Abschließend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte bzw. auf die Planungsinhalte abgestimmte Optimierung der Eingrünungssituation des Baugebietes nach Richtung Osten / Nordosten bzw. im Ortseingangsbereich entlang der Arlesrieder Straße geschaffen.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das im nördlichen / nordöstlichen Randbereich des Hauptortes Erkheim gelegene Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich des Gesamtbaugebietes bzw. Bebauungsplangebietes „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“ unmittelbar südlich entlang der „Arlesrieder Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich der insgesamt ca. 0,93 ha großen Fläche umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 118/4, 183 (TF = Teilfläche), 235 (TF), 243 (TF), 250, 250/1 (TF), 250/2 und 283/2 (TF), jeweils der Gemarkung Erkheim.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Marktgemeinderat hat mit Sitzung vom 16.10.2017 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“ beschlossen. Der bestandskräftige Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 24.11.1993 (Bekanntmachung vom 01.02.1996) vor. Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13 a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“ beschlossen.

Die Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Marktgemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 sind die Bauflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB wird der FNP deshalb zeitnah bzw. möglichst im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung in eine „gemischte Baufläche“ auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das plangegegenständliche Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt. Insgesamt handelt es sich im gegenständlichen Planungsfall damit um eine

(zwischenzeitlich) zulässige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Flächen im südlichen Randbereich des Plangebietes sind bereits als „gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP aus dem Jahr 2002 mit überlagertem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab

3.2 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

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

Landesplanung

Die Marktgemeinde Erkheim zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.

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

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



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

Regionalplanung

Die Marktgemeinde Erkheim gehört dem Planungsverband Donau – Iller an.

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

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

Fazit:

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“ wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Insbesondere erfolgt die gegenständliche Planung auch vor dem Hintergrund der Förderung der Innenentwicklung und der städtebaulichen Nachverdichtung sowie der Nutzung von innerörtlichen Baulandreserven.

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

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Die Bauflächen des Plangebietes stellen im Ergebnis eine gewerbliche Brachfläche im Innenbereich dar, die allseitig von (derzeit teils mehr oder weniger ausgebauten) Verkehrsflächen umgeben ist. Entlang des

nordwestlichen / nördlichen Randes des Plangebiets verläuft die Ortsverbindungsstraße „Arlesrieder Straße“ und entlang des Ostrandes die ebenfalls asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße „Kindergartenweg“. Dagegen ist die südlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Erschließungsstraße „Schlosserweg“, derzeit lediglich als wassergebunden befestigte Wegefläche (Schotterweg) ausgebaut, deren abschließender südwestlicher Verbindungsstich in Richtung der Arlesrieder Straße zwar abgemerkt, allerdings im Bestand bislang noch nicht realisiert ist.

Südlich des Schlosserweges im Bereich der bestandskräftigen Mischgebietsflächen des Baugebietes besteht bereits überwiegend eine Wohnbebauung, westlich grenzt im künftigen Einmündungsbereich in die Arlesrieder Straße auf bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiets-Flächen ein gewerblich genutztes Grundstück an. Auf den gegenüberliegenden Gewerbegebietsflächen entlang der Arlesrieder Straße ist durchgehend eine Gewerbebebauung mit einem im südwestlichen Bereich vergleichsweise hohen Wohnnutzungsanteil vorhanden. Nach Richtung Osten / Nordosten grenzt das Plangebiet an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen im Ortsrandbereich / Ortseingangsbereich entlang der Arlesrieder Straße.

Die als Bauland / Mischgebiete ausgewiesenen Flächen selbst sind als gewerbliche Brachflächen bzw. ehemals intensiv gewerblich genutzte Flächen mit einem bestehenden, umfassenden Baurecht (Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8) anzusprechen. Bis zu dem Brand des Betriebsgebäudes im Jahr 1996 war auf dem Gelände die Firma Baufritz ansässig. Die Flächen weisen neben einem einzelnen Gebäuderestbestand, welcher rund 6 x 6 m Grundfläche umfasst, sowie einer daran angrenzenden ca. 50 m² umfassenden weiteren baulichen Anlage auf dem Niveau der GOK, zahlreiche wassergebundene Flächenanteile und einige Ablagerungen auf. Auch kann an der Ausprägung / Störung der Geländeoberfläche die vormalige intensive anthropogene Nutzung bzw. Überprägung teilweise noch vergleichsweise gut wahrgenommen werden. Im östlichen / nordöstlichen Randbereich befindet sich zudem eine 1-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz (LVN) GmbH und der Überrest einer vermutlichen vormaligen Masten-Transformatorstation. Kabelleitungen sind gem. Schreiben der LVN GmbH (inkl. beiliegenden Ortsnetzplänen) vom 30.11.2017 sowohl innerhalb der Verkehrsflächen der Arlesrieder Straße und des Kindergartenweges (20-kV-Kabelleitungen ER 120 und ER120A) als auch im Bereich des Schlosserweges, im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 250 und abermals innerhalb der Flächen der Arlesrieder Straße (in Form von 1-kV-Kabelleitungen ER 120 und ER 120A) vorhanden. Der Verlauf / die Lage der Frei- und Kabelleitungen inkl. der entsprechenden Schutzbereiche von jeweils 1 m beidseits der Leitungstrassen ist unter Angabe der Leitungsbezeichnungen nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung eingetragen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzstrukturen oder besonders ausgeprägte sonstige Strukturen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Bereichsweise bzw. schwerpunktmäßig in 2 Teilbereichen im östlichen / nordöstlichen sowie im südlichen / südwestlichen Randbereich der Baulandflächen ist ein initiativer Gehölzaufwuchs jüngeren Alters vorhanden (vorrangig Weiden und Birken, allerdings vereinzelt auch u.a. Ahorn, Linde, Pappel und Nadelgehölze). Im Bereich der südlichen Gehölzstruktur ist dabei eine Pappel mit einem Stammdurchmesser von rund 30 cm (gemessen auf Brusthöhe) erwähnenswert. Entlang der Südgrenze bzw. des Schlosserweges ist eine Heckenstruktur / Schnitthecke (vermutlich durch die Nachbarn als Sichtschutzhecke angepflanzt und gepflegt) bestehend aus Bäumen und Sträuchern vorhanden (vorrangig aus Ahorn, Birke, Hasel und Weide, aber auch Thuja).

Bestandssituation für Natur und Umwelt

Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den - sofern noch vorhandenen - ursprünglichen Böden in dem auf würmzeitlichen Ablagerungen im Auenbereich liegenden Planungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Gley und Braunerde-Gley

aus Lehmsand bis Lehm über carbonatreichem Schotter der würmeiszeitlichen Niederterrasse (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000 sowie Fachgutachten „Altlastenbewertung (...)“ des Geotechnischen Büros Diplom Geologe Udo Bosch, Markt Rettenbach, mit Stand vom 12.04.2016).

Zum Grundwasserstand liegen seitens der Marktgemeinde und auch dem WWA Kempten keine konkreten Angaben vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Gemäß des vorliegenden Fachgutachtens zur Altlastbewertung mit Stand vom 12.04.2016 ist mit einem Grundwasserflurabstand von 5 bis 6 m unter GOK zu rechnen.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, und es liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz aber innerhalb des wassersensiblen Bereichs (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Oktober 2017).

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Bei dem nicht bebauten Bereich des Plangebietes handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Bis zu dem Brand des Betriebsgebäudes im Jahr 1996 war auf dem Gelände die Holz verarbeitende Firma Baufritz ansässig. Da einerseits durch die ehemalige gewerbliche Nutzung, andererseits durch den Brand und die bei den Löscharbeiten verwendeten Stoffe von einer diesbezüglichen Vorbelastung des Geländes ausgegangen wurde, wurde im Frühjahr 2016 eine Orientierende Altlastbewertung / Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Als Ergebnis dieses Fachgutachtens mit dem Titel „Altlastenbewertung von gewerblich genutzten Flächen – Flurnummer 250 Arlesrieder Straße 18 Gemarkung Erkheim Gemeinde Erkheim Landkreis Unterallgäu“ des Geotechnischen Büros Diplom Geologe Udo Bosch, Markt Rettenbach, mit Stand vom 12.04.2016, wurde festgestellt, dass selbst in den potentiellen Schadensschwerpunkten keine maßgeblichen Belastungen mit den zu erwartenden Schadstoffen PAK, PCP und MKW nachgewiesen werden konnten. Der vermutete Verdacht einer kostenrelevanten Kontamination durch PAK, PCP und MKW konnte durch die Analysen der Bodenproben ausgeräumt werden. Aus diesem Grund seien keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Für genauere Informationen wird auf das Fachgutachten selbst verwiesen, das den Planunterlagen in Anlage beigefügt ist.

Aufgrund der genannten ehemaligen Nutzung des Gebietes und dass trotz der Ergebnisse des Gutachtens „nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Bauarbeiten punktuelle Schadensherde aufgefunden und entsorgt werden müssen“ (s. S. 9 „Zusammenfassung / Schlussbemerkungen“ des Gutachtens) ist im gegenständlichen Fall besonders darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten / Bodenaufschlüssen jeglicher Art generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Aufgrund der Vornutzungen und Historie des Gebietes werden die entsprechend in Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten erforderlichen Maßnahmen baubegleitend berücksichtigt bzw. durchgeführt. 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, Sachgebiet 31 - Bodenschutz/Altlasten, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

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 sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der Kartierarbeiten / Ortseinsichten keine besonders wertgebenden Pflanzen- und Tierarten vorgefunden.

An den nächstgelegenen – innerhalb des Ortes gelegenen – Fundpunkten der Artenschutzkartierung (ASK) wurden verschiedene Fledermausarten aufgenommen. Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Rund 160 m westlich des Plangebietes verläuft die Östliche Günz, von Süden nach Norden, deren unmittelbare Umgebung Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“ ist.

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets und dessen Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund von v.a. anthropogener Vorbelastung (Verkehrsflächen, intensive Flächennutzungen, etc.) Ausstattung und Bestands- / Realnutzungssituation – insbesondere als ehemals gewerblich genutzte Fläche direkt entlang der Ortsverbindungsstraße nach Arlesried – für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Falls in den bestehenden Gehölzstrukturen beispielsweise Vogelarten aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter während der Bauarbeiten bzw. durch den Verkehr zu der Baustelle gestört werden, ist davon auszugehen, dass diese im unmittelbaren, räumlich funktionalen Nahbereich bzw. in anderweitigen, angrenzenden Hausgärten stets ausreichend Ausweichlebensräume vorfinden.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen / zulässig sind.

Folglich kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, 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 – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht “besonders“ geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten.

Kleinklimatische Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit bereichsweise v.a. als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen. Aufgrund insbesondere von Lage im Siedlungsgefüge, Bestandssituation und Realnutzung der Plangebietsflächen selbst sowie auch der Flächen im Plangebietsumgriff ist der Bereich insgesamt als nur von untergeordneter Bedeutung bzw. ohne größere Relevanz im Hinblick auf die (klein)klimatische Gesamtsituation zu bewerten.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß des “Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand August 2017) im Plangebiet nicht vorhanden. Insbesondere ist aufgrund der Vornutzung der Flächen im gegenständlichen Planungsfall ein mögliches Vorkommen von Bodendenkmälern wohl auszuschließen.

Allerdings wird grundsätzlich dennoch insbesondere auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen (hierzu wird auch auf die Inhalte der Ziffer 1. der Hinweise durch Text verwiesen).

Immissionsschutz

Gewerbelärm

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die Geräuscheinwirkungen durch die bestehende Vorbelastung aus Gewerbelärm innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Insbesondere wurde als aktive Schallschutzmaßnahme die Baugrenze im nordöstlichen Bereich gegenüber der Arlesrieder Straße in einem 30 m langen Abschnitt auf 7 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. auf einen Mindestabstand von 8 m gegenüber der Bestands-Grundstücksgrenze festgesetzt.

Weiterhin wurde gem. den Ergebnissen des Gutachtens deutlich, dass die „maßgebenden Außenlärmpegel L_a “ sich gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuordnen lassen. Aufgrund der vorliegenden besonderen Geräuschsituation sind erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ von 35 dB bzw. 40 dB (ohne Berücksichtigung der Korrekturwerte nach DIN 4109, Tab. 9) erforderlich bzw. zweckmäßig und auch entsprechend festgesetzt. Auf die Ziffer 13.12. der textlichen Festsetzungen sowie die entsprechend mit Festsetzung durch Planzeichen berücksichtigte Umgrenzungslinie wird verwiesen.

Das Fachgutachten mit dem Titel „Schalltechnische Untersuchung - Änderung Bebauungsplan „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“, 87746 Erkheim; hier: schalltechnische Einwirkungen durch Gewerbe auf die geplante (Wohn-) Bebauung“ der Fa. Hcon – hils consult gmbh, Kaufering, mit Stand vom 29.09.2016, ist den Planunterlagen als dessen Bestandteil in Anlage beigefügt.

Verkehrsinfrastruktur

Eine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehende Relevanz in Verbindung mit den Emissionen der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur, und darunter insbesondere der Ortsverbindungsstraße „Arlesrieder Straße“, ist nach derzeitigem Sachstand bezogen auf die Bauflächen des Plangebietes nicht vorhanden.

Landwirtschaft

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

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am östlichen Ortsrandbereich von Erkheim insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

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

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“, in der Fassung vom 24.11.1993 (Bekanntmachung vom 01.02.1996), werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes mit deren Inkrafttreten ersetzt bzw. ergänzt und fortgeschrieben (auf Ziffer 2. der textlichen Festsetzungen wird verwiesen). Die Planungskonzeption im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise richtet sich dabei vorrangig auf die erforderlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen / Eckpunkte der konkret zur Neuerrichtung / zum Neubau vorgesehenen Bebauung (siehe Kapitel 1.).

Im Hinblick auf die Festsetzungs-Inhalte der bestandskräftigen Planung bestand insbesondere die Erfordernis die Festsetzungen durch Text für den räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes vollinhaltlich abzuändern bzw. fortzuschreiben.

Die Festsetzungen durch Planzeichen der bestandskräftigen Planunterlagen wurden innerhalb des Geltungsbereiches insbesondere in Bezug auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung fortgeschrieben. Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Gültigkeit.

5.1 Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen

1. Umänderung der Art der baulichen Nutzung von der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE; gem. § 8 BauNVO) in 2 Mischgebiete (MI-1 und MI-2; gem. § 6 BauNVO). (Räumliche) Anpassung des Baulandes entsprechend der Rahmenbedingungen bzw. Eckpunkte und Vorgaben der aktuellen digitalen Flurkarte (des Katasterplans).
2. Änderung des Maßes der Baulichen Nutzung: die höchstzulässige Grundflächenzahl wird von bisher 0,8 auf den entsprechenden Obergrenzen-Wert für Mischgebiete von 0,6 reduziert, die Geschossflächenzahl mit einem Wert von 1,2 beibehalten. Das in der bestandskräftigen Planung festgesetzte Höchstmaß von 2 Vollgeschossen wird im Mischgebiet MI-2 beibehalten. Im Mischgebiet MI-3 entlang der Arlesrieder Straße wird für die Ermöglichung zur Umsetzung der aus gesamtplanerischer Sicht gewünschten bzw. angestrebten Bebauung und Nutzungskonzeption eine Festsetzung von 3 Vollgeschossen vorgenommen.
- 2.1 Die höchstzulässigen Wandhöhen werden von bisher durchgehend festgesetzten 6,00 m auf 6,50 m im MI-2 und 9,20 m im MI-1 erhöht bzw. entsprechend den Erfordernissen angepasst (gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) und Oberkanten der Dachhaut in Verlängerung der jeweiligen Gebäudeaußenwand). Aus gesamtplanerischer Sicht ist diese Festsetzung insbesondere auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge (und in Randlage eines Gewerbegebietes) als grundsätzlich verträglich zu bewerten. Zudem wird nach Richtung Süden bzw. Südwesten (im Baugebiet MI-2) gegenüber dem dortigen, vorrangig wohngenutzten Gebäudebestand eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der höchstzulässigen Bauhöhe berücksichtigt (nach Richtung Süden / Südwesten hin abnehmende, gestaffelte Höhenentwicklung).
3. (räumliche) Anpassung der Lage bzw. Führung der überbaubaren Grundstücksfläche / Baugrenze sowohl entsprechend der Rahmenbedingungen bzw. Eckpunkte und Vorgaben der aktuellen digitalen Flurkarte (des Katasterplans) als auch im nordöstlichen Abschnitt entlang der Arlesrieder Straße nach den Erfordernissen / Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung. Dort wurde als aktive Schallschutzmaßnahme die Baugrenze gegenüber der Arlesrieder Straße in einem 30 m langen Abschnitt auf 7 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. auf einen Mindestabstand von 8 m gegenüber der Bestands-Grundstücksgrenze festgesetzt.
4. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m wird unverändert beibehalten. Als Dachform(en) und –neigung(en) sind im Gegensatz zu den bisher einzig zulässigen Satteldachformen mit Dachneigungen von 15-35° in der geänderten Planfassung Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdachformen mit einer Dachneigung von max. 16° zulässig. Hierdurch wird in einer aus gesamtplanerischer Sicht gebietsverträglichen Weise insbesondere eine deutliche Erhöhung der Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke sowie durch

die Festsetzung der geringeren Dachneigungen - trotz der Erhöhung der höchstzulässigen Wandhöhen - eine insgesamt verträgliche Ausbildung der Gebäudeendhöhen / Firsthöhen erreicht. Weiterhin wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung / des Ortsbildes im Ortseingangsbereich entlang der Arlesrieder Straße eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgesetzt.

5. Zur Ermöglichung einer hohen Flexibilität im Rahmen der baulichen Umsetzung der angestrebten Gesamt-Konzeption wird innerhalb des gesamten Baulandes auch die Zulässigkeit für die Umsetzung / Errichtung von Tiefgaragen und Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) und den hierfür erforderlichen Einfahrts- / Zufahrtbereichen bzw. Rampenanlagen festgelegt. Hierfür wird außerhalb der Baugrenzen eine mit „TGA“ gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen entsprechend festgesetzt.
6. (räumliche) Anpassung der Lage der an das Bauland angrenzenden „Öffentlichen Verkehrsflächen“ und der entsprechenden Festsetzung der „Straßenbegrenzungslinien“ gemäß den Rahmenbedingungen bzw. Eckpunkten und Vorgaben der aktuellen digitalen Flurkarte (des Katasterplans) sowie der Erfordernisse der Bestands- und Planungssituation. In diesem Zusammenhang erfolgt v.a. auch sowohl die Festsetzung einer durchgehenden Mindestbreite von 10,50 m für den öffentlichen Straßenraum der Arlesrieder Straße (Regelabfolge 2,0m Straßenbegleitflächen/Gehweg – 5,5m Fahrbahn – 3,0m Straßenbegleitflächen/gemeinsamer Fuß- und Radweg); als auch von 6 m bis 7,5 m für den Schlosserweg, bei welchem eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,50 m mit 8,0 m Kurvenradien (insbesondere auch in den Einmündungsbereichen) für die Wahrung der entsprechenden Funktionalität und Leistungsfähigkeit als Erschließungsstraße berücksichtigt wurde.
 - 6.1 Zur erforderlichen Berücksichtigung einer zielführend-zweckmäßigen Anbindung der Baugrundstücke an den Ortskernbereich um die Marktstraße und die weiterführenden Innerortsbereiche für den nicht motorisierten Verkehr wurde im Hinblick auf die zur Umsetzung angestrebte Planungskonzeption (s. Kapitel 1) südlich entlang der Arlesrieder Straße eine gemeinsame Fuß- und Radwegefläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Diese weist eine durchgehende Mindestbreite für die Anlage der Fahrbahn und Begleitflächen von 3,0 m auf. Gemäß der aktuellen Fassung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) soll die lichte Breite (befestigter Verkehrsraum mit Sicherheitsraum) hierfür durchgehend mind. 2,50 m betragen.
 - 6.2 Abschließend erfolgt für die Ermöglichung einer weitreichenden Flexibilität im Hinblick auf die Umsetzung zukünftiger Maßnahmen im Bereich des gesamten öffentlichen Straßenraumes eine komplette Überplanung der gem. bestandskräftiger Planfassung aus dem Jahr 1993 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen mit Bezeichnung „Öffentliche und private Grünflächen und Straßenbegleitgrün (...)“.
7. Festsetzung der entsprechend der Planungskonzeption freizuhaltenden Sichtdreiecke (Anfahrtssicht) mit einer Schenkellänge von 30 m gegenüber den Radwegeflächen und dem Kindergartenweg sowie von jeweils 70 m gegenüber der Arlesrieder Straße (50 km/h / Ortsverbindungsstraße). Auf Ziffer 3.10 der textlichen Festsetzungen wird zudem verwiesen. Zudem dürfen im Hinblick auf die Vermeidung von Gefahren- und Konfliktsituation (Grundstücks)Zufahrten nicht im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Erschließungsstraßen errichtet werden (s. Ziffer 3.11 textl. Festsetzungen).
8. Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließungs- / Andienungssituation der Baugebietsflächen wird im Hinblick auf die zur Umsetzung angestrebte, besondere Planungskonzeption entlang der Arlesrieder Straße eine rund 185 m² umfassende bzw. mind. 5,50 m breite und 34,0 m lange Verkehrsfläche auf Privatgrund mit besonderer Zweckbestimmung „Andienungszone bzw. Zu- und Abfahrtsbereich sowie Kurzzeit-Stellplätze“ festgesetzt. Als Flächenaufteilung bzw. als Grundlage für

deren Dimensionierung ist eine durchgehende 3 m breite Zufahrtszone (Grundlage: Schleppkurven für Transporter) sowie eine Fläche für drei mind. 8 m lange und 2,5 m breite Stellplätze vorgeschlagen bzw. berücksichtigt.

9. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Baugebietseingrünung bzw. einer auf die Planungsinhalte abgestimmten Optimierung der Eingrünungssituation des Baugebietes nach Richtung Osten / Nordosten gegenüber der freien Landschaft wird eine 6 m breite Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ mit Pflanzbindungsmaßnahmen bzw. Flächen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Weiterhin ist für die Verbesserung der Ortsrandeingrünung sowie für den Erhalt einer qualitativ hochwertigen Baugebietsein- und -durchgrünung die Anpflanzung von straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Einzelgehölzen festgesetzt. Auf Ziffer 3.7 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend verwiesen.
10. Abschließend werden die Baulandflächen zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse gem. den Ergebnissen des durchgeführten schalltechnischen Gutachtens mit einer „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 auszubilden. Auf Ziffer 3.12 der textlichen Festsetzungen wird weiterhin verwiesen.

5.2 Wesentliche Inhalte der vollinhaltlich fortgeschriebenen bzw. abgeänderten und neugefassten Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung: Im Hinblick auf die Gesamtgebietsverträglichkeit der zulässigen Nutzungen des Plangebietes wird festgelegt, dass insbesondere Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art in den festgesetzten Mischgebieten unzulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung: Auf die vorhergehende Ziffer 2. wird verwiesen.
 - 2.1 Ergänzend ist zur Berücksichtigung / Ermöglichung einer weitreichenden Flexibilität bei der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke sowie nicht zuletzt auch im Hinblick auf das vergleichsweise umfassende Maß der baulichen Nutzung der bestandskräftigen Planfassung aus dem Jahr 2013 festgesetzt, dass die Grün- und die Verkehrsfläche auf Privatgrund zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.
 - 2.2 Des Weiteren erfolgt für eine ausreichende Bestimmtheit der Höhenlage von Gebäuden / Gebäudeteilen zudem auch eine den Erfordernissen entsprechend angepasste bzw. bedarfsgerechte Festsetzung der Sockelhöhe von max. 0,35 m zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der Arlesrieder Straße.
3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise: Auf die vorhergehenden Ziffern 3. und 4. wird verwiesen.
 - 3.1 Aufgrund u.a. der prominenten Lage des Plangebietes im Ortseingangsbereich entlang der Arlesrieder Straße sowie in Berücksichtigung des insbesondere südlich, südwestlich und westlich angrenzenden vorrangig wohngenutzten Gebäudebestands werden aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes bzw. für den Erhalt einer qualitativ hochwertigen und sich in das Gesamt-Siedlungsgefüge entsprechend einfügenden Bebauung folgende Festsetzungen aus gesamtplanerischer Sicht getroffen (vgl. Ziffer 3.3.1 der textlichen Festsetzungen):

- nach einer Länge von max. 50 m Errichtung von eingeschossigen Zwischen- / Übergangsgebäudeteilen (Bauform „I“) mit einer zulässigen Wandhöhe (WH) von max. 4,50 m bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß bzw. mit zwei und / oder drei Vollgeschossen (Bauformen „II“ und „III“) oder mit einer WH von mehr als 6,0 m,
- Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) von 13,0 m für Gebäude und / oder Gebäudeteile mit drei Vollgeschossen (Bauform „III“) oder mit einer WH von mehr als 6,5 m sowie
- Rückversetzung der Außenwand des zweiten Obergeschosses um mind. 0,7 m gegenüber der Außenwand des 1. Obergeschosses in Richtung der Gebäudeinnenachse bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit drei Vollgeschossen (Bauform „III“) entlang der Arlesrieder Straße und des Kindergartenweges (gemessen in Verlängerung der jeweiligen Gebäudeaußenwand). Ausgenommen davon sind lediglich Fassadenabschnitte i.V.m. der Anlage von Treppenhäusern.

Diese im Hinblick auf die Umsetzung der angestrebten Planungskonzeption abgestellten Festsetzungen wurden insbesondere auch in Berücksichtigung der festgelegten abweichenden Bauweise und der höchstzulässigen Wandhöhe (v.a. im Mischgebiet MI-1 von 9,20 m) getroffen. Im Ergebnis wird damit die Errichtung eines in Bezug auf die End- / Firsthöhe allzu hoch aufragenden sowie gleichzeitig bzgl. der Gebäudehöhen räumlich ungegliedert, grundsätzlich „blockartig“ wirkenden durchgehenden „Gebäudekörper-Riegels“ entlang der Arlesrieder Straße zielführend vermieden. Aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht wird am gegenständlichen Standort hiermit die Zulässigkeit einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen und die besondere Bestandsituation berücksichtigenden Bebauung festgelegt.

4. Garagen und Nebenanlagen:

- 4.1 Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und –gebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon dürfen offene, nicht überdachte Stellplätze im gesamten Bauland errichtet werden. Bzgl. der mit „TGa“ gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wird inhaltlich auf die vorhergehende Ziffer 5. verwiesen.
- 4.2 Bezüglich der erforderlichen Ausweisung / des Nachweises von Stellplätzen wird gemäß der bisher üblichen Handhabung der Gemeinde im Rahmen von Bauleitplanvorhaben auch im gegenständlichen Fall festgesetzt, dass Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² einen und Wohneinheiten über 50 m² zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen müssen. (Tief)Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.

5. Gestalterische Festsetzungen:

Neben der grundsätzlichen Gebäudekubatur und der Festlegung zur Führung des Firstes über die längere Gebäudeseite werden aus gesamtplanerischer Sicht im Hinblick auf die Verträglichkeit einer zukünftigen Bebauung insbesondere Festsetzung zu Dachformen und –neigungen, zur Farbgebung der Dacheindeckung und zur Außenwandgestaltung getroffen. Des Weiteren sind nicht zuletzt aufgrund der geringen zulässigen Dachneigungen bis max. 16° Dachgauben, außenwandbündigen Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebeln) und dergleichen generell unzulässig.

6. Einfriedungen:

Die Festsetzungen zu Einfriedungen spiegeln im Wesentlichen ebenfalls die im Rahmen von Bauleitplanungen üblichen Festsetzungseckpunkte der Gemeinde wider. Neben einer Höhe von max. 1,20 m über natürlichem Gelände sind Zaunanlagen vorrangig ohne Sockel sowie mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,10 m auszuführen. Insbesondere ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf den Erhalt eines weitreichend qualitätsvollen gesamtstraßenräumlichen Bildes auch nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen als

Einfriedung zulässig. Form- und Schnitthecken sind zur Erreichung / Aufrechterhaltung einer grundsätzlich hohen straßenräumlichen Qualität in der Vorgartenzone, definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig; allerdings sind in dieser Zone Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

7. Grünordnung und Pflanzgebote: Auf die Inhalte der vorhergehenden Ziffer 9. wird verwiesen.
- 7.1 Auf der Grünfläche auf Privatgrund ist für die Erreichung und den Erhalt einer entsprechenden nachhaltigen Wirksamkeit dieser Fläche für die Baugebietseingrünung eine Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (mit Ausnahme von sockellosen Einfriedungen) unzulässig. Zudem besteht auf der Fläche die Pflanzbindung zur Anlage einer räumlich wirksamen, durchgehenden bzw. lückenlosen mind. 2-reihigen Gehölzstruktur aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (Strauchgehölzhecke). Da sich diese Gehölzstruktur weitreichend „frei“ entwickeln soll ist festgesetzt, dass Formschnitthecken auf der Grünfläche unzulässig sind.
- 7.2 Ergänzend hierzu wurde für den Erhalt einer qualitätsvollen Baugebietsein- sowie zudem auch - durchgrünung die Festsetzung zur Anpflanzung der in der Planzeichnung eingetragenen straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Einzelgehölze getroffen. Hierfür sind Gehölze mind. 2. Wuchsordnung zu verwenden. Alternativ ist für die freistehenden Einzelgehölze entlang des Schlosserweges auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 7.3 Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Hinblick auf die grundsätzlichen Zielsetzungen der Belange der Naturschutzes ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wurde in die textlichen Hinweise eine entsprechende Pflanzenliste eingefügt.
- 7.4 Als weitere bedeutende grünordnerische Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme wurde festgesetzt, dass Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und sonst. Wegeflächen auf Privatgrund - sofern dies aus betriebsorganisatorischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich ist - mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit Rasenfugen etc.) oder als Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau auszubilden sind.
8. Niederschlagswasserbeseitigung:
Insbesondere erfolgt die Festsetzung, dass das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist.
9. Immissionsschutz: Auf die Inhalte der voranstehenden Ziffern 3. und 10. des Kapitels „Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen“ wird verwiesen.
- 9.1 Weiterhin werden im Hinblick auf die seitens der Gemeinde grundsätzlich generell angestrebte bestmögliche Berücksichtigung einer Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen zudem auch die vom Landratsamt SG Immissionsschutz i.V.m. den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vorgeschlagenen Festsetzungen / Regelungen i.V.m. der Errichtung von Luftwärmepumpen in die Planänderung mit aufgenommen.
10. Hinweise durch Text: Abschließend wird die Planunterlage noch mit den nach derzeitigem Kenntnisstand im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden wichtigsten „Hinweisen durch Text“ ergänzt. Auf die entsprechenden Inhalte der Ziffern 1. bis 9. der textlichen Hinweise wird verwiesen.

Flächenbilanz

1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.310 m² und unterteilt sich bezogen auf die Planungsinhalte der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 9.310 m ²	100,0 %
Mischgebiete / Bauland gemischte Bauflächen	ca. 3.620 m ²	ca. 39 %
Gewerbegebiet / Bauland gewerbliche Bauflächen	ca. 20 m ²	ca. 0,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.295 m ²	ca. 57 %
Verkehrsfläche auf Privatgrund mit besonderer Zweckbestimmung: "Andienungszone bzw. Zu- und Abfahrtsbereich sowie Kurzzeit-Stellplätze"	ca. 185 m ²	ca. 2 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung"	ca. 185 m ²	ca. 2 %

2. Gegenüberstellung der Flächenbilanzierung des bestandskräftigen Bebauungsplans „Erkheim – Gewerbegebiet Nordost“, in der Fassung vom 24.11.1993 (Bekanntmachung vom 01.02.1996:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 9.310 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet / Bauland gewerbliche Bauflächen	ca. 4.355 m ²	ca. 47 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.825 m ²	ca. 41 %
„Öffentliche und private Grünflächen und Straßenbegleitgrün (...)“	ca. 1.130 m ²	ca. 12 %

6. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Ebenfalls besteht keine Erfordernis zur Durchführung bzw. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch(BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2017
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Memmingen und Mindelheim
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim
- Regionalplan der Region Donau-Iller

Ausfertigung

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

MARKTGEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt



Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

ANLAGE 1**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	Tel: 08336/802427 Fax: 08336/802434	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10	poststelle@adv-mm.bayern.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	beteiligung@blfd.bayern.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebentischstraße 56 86152 Augsburg	Tel: 0821/3259-0 Fax: 0821/3259-271	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	Tel: 0821/3162-0	
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten		
Landratsamt Unterallgäu		Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-316	www.unterallgaeu.de
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-316	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus		Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-316	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-316	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de
	Bauamt / Bauleitplanung Herr Claus Irsigler		Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-316	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
	Immissionsschutz Herr Julian Rubach		Tel: 08261/995-471 Fax: 08261/995-316	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de
	Naturschutz Frau Grimm		Tel: 08261/995-255 Fax: 08261/995-316	katherina.grimm@lra.unterallgaeu.de
	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky		Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-316	brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	Tel: 08331/100-0	
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		http://www.schwaben-netz.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden				

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	Tel: 08263/381 Fax: 08263/645	info@breitenbrunn-schwaben.de www.breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Herr 1. Bürgermeister Steidele	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	Tel: 08261/1495 Fax: 08261/8469	rathaus@kammlach.de www.kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	Tel: 08336/432 Fax: 08336/9659	rathaus@gemeinde-lauben.de http://www.gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	Tel: 08265/469 Fax: 08265/7951	www.oberrieden.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	Tel: 08333/4792 Fax: 08333/7164	info@oberschoenegg.de http://oberschoenegg.vg-babenhausen.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	Tel: 08336/8021-0 Fax: 08336/9526	leitung@sontheim.de www.sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de