



**Marktgemeinde
Erkheim**

3. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan „Südlich des Sportheims“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangssituation – Anlass und Bedarf

Mit dem gegenständlichen Planvorhaben schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Ermöglichung einer gesamtplanerisch zielführenden gewerblichen Fortentwicklung auf den Flächen des Betriebsgeländes eines im Plangebiets-Umgriff bereits ortsansässigen Unternehmens (aus dem Bereich der Metallverarbeitung) als auch für die weitere Bereitstellung von dringend erforderlichen Gewerbegebiets-Flächen auf Ebene des Gesamt-Gemeindegebietes.

Die Plangebietsflächen am südwestlichen Randbereich des Gewerbegebietes „Südlich des Sportheims“ stellen v.a. aufgrund von Lage und bestehender Erschließungssituation (direkt an der „Memminger Straße“ bzw. der Zubringerstraße zur benachbart gelegenen Autobahnanschlussstelle der BAB 96) einen hierfür hervorragend geeigneten bzw. grundsätzlich prädestinierten Standort für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung dar.

Wesentliche Zielsetzung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung ist es – in grundsätzlicher Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Vorgaben bzw. Rahmenbedingungen – die Umsetzung einer weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Grundstücksflächen entsprechend des vorhandenen Bedarfs in einem gesamtgebietsverträglichen Umfang zu ermöglichen sowie auch für zukünftige Entwicklungen nachhaltig sicherzustellen. Ferner erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht eine zielführende Baugebiets-Arrondierung / Vervollständigung des südwestlichen Teilbereiches des Gesamt-Gewerbegebietes und damit zugleich insbesondere auch die Möglichkeit für eine wünschenswerte weitere Aufwertung / Optimierung des Umfelds im Bereich der vorliegend besonderen Standortsituation am direkten Ortseingangsbereich entlang der „Memminger Straße“ bzw. des örtlichen Autobahn-Zubringers.

Außerdem wird entlang der „Memminger Straße“ selbst ein ausreichend dimensionierter öffentlicher Straßenraum für eine den situativen Erfordernissen entsprechende, bedarfsgerechte und hinreichend leistungsfähige (zukunfts-trächtige) Erschließungssituation sichergestellt, inklusive Berücksichtigung der vorliegend (auch künftig) zu erwartenden flächengebundenen Nutzungs-Funktionen im öffentlichen Raum, wie z.B. die potentielle Errichtung von Fuß- & Radwegflächen oder eines Fahrbahnteilers, etc..

Des Weiteren erfolgt die Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Anlagen- bzw. Baugebietsein-grünung – insbesondere nach Richtung Süden und Westen, gegenüber den naturschutzfachlich vergleichsweise hochwertigen Flächen der südlich angrenzenden vormaligen Kiesabbauflächen sowie des westlich gelegenen Ausgleichsflächen-Komplexes (entstanden i.V.m. dem Bau der BAB 96).

Das Planvorhaben dient damit, in konsequenter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, einer situativ-bedarfsgerechten, zielgerichteten sowie zukunftssträchtigen Baugebietsentwicklung und somit insgesamt v.a. auch der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde.

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

2. Lage, Größe und Bestandssituation sowie Planungseckpunkte

2.1 Lage und Größe

Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Ortsrandbereich von Erkheim, entlang der „Memminger Straße“ (Zubringerstraße zur benachbart gelegenen Autobahnanschlussstelle der BAB 96), direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich des bestandskräftigen Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich des Sportheims“ aus dem Jahr 2012.

Das Plangebiet (PG) umfasst neben einem Abschnitt der „Memminger Straße“, welche u.a. insbesondere auch zur direkten verkehrlichen und technischen Erschließung der Vorhabenflächen dient, den südlich daran angrenzenden, bislang unbebauten Bereich am Standort einer vormaligen, zwischenzeitlich komplett wiederverfüllten Kiesabbaufläche.

Im Osten wird das PG durch die bestehende gewerbliche Bebauung begrenzt und nach Richtung Süden durch einen (weiteren) Teilbereich der vormaligen großflächigen Kiesabbauflächen, der nicht wiederverfüllt wurde und sich im Eigentum der Marktgemeinde Erkheim befindet. Nördlich bzw. gegenüberliegend der „Memminger Straße“ befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grundstücke sowie nordöstlich die umfangreichen Flächen des Sportgeländes des TV Erkheim. Westlich benachbart der Vorhabenflächen, getrennt durch einen Flur- / Wirtschaftsweg, grenzen Ausgleichsflächen an („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“), welche i.V.m. dem Bau der BAB 96 festgelegt bzw. in der Folge entsprechend umgesetzt und entwickelt wurden.

Der ca. 2,35 ha große räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung umfasst den Gebietsumgriff im Bereich des Grundstücks mit den Flur-Nummern 769 und 776/8 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 622/2, 768, 769/2, 776/2 und 807/2, jeweils der Gemarkung Erkheim.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:

Der „gebietsextern“ bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 14.151 m² ist auf folgenden Flächen festgesetzt bzw. zugeordnet:

- 10.055 m² auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 2853 der Gemarkung Erkheim (mit Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie
- 4.096 m² auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 102 der Gemarkung Arlesried (mit Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0; die Gesamt-Flächengröße der als Ausgleichsfläche anrechenbaren Teilfläche des Grundstückes beträgt insgesamt 4.380 m²).

Diese beiden Grundstücksteilflächen sind ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Auf die entsprechenden „Beipläne“ im M 1:2.000 auf der Planzeichnung wird verwiesen.

Zudem ist anzumerken, dass die Fl.-Nr. 2853 der Gemarkung Erkheim den Sachstand der Digitalen Flurkarte im Zuge des Flurneuordnungsverfahrens „Erkheim II“ durch das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben darstellt.

Naturschutzrechtliche Ersatz-Biotopflächen:

Darüber hinaus sind im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens naturschutzrechtliche Ersatz-Biotopflächen von insgesamt von 10.055 m² erforderlich bzw. zu erbringen, als Ausgleich für die Überplanung bzw. Überbauung einer nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützten Biotopfläche auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769 der Gemarkung Erkheim (artenreiche Extensivwiesen - Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“). Diese werden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vollständig auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2853 der Gemarkung Erkheim festgesetzt. Auf der betreffenden Grundstücksteilfläche findet dabei quasi eine „Doppelnutzung“ zusammen mit der Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs statt.

2.2 Bestandssituation / Realnutzung

Realnutzung

Das Vorhabengebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrandbereich von Erkheim, entlang der „Memminger Straße“ (Zubringerstraße zur benachbart gelegenen Autobahnanschlussstelle der BAB 96), direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich des bestandskräftigen Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich des Sportheims“ aus dem Jahr 2012.

Das Plangebiet (PG) umfasst neben einem Abschnitt der „Memminger Straße“ (mit Fahrbahn und Bankett-Bereichen bzw. sonst. Nebenflächen sowie einem nördlich begleitenden, insg. allerdings nur sehr schmal ausgeprägten Fuß- / Radweg), den südlich daran angrenzenden, bislang un bebauten Bereich am Standort einer vormaligen, zwischenzeitlich komplett wiederverfüllten Kiesabbaufäche (dort erfolgte ab dem Jahr 1992 ein Kiesabbau bis in die Grundwasserzone). Bezüglich dieser *besonderen Standort-Historie und der Sachlage zur „Alllastenthematik“* wird weiterführend u.a. auf die Inhalte der Ziffern 2.1 und 4.1.1 der Hinweise durch Text sowie Ziffer 4.2.3 der Begründung verwiesen.

- Der westliche Teilbereich der Plangebietsflächen im Umgriff der Fl.-Nr. 769 ist mit einem ca. 1,8 / 2 m hohen Maschendrahtzaun umgeben und weist aufgrund der fachlich-rechtlichen Erfordernisse i.V.m. der Nachfolgenutzung am vorliegend besonderen Standort im Wesentlichen eine vergleichsweise extensive Grünlandnutzung auf. Infolge der standörtlich-besonderen Untergrundsituation und dieser Flächennutzung hat sich dort im Ergebnis eine Grünlandfläche mit entsprechendem Biotop-Charakter bzw. eine Biotopfläche geschützt nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG entwickelt (artenreiche Extensivwiesen - Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“). Dies wurde durch einen im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens erstellten, gesonderten Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Bewertung aufgezeigt / bestätigt (Unterlage mit Bezeichnung „Floristische Bewertung der Flur-Nr. 769 & TF 769/2 Gde. & Gmkg. Erkheim, Lkr. Unterallgäu“ mit Stand Juni 2022; erstellt von Diplom-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen). Der Fachbeitrag kann im Rahmen der Beteiligungsschritte gem. §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB des Planaufstellungsverfahrens bei der Marktgemeinde Erkheim eingesehen werden.

Daneben wird der Gebiets-Umgriff des westlichen Teilbereichs des PG geprägt durch eine am Westrand der Fl.-Nr. 769 vorhandene Rund 6/8 bis 10 m breite sowie ca. 60 m lange Gehölzstruktur (teils bestehend aus Gehölzen mittleren Alters), deren Fortbestand / vollumfänglicher Erhalt im Zuge der gegenständlichen Planung planungsrechtlich gesichert wird.

Des Weiteren ist am Südrand (bzw. im direkten Anschluss an die vorbeschriebene Umzäunung der Flächen des Grundstückes Fl.-Nr. 769) auf der innerhalb des Geltungsbereichs der Planung gelegenen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769/2 eine Ruderalfläche mit bereichsweisen Nutzungen als Ablagerungs- / Zwischenlagerungsfläche für Bodenaushub und Kies sowie insbesondere auch als Flächen für die Be- / Umfahrung, Pflege bzw. Unterhalt, etc. der südlich angrenzenden ehem. Kiesabbaufächen vorhanden. Aufgrund von Bestandssituation / Beschaffenheit und bisherigen Nutzungsverhältnissen sind auf dieser Grundstücks-Teilfläche an einigen Stellen im Bestand etwas eingetiefte bzw. teils flach-muldenartig ausgeprägte, wechselfeuchte bis temporäre vernässte Bereiche vorzufinden. Entsprechend erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere

Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. dieser Geländestrukturen bzw. damit verbundener möglicher Auswirkungen zusätzlich die Belange i.V.m. einer potentiellen Besiedelung von Amphibien (potent. Habitate insbesondere für die "Pionierarten" Gelbbauchunke und Kreuzkröte) mit zu berücksichtigen / abzuhandeln sind.

- Der östliche Teilbereich der Plangebietsflächen im Umgriff der Fl.-Nrn. 776/8 und einer TF von 776/2 (unmittelbar entlang der „Memminger Straße“) liegt innerhalb bzw. ist geprägt durch das mit einem Rund 2 m hohen Stabgitterzaun umgebene Betriebsgelände des ortsansässigen Unternehmens (aus dem Bereich der Metallverarbeitung). Entlang der „Memminger Straße“ ist der Flächenumgriff bis inklusive der östlich gelegenen Betriebszufahrt (Schiebetor-Anlage) mit in das PG einbezogen.

Des Weiteren sind im Vorhabengebiet umfangreichere asphaltierte Zuwegungs-, Hof- / Platzflächen sowie gekeimte / geschotterte Stellplatz-, Rangier- / Lagerflächen, etc. vorhanden; - hochbauliche Anlagen befinden sich allerdings nicht innerhalb der Plangebietsflächen. Auf den übrigen Flächen findet eine vergleichsweise intensive Grünflächen-Nutzung statt, entlang der Ränder und insbesondere größerflächig im nördlichen Bereich sind Geländesenken / -mulden zur Niederschlagswasser-Behandlung vorhanden.

Als nennenswerte Gehölze sind im Norden entlang der „Memminger Straße“ eine Weide mittleren Alters sowie weitere vorrangig Weiden jüngerer Alters in den Randbereichen im Süden des Betriebsgeländes vorzufinden.

Im Osten wird das PG durch die bestehende gewerbliche Bebauung des ortsansässigen Unternehmens begrenzt und nach Richtung Süden durch einen (weiteren) Teilbereich der vormaligen großflächigen Kiesabbauflächen, der nicht wiederverfüllt wurde und sich im Eigentum der Marktgemeinde Erkheim befindet. Entlang der Böschungsbereiche dieser ehem. Kiesgrube, in der teils großflächig das Grundwasser ansteht, sind durch Sukzession entstandene Gehölzstrukturen vorhanden (geprägt vorrangig durch Birken und Weiden). Die Kiesgrube ist zudem als Biotop kartiert sowie im ABSP als Fläche verzeichnet. Außerdem wurde im Zuge der 5. und 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A96“ aus den Jahren 2018 bzw. 2019 der Großteil der oberhalb des Grundwassers gelegenen bzw. nicht überschwemmten ehem. Kiesabbauflächen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Herstellung eines Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme) i.V.m. den Arten/-gruppen Flussregenpfeifer, Reptilien / v.a. Zauneidechsen und Amphibien herangezogen bzw. entsprechend festgesetzt.

Nördlich bzw. gegenüberliegend der „Memminger Straße“ befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grundstücke sowie nordöstlich die umfangreichen Flächen des Sportgeländes des TV Erkheim. Westlich benachbart der Vorhabenflächen, getrennt durch einen Flur- / Wirtschaftsweg, grenzen Ausgleichsflächen an („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“), welche i.V.m. dem Bau der BAB 96 festgelegt bzw. in der Folge entsprechend umgesetzt und entwickelt wurden.

Bestandssituation

- Naturräumliche Situation:

Die Gemeinde Erkheim befindet sich im naturräumlichen Bereich der „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“ (04). Die Landschaft der Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Talräume der Fließgewässer und die zwischenliegenden tertiären (voreiszeitlichen), heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Neben dem Talraum der Östlichen Günz ist die zweite, landschaftsbilddominierende Formation des Gemeindegebietes der Riedelrücken der Älteren und Ältesten Deckenschotter. Der Höhenzug verläuft am östlichen Gemeindegebietsrand von Knaus, Schorenwald, Erlenberg nach Arlesried. Die Hangbereiche sind durch Grabenerosion und Bäche, die den Hängen entspringen, zerfurcht und „wellenartig“ aufgelöst.

Das im Südwesten von Erkheim gelegene Plangebiet selbst liegt westlich des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz im Bereich der Niederterrasse (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

- Topographische Verhältnisse:

Das Geländeniveau im PG ist insgesamt als +/- eben zu bewerten bzw. bewegt sich im Wesentlichen konstant um ca. 599 m ü.NN (zwischen rund 598,5 m ü.NN und etwa 599,5 m ü.NN). Im äußersten Nordwesten / Bereich entlang der „Memminger Straße“ bewegt sich die Höhenlage in Richtung der 600,0 m ü.NN.

In der südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Kiesgrube liegt der Wasserspiegel des an die Oberfläche tretenden Grundwassers zwischen Rund 593 und 594 m ü. NN.

- Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete:

Oberflächengewässer sind im PG selbst nicht vorhanden. Direkt südlich an das Vorhabengebiet anschließend befindet sich ein nicht wiederverfüllter Teil der ehemaligen Kiesgrube, in der das Grundwasser ansteht; der Wasserspiegel dieses so entstandenen Gewässers liegt etwa 5 m bis 6 m tiefer als das Plangebiet. Die „Östliche Günz“ befindet sich etwa 800 m östlich des Plangebietes auf einer Höhe von rund 598 m ü.NN, etwa einen Meter tiefer als das Plangebiet (Höhenangaben gem. „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung).

Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete: Die Plangebietsflächen befinden sich weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der „Östlichen Günz“ (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG), noch ist die Lage des Standortes gem. des „UmweltAtlas Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt im sog. wassersensibler Bereich verzeichnet.

Auch die südlich des Plangebietes – etwa 5 m bis 6 m Meter tiefer liegende ehemalige Kiesabbaufäche besitzt bzgl. der Thematik Hochwasser i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben keine Relevanz.

Hochwasserrisiken Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie (darunter insbesondere auch das südlich angrenzende, nicht wiederverfüllte Kiesgrubenareal) bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch (deutlich) extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG zwar nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich als unwahrscheinlich erscheint, jedoch dies letztlich nie abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

- Grundwassersituation:

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

In der ehemaligen Kiesgrube direkt südlich des Plangebietes wurde das Grundwasser im Zuge des Kiesabbaus freigelegt. Der Wasserspiegel liegt dort einige Meter (Rund 5 m bis 6 m) tiefer als die bestehende (durch die Wiederverfüllung nach dem Kiesabbau hergestellte) Geländeoberfläche des gegenständlichen Plangebietes.

Seit der Wiederverfüllung des Plangebietes wurde (vorrangig) bezogen auf das Grundstück Fl.-Nr. 769 das Grundwasser im Plangebiet bis zum Jahr 2017 qualitativ überwacht (durchgeführte jährliche Grundwasserkontrolluntersuchungen / hydrochemische Grundwasseruntersuchungen). Mit Schreiben des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, vom 21.11.2017 erfolgte des behördliche Einverständnis, die qualitative Grundwasserüberwachung, welche bis zu diesem Zeitpunkt an zwei Messstellen des Grundstückes Fl.-Nr. 769 stattgefunden hat, zu beenden.

- Boden / Untergrundsituation:

Alllasten bzw. Alllastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Besondere Standort-Historie / „Alllastenthematik“:

Abgesehen von dem innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abschnitt der bestehenden Verkehrsflächen der „Memminger Straße“ (Teilfläche Fl.-Nr. 807/2) sind die Plangebietsflächen aufgrund der vorliegend besonderen Historie am Standort der zwischenzeitlich wiederverfüllten Kiesabbaufächen südlich der „Memminger Straße“ -

wie dies auch bereits sowohl im gemeindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 als auch im betreffenden Gebietsumgriff der bestandskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich des Sportheims“ in der Fassung vom 05.04.2012 erfolgte - in der Planung dementsprechend als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein können (Altlasten- & Altablagerungsverdachtsflächen)“ nachrichtlich-informativ gekennzeichnet.

Es handelt sich dabei um die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen der Fl.-Nrn. 769, 769/2, 776/2 und 776/8, jeweils der Gemarkung Erkheim.

- Es ist darauf hinzuweisen, dass nach derzeitigem Sachstand die östlichen Flächenbereiche innerhalb des Plangebietes bzw. das Grundstück Fl.-Nr. 776/8 und die Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 776/2 seitens des Landratsamtes Unterallgäu unter der Nummer 77800046 im Bayer. Altlastenkataster verzeichnet sind (Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten, Informationen zur Historie der Plangebietsflächen bzgl. der Thematik Altlasten bzw. -verdacht sowie zur grundsätzlichen Handhabung der Sachlage / Sachstandssituation im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens; Abstimmung mit Stand vom 23./24.05.2023 im Rahmen der im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten Vorab-Anfrage bzgl. Informationen / aktueller Sachstände, etc.).
- Demgegenüber ist der gesamte westliche Flächenbereich bzw. das Grundstück Fl.-Nr. 769 und die Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 769/2 zwar selbst nicht (mehr) im Altlastenkataster verzeichnet (in einem Schreiben des Landratsamtes Unterallgäu – SG Bodenschutz aus dem Jahr 2005 wurde mitgeteilt, dass die Fl.-Nr. 769 aus dem Altlastenkataster gelöscht werde). Allerdings bedeutet dies sowohl gem. des Schreibens des SG Bodenschutzes zum Status des Grundstückes Fl.-Nr. 769 vom 15.02.2016 als auch des aktuell vorliegenden Schreibens des SG Bodenschutzes vom 12.02.2025 nicht, dass generell eine „Altlastenfreistellung“ erteilt werden kann, „da nicht ausgeschlossen werden kann, daß eventuell doch schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind, z.B. durch die Lagerung und den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, durch einen uns nicht bekannten Unfall mit umweltgefährdenden Stoffen, durch unzulässige Ablagerungen oder ähnliches/sonstiges.“

Letztlich wurde nach aktuellem Sachstand bisher nicht weiterführend geprüft, mit welchem Material genau die (teilweise) Wiederverfüllung der Kiesabbauflächen / -grube bis Ende des Jahres 2015 erfolgte.

Geologisch handelte es sich im PG ursprünglich um würmzeitliche Schmelzwasserschotter der Nieder- oder Spätglazialterrasse (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000).

Bei den Böden in dem Bereich des PG, handelte es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Standort-Historie / Nutzungsgeschichte bzw. den erfolgten Kiesabbau mit Wiederverfüllung sind in einem Großteil der Plangebietsflächen (im Wesentlichen bis auf die westlichen Randflächenbereiche und die Flächen im Umgriff entlang der „Memmingen Straße“) sowohl der Boden als auch die darunter gelegenen Schmelzwasserschotter nicht mehr vorhanden. Mit welchem Material genau die (teilweise) Wiederverfüllung der Kiesgrube bzw. aller (Teil)Flächenbereiche des PG erfolgte, ist nach aktuellem Sachstand nicht abschließend (gesichert) bekannt.

- Denkmalschutz:

Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des “Bayerischen Denkmal-Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden, - und sind aufgrund der Nutzungs-Historie (vormalige, zwischenzeitlich komplett wiederverfüllte Kiesabbauflächen) natürlich in den entsprechenden Flächenbereichen auch nicht zu erwarten.

Es ist dennoch generell geboten im Rahmen von Bauleitplanvorhaben auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie nachdrücklich auch auf die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hinzuweisen.

Zudem ist vorliegend im Gesamt-Kontext auf den ggf. noch weitgehend erhaltenen, ursprünglichen Aufbau des Untergrundes in den Flächenbereichen entlang der westlichen und nördlichen Ränder des PG bzw. insbesondere auch im Umgriff des Straßenraums der „Memminger Straße“ hinzuweisen.

2.3 Planungseckpunkte / wesentliche Planungsinhalte

- Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,35 ha; die bebaubare / mit baulichen Anlagen überdeckbare Grundstücksfläche umfasst ca. 1,65 ha Baulandfläche bzw. Gewerbegebietsflächen (GE) gemäß §§ 1 Abs. 2 Nr. 10 bzw. 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wovon der Großteil (abgesehen von ca. 770 m² = mit überplante Bestands-Baulandflächen GE) der Fläche neu in Anspruch genommen wird; die Grundflächenzahl bleibt für die Baugebietsteilfläche „GE 1“ im Vergleich zu der bestandskräftigen Planung unverändert bei einem Wert von 0,8; ebenso wird die Grundflächenzahl auch für das „GE 9“ auf einen Wert von 0,8 festgesetzt. Allerdings darf die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im PG, abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO, zusätzlich noch durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie private Verkehrsanlagen / Zufahrten, Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden.
- Festsetzung von Firsthöhen (als Höchstmaß), abgestuft zum südwestlichen Ortsrand hin sowie in Richtung des Ortseingangsbereiches entlang der „Memminger Straße“; im Bereich der Baugebietsteilfläche „GE 1“ FH = max. 12,0 m und im Bereich der Baugebietsteilfläche „GE 9“ FH = max. 10,0 m.
- Grünordnerische Konzeption: Zum einen Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ mit einer Breite von 6 m (zwischen den Baugebietsteilflächen „GE 1“ & „GE 9“) bis zu 10,0 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze; teilweise mit Pflanzbindung zur Anlage von Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung und Einzelgehölzen (mindestens 2. Wuchsordnung), teilweise nur mit der Festsetzung für Gehölzstandorte von Einzelgehölzen (mindestens 2. Wuchsordnung). Zudem Festsetzungen zur Erhaltung, Förderung und Ergänzung der bestehenden Gehölzstruktur entlang der Westgrenze des Plangebietes bzw. des Grundstückes Fl.-Nr. 769 (Rund 6/8 bis 10 m breit sowie ca. 60 m lang; teils bestehend aus Gehölzen mittleren Alters) mittels Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“ und entsprechenden zielführenden Maßnahmen.
Zum anderen werden Regelungen zur Erhaltung, Optimierung und langfristigen Sicherung des Lebensraums / Habitats für Amphibien am Südrand der Plangebietsflächen (der Teilgebietsfläche „GE 9“) bzw. der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769/2 als (Vermeidungs-)Maßnahme zum vorsorgenden Artenschutz getroffen. Hierfür Festsetzung eines ca. 120 m langen und durchgehend 8 m breiten, insg. 955 m² umfassenden Flächenstreifens als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lebensraum- / Habitat-Erhalt für Amphibien“ inklusive aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneter Maßnahmen (insbesondere für die „Pionierarten“ Gelbbauchunke und Kreuzkröte).
- Der i.V.m. der gegenständlichen Planung benötigte naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig „gebiets-extern“ bzw. auf Flächen außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt; im Bereich des im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller festgelegten Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Bereich des „Wasenmooses“ sowie Talgrundbereich des „Haselbaches“.
- Straßenraum - festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche“ entlang der „Memminger Straße“: Berücksichtigung und planungsrechtliche Sicherstellung einer nachhaltig funktionalen, zukunftssträchtigen Planungskonzeption bzw. der bestmöglichen Aufrechterhaltung der (auch künftig) zu erwartenden flächengebundenen Nutzungsfunktionen im öffentlichen Raum.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. die Begründung der Planvorhaben verwiesen (darunter insbesondere die Kapitel 5. und 6. der Begründung der Bebauungsplanänderung mit Ausführung der städtebaulichen sowie der grünordnerischen Konzeption). Bezüglich der auf den gebietsexternen Ausgleichsflächen jeweils umzusetzenden Maßnahmenkonzeption

wird auf die Ziffern 8. und 9. der Begründung verwiesen, bzgl. der Verkehrlichen Erschließung auf die Ziffer 11.1 der Begründung.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Innerhalb der Geltungsbereichsfläche befindet sich auf einem Großteil des Grundstücks Fl.-Nr. 769 der Gemarkung Erkheim eine nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotopfläche (artenreiche Extensivwiesen - Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“). Hierfür wurde ein gesonderter Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Bewertung erstellt (Unterlage mit Bezeichnung „Floristische Bewertung der Flur-Nr. 769 & TF 769/2 Gde. & Gmkg. Erkheim, Lkr. Unterallgäu“ mit Stand Juni 2022; erstellt von Diplom-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen). Auf Ziffer 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich weiterführend verwiesen.
- Aufgrund von Bestandssituation / Beschaffenheit und bisherigen Nutzungsverhältnissen der innerhalb des Geltungsbereichs der Planung gelegenen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769/2 als Ruderalfläche mit bereichsweisen Nutzungen als Ablagerungs- / Zwischenlagerungsfläche für Bodenaushub und Kies sowie insbesondere auch als Flächen für die Be- / Umfahrung, Pflege bzw. Unterhalt, etc. der südlich angrenzenden ehem. Kiesabbauflächen, sind auf dieser Grundstücks-Teilfläche an einigen Stellen im Bestand etwas eingetiefte bzw. teils flach-muldenartig ausgeprägte, wechselfeuchte bis temporäre vernässte Bereiche vorzufinden. Aufgrund dessen erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. dieser Geländestrukturen bzw. damit verbundener möglicher Auswirkungen zusätzlich die Belange i.V.m. einer potentiellen Besiedelung von Amphibien (potent. Habitats insbesondere für die "Pionierarten" Gelbbauchunke und Kreuzkröte) mit zu berücksichtigen / abzuhandeln sind. Weiterführend wird bzgl. der dementsprechend in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu in die gegenständliche Planung integrierten (Vermeidungs-)Maßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz auf § 10.2 der „Festsetzungen durch Text“ sowie Ziffer 9. der „Hinweise durch Text“ und Ziffer 9.2 der Begründung zu der Bebauungsplanänderung verwiesen.
- Der Fortbestand der Rund 6/8 bis 10 m breiten sowie ca. 60 m langen Gehölzstruktur am Westrand der Fl.-Nr. 769 wird im Zuge der gegenständlichen Planung nachhaltig planungsrechtlich gesichert. Auf die Inhalte der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) i.V.m. § 8.6 der textlichen Festsetzungen und die Ziffer 8. der textlichen Hinweise wird diesbezüglich weiterführend verwiesen. Die damit in Zusammenhang stehenden Belange sind - auch wenn dieser ggf. ein Schutzstatus nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG eingeräumt würde - im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung bzw. auf Ebene der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung / des Bebauungsplans den Erfordernissen entsprechend in einem abschließend ausreichenden Umfang berücksichtigt. Darüber hinaus ist ebenfalls eine Beeinträchtigung der durch Sukzession entstandenen Gehölzstrukturen entlang der Böschungsbereiche entlang der südlich angrenzenden gemeindlichen Kiesgrube i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben nach derzeitigem Sachstand auszuschließen.
- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen. Die etwa 800 m östlich verlaufende Östliche Günz und deren engerer Talraum sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Dies hat für das Plangebiet jedoch keine Bedeutung aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – insbesondere der Entfernung zum Plangebiet.

- Weitere (ggf. zusätzlich zu den vorstehenden Ausführungen vorhandene) Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten oder zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten im gegenständlichen Vorhabengebiet wurde diesbezüglich nichts festgestellt; entsprechende weiterführende Hinweise, Mitteilungen, etc. wurden auch Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Rahmen der Vorabstimmungen nicht geäußert.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzungen zur Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigenden Baugebietsein- und -durchgrünung. Hierfür Ausweisung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Anlagen- / Baugebietseingrünung und Durchgrünung" inklusive entsprechend geeigneter Pflanzbindungsmaßnahmen.
- Erhalt bzw. planungsrechtliche Sicherung der am Westrand der Plangebietsflächen bzw. des Grundstückes Fl.-Nr. 769 bestehenden Gehölzstrukturen (Rund 6/8 bis 10 m breit sowie ca. 60 m lang; teils bestehend aus Gehölzen mittleren Alters). Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“ und entsprechenden zielführenden Maßnahmen.
- Erhaltung, Optimierung und langfristigen Sicherung des Lebensraums / Habitats für Amphibien am Südrand der Plangebietsflächen (der Teilgebietsfläche „GE 9“) durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lebensraum- / Habitat-Erhalt für Amphibien“ inklusive aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneter Maßnahmen.
- Festsetzung zur Schaffung einer flächengleichen naturschutzrechtlichen Ersatz-Biotopfläche im Bereich des Ökoflächenkomplexes „Wasenmoos“ für die Überplanung / Überbauung bzw. letztlich Zerstörung einer nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützten Biotopfläche (artenreiche Extensivwiesen - Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“) auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769 der Gemarkung Erkheim innerhalb der Teilgebietsfläche „GE 9“.
- Darüber hinaus ist an dieser Stelle anzumerken, dass der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für die weiteren Eingriffe im Plangebiet „gebietsextern“ bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs erfolgt; - zum einen auf einer Teilfläche im Randbereich des Ökoflächenkomplexes „Wasenmoos“ (dabei findet quasi eine „Doppelnutzung“ zusammen mit der Festsetzung der naturschutzrechtlichen Ersatz-Biotopfläche statt) sowie zum anderen südwestlich der Ortslage Arlesried im Talgrundbereich des „Haselbaches“.

Artenschützerische Bewertung

- Östlicher Teilbereich der Plangebietsflächen (Fl.-Nrn. 776/8 und 776/2 TF):

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential in diesem Teilbereich des PG, das letztlich als eine vollumzäunte randliche Teilfläche eines bestehenden Betriebsgeländes anzusprechen ist, aufgrund der entsprechenden Bestandssituation / vergleichsweise intensiven Realnutzung und Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, vergleichsweise hohen Vorbelastungen für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutensame Arten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Insbesondere sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential (durch v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) ausgehend von dem unmittelbar angrenzenden baulichen Bestand der Gewerbegebietsfläche und den betrieblichen Nutzungen auf den Plangebietsteilflächen selbst sowie auch i.V.m. der nördlich angrenzenden, vergleichsweise stark befahrenen „Memminger Straße“ (örtliche Zubringerstraße zur BAB 96) und den daran anschließenden Sportanlagen gegeben.

Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände (die Weide mittleren Alters entlang der „Memminger Straße“ sowie auch die Gehölzstrukturen - weitere vorrangig Weiden jüngeren Alters - in den Randbereichen im Süden des Betriebsgeländes) grundsätzlich potentielle Lebensräume insbesondere für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar. Insgesamt ist jedoch bei einer ggf. erfolgenden Beeinträchtigung dieser Gehölze / Gehölzstrukturen i.V.m. der künftigen Umsetzung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen

Planung (bis hin zu evtl. erforderlichen Rodungen) aus naturschutzfachlicher Sicht von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen.

Zum einen finden die vorgenannten Vogelarten mit Blick auf die strukturelle Gesamtsituation im Umfeld des Vorhabengebietes, bei einer evtl. temporären Störung sowie insbesondere auch hinsichtlich eines ggf. erfolgenden Verlustes eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes, ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im umliegenden Nahbereich vor. Zum anderen ist festzustellen, dass durch die vorliegend situativ getroffenen qualitätsvollen Maßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Konzeption - bzw. nach Umsetzung sowohl der in diesem östlichen Teilflächenbereich festgesetzten 16 strukturbildenden Einzelgehölze zur vorrangigen Baugebietsdurchgrünung entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen als auch der festgelegten Strauchgehölz-Pflanzungen (Gehölze 3. Wuchsordnung) auf den ausgewiesenen 4 m breiten privaten Grünflächen entlang der südlichen Plangebietsgrenzen - bereits auf mittelfristige Sicht mehr als kompensiert werden können. Voraussetzung für diese Einschätzung ist jedoch, dass evtl. Eingriffe bzw. Rückschnitt- / Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02 erfolgen!

- Westlicher Teilbereich der Plangebietsflächen (Fl.-Nrn. 769 und 769/2 TF):

Ausgenommen sowohl von einzelnen Flächenbereichen der mitüberplanten TF der Fl.-Nr. 769/2 als auch den am Westrand der Fl.-Nr. 769 bestehenden ausgeprägten Gehölzstrukturen, ist das derzeitige Lebensraumpotential auch in diesem Teilbereich des PG aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets-Umgriffes (insbesondere erhöhtes Störungspotential i.V.m. angrenzendem Gewerbebestand und „Memminger Straße“ / örtlicher Autobahnzubringer sowie benachbarte Sportanlagen TV Erkheim und intensive landwirtschaftliche Flächennutzungen, etc.) für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten insgesamt als ebenfalls von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Auf der innerhalb des Geltungsbereichs der Planung gelegenen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769/2 (Ruderallfläche mit bereichsweisen Nutzungen als Ablagerungs- / Zwischenlagerungsfläche für Bodenaushub und Kies sowie insbesondere auch als Flächen für die Be- / Umfahrung, Pflege bzw. Unterhalt, etc. der südlich angrenzenden ehem. Kiesabbauflächen) sind aufgrund von Bestandssituation / Beschaffenheit und bisherigen Nutzungsverhältnissen an einigen Stellen etwas eingetieft bzw. teils flach-muldenartig ausgeprägte, wechselfeuchte bis temporäre vernässte Bereiche vorzufinden (weiterführend siehe Ziffer 4.1 der Begründung der Bebauungsplanänderung). Entsprechend erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. dieser Geländestrukturen bzw. damit verbundener möglicher Auswirkungen zusätzlich die Belange i.V.m. einer potentiellen Besiedelung bzw. Lebensräumen von Amphibien (potent. Habitate insbesondere für die "Pionierarten" Gelbbauchunke und Kreuzkröte) mit zu berücksichtigen / abzuhandeln sind.

Bzgl. der am Westrand der Fl.-Nr. 769 bestehenden ausgeprägten Gehölzstrukturen (Rund 6/8 bis 10 m breit sowie ca. 60 m lang; teils bestehend aus Gehölzen mittleren Alters) ist festzuhalten, dass deren Fortbestand / vollumfänglicher Erhalt im Zuge der gegenständlichen Planung planungsrechtlich gesichert wird. Von einer damit in Zusammenhang stehenden, nachhaltig wirksamen Beeinträchtigung potentieller Lebensräume insbesondere für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter i.V.m. dem Planvorhaben bzw. im Umgriff des PG insgesamt ist deshalb nicht auszugehen; - zumal i.V.m. den getroffenen qualitätsvollen Maßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Konzeption sowohl eine deutliche Ergänzung / Ausweitung dieser Gehölzstruktur um ca. 20 m (und in einer Breite von 10 m) erfolgt als auch in diesem westlichen Teilflächenbereich zusätzlich 10 strukturbildende Einzelgehölze entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen zur Umsetzung festgesetzt werden.

Darüber hinaus weisen die als Grünland / Grünflächen genutzten Teilflächenbereichen des Grundstückes Fl.-Nr. 769 (innerhalb der vorhandenen Einzäunung), aufgrund der fachlich-rechtlichen Erfordernisse i.V.m. der Nachfolgenutzung am vorliegend besonderen Standort, im Wesentlichen eine vergleichsweise extensive Grünlandnutzung auf mit einem entsprechenden erhöhten bzw. hohen Potential für die Vegetation / Artenzusammensetzung der Flora auf. Infolge der standörtlich-besonderen Untergrundsituation und dieser Flächennutzung hat sich dort im

Ergebnis eine Grünlandfläche mit entsprechendem Biotop-Charakter bzw. eine Biotopfläche geschützt nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG entwickelt (artenreiche Extensivwiesen - Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“).

Dies wurde durch einen im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens erstellten, gesonderten Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Bewertung aufgezeigt / bestätigt (Unterlage mit Bezeichnung „Floristische Bewertung der Flur-Nr. 769 & TF 769/2 Gde. & Gmkg. Erkheim, Lkr. Unterallgäu“ mit Stand Juni 2022; erstellt von Diplom-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen).

Der artenschützerische Fachbeitrag kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

(siehe Ausführungen auf der S. 9 „Fazit“ des Fachbeitrags mit Stand Juni 2022)

„ Die gesamte Fläche wird geprägt durch eine unterschiedliche Versorgung mit Wasser/Feuchtigkeit, Bodenbeschaffenheit, Verdichtung, Humusaufgabe und andere Faktoren. So haben sich auf der Fläche Pflanzenbestände etabliert, die sich z.T. nur auf wenige Meter deutlich voneinander abheben. Werden in Teilen der Fläche diese von Juncus und Carex-Arten geprägt, dominieren in benachbarten Bereichen die Margerite oder diverse Klee-Sorten. Hohe Deckungsgrade der Stickstoffzeiger werden nicht erreicht. Bei den meisten in der Tabelle1 aufgeführten Arten der Krautartenliste handelt es sich um weit verbreitete bis sehr häufig vorkommende Arten.

Die in den Listen wiedergegebenen Arten stellt zwar den Großteil der auf der Fläche gefundenen Arten dar, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht. Bisher wurden insgesamt 54 Pflanzenarten auf der Fläche nachgewiesen.

Entsprechend der Vorgaben und Kriterien (4x erfüllt) handelt es sich bei der Wiese in ihrer Gesamtheit um ein geschütztes Biotop nach Art.23 Abs.1 Nr.7 BayNatSchG (Arten- und strukturreiches Dauergrünland/Magere Flachland-Mähwiese). “

Der Fachbeitrag kann / konnte im Rahmen der Beteiligungsschritte gem. §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB des Planaufstellungsverfahrens bei der Marktgemeinde Erkheim eingesehen werden.

• Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen sowie naturschutzfachlich / -rechtlich erforderliche Ersatz-Maßnahmen i.V.m. dem Planvorhaben:

Im Wesentlichen werden nachfolgende Maßnahmen in der verfahrensgegenständlichen Planung (planungsrechtlich) festgesetzt, um Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. weitreichend zu verringern, und wo dies im vorliegenden Planungsfall nicht möglich ist, hierfür (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu) den naturschutzfachlich / -rechtlich entsprechend erforderlichen Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen:

- Festsetzungen zur Erhaltung, Förderung und Ergänzung der bestehenden Gehölzstruktur entlang der Westgrenze des Plangebietes bzw. des Grundstückes Fl.-Nr. 769 (siehe Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichnung sowie insbesondere §§ 8.5, 8.5.1 b), 8.6 und 8.8 der „Festsetzungen durch Text“ i.V.m. Ziffern 7. und 8. der „Hinweise durch Text“ und nachfolgende Ziffer 6. der Begründung des Bebauungsplans).
- Regelungen zur Erhaltung, Optimierung und langfristigen Sicherung des Lebensraums / Habitats für Amphibien am Südrand der Plangebietsflächen (der Teilgebietsfläche „GE 9“) bzw. der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769/2 als (Vermeidungs-)Maßnahme zum vorsorgenden Artenschutz:
Festsetzung eines durchgehend 8 m breiten, insg. 955 m² umfassenden Flächenstreifens als „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lebensraum- / Habitat-Erhalt für Amphibien““ inklusive Schaffung von entsprechend geeigneten, vorrangig wechselfeuchten und teils auch feuchten bis nassen Mulden-Strukturen, sowie direkt nördlich daran angrenzend Umsetzung einer stationären bzw. dauerhaft fest installierten Leiteinrichtung für Amphibien mit der Zielsetzung, dass die Amphibien möglichst nicht in die angrenzenden, neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen einwandern (siehe Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichnung sowie insbesondere §§ 10.2 und 10.3 der „Festsetzungen durch Text“ i.V.m. Ziffer 9. der „Hinweise durch Text“ und Ziffer 9.2 der Begründung der Bebauungsplanänderung).
- Festsetzung einer flächengleichen naturschutzrechtlichen Ersatz-Biotopflächen von insgesamt von 10.055 m² für die Überplanung / Überbauung bzw. letztlich Zerstörung einer nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG

geschützten Biotopfläche (artenreiche Extensivwiesen - Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“) auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769 der Gemarkung Erkheim. Schaffung der Ersatzbiotopfläche auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 2853 der Gemarkung Erkheim im Bereich des Ökoflächenkomplexes „Wasenmoos“ etwa 3,3 km nordöstlich des Planungsgebietes (siehe gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung und § 10.1 der „Festsetzungen durch Text“ i.V.m. Ziffern 8.2.1 und 9.1 der Begründung der Bebauungsplanänderung).

Fazit:

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass bei Umsetzung der vorstehenden Festsetzungen (bzw. der vorliegend fachlich-situativ getroffenen Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen sowie insbesondere auch der betreffenden Maßnahme zur Anlage von entsprechend geeigneten Ersatz-Biotopflächen) i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung weiterer artenschützerischer Gutachten / weiterführender einschlägiger Fachbeiträge, etc. ist gemäß aktuellem Abstimmungsstand mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind damit bzw. bei Umsetzung der vorstehend genannten Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Maßnahme zur Anlage von entsprechend geeigneten Ersatz-Biotopflächen im gesamtplanerischen Kontext aus naturschutzfachlich- / rechtlicher Sicht insgesamt als verträglich zu bewerten!

3.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlage / zu berücksichtigende Fachplanungen ist im gegenständlichen Fall folgendes Gutachten / Fachgutachten zu nennen dessen Inhalte in der Planungskonzeption weitreichend berücksichtigt wurden:

- Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zur Erfassung und Bewertung der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Bereiche des Grundstückes Fl.-Nr. 769 der Gemarkung Erkheim ein gesonderter Fachbeitrag erstellt.
Die entsprechende Unterlage mit Bezeichnung / Titel „Floristische Bewertung der Flur-Nr. 769 & TF 769/2 Gde. & Gmkg. Erkheim, Lkr. Unterallgäu“, von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juni 2022, kann / konnte im Rahmen der Beteiligungsschritte gem. §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB des Planaufstellungsverfahrens bei der Marktgemeinde Erkheim eingesehen werden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Vollinhaltliche Berücksichtigung des Ergebnisses dieses Fachbeitrages in der Planung. Festsetzung zur Schaffung einer flächengleichen naturschutzrechtlichen Ersatz-Biotopfläche im Bereich des Ökoflächenkomplexes „Wasenmoos“ für die Überplanung / Überbauung bzw. letztlich Zerstörung einer nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 Bay-NatSchG geschützten Biotopfläche (artenreiche Extensivwiesen - Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“) auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769 der Gemarkung Erkheim innerhalb der Teilgebietsfläche „GE 9“. Bzgl. der ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmten konkreten Maßnahmenkonzeption für diese Fläche wird auf Ziffer 8.2.1 der Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

3.3 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen (i. E. liegt eine in starkem Maße anthropogen vorgeprägte Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumfangs vor) sind im Wesentlichen zum einen die „besondere Standort-Historie“ bzw. Nutzungsgeschichte am Standort der zwischenzeitlich wiederverfüllten Kiesabbauflächen südlich der „Memminger Straße“ zu nennen. Bzgl. der zu berücksichtigenden Belange bzw. aktuellen Sachlage zur „Altlastenthematik“ sind die Vorhabenflächen als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein können (Altlasten- & Ablagerungsverdachtsflächen)“ nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zum anderen sind, neben den Emissionen der unmittelbar angrenzenden „Memminger Straße“ (als vergleichsweise stark frequentierte Zubringerstraße zur BAB 96 sowie zur südlich davon gelegenen Staatsstraße 2011), v.a. auch die gewerblichen Nutzungen im Bereich der direkt östlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietsflächen und die Nutzungen i.V.m. den nordöstlich benachbarten Sportanlagen des TV Erkheim sowie generell die Emissionen ausgehend von den in der Umgebung verlaufenden überörtlichen Straßen / Verkehrsflächen anzuführen; - darunter die etwa 250 m südlich des PG verlaufende Autobahn BAB 96, die direkt nördlich entlang der Autobahn gelegene Kreisstraße MN 37 und die, ausgehend von der Autobahnanschlussstelle „Erkheim“, nach Süden verlaufende Staatsstraße St 2011. Darüber hinaus sind entsprechende Vorbelastungen der Plangebietsflächen i.V.m. den weiterhin im Nahbereich / teils direkt benachbart vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzungen zu erwarten.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 14.151 m²** ermittelt bzw. festgesetzt.

Der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarfs von 14.151 m² wird vollständig „gebietsextern“ bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet bzw. festgesetzt (auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 2853 der Gemarkung Erkheim (im Ökoflächenkomplex „Wasenmoos“) sowie Fl.-Nr. 102 der Gemarkung Arlesried (im Talgrundbereich des „Haselbaches“)).

Hinweis: Die angegebene Flurnummer 2853, Gemarkung Erkheim bezieht sich auf die Digitale Flurkarte nach Beendigung des Flurneuordnungsverfahrens „Erkheim II“ durch das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben!

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 8. der Begründung sowie auf § 9. der „Festsetzungen durch Text“ der Bebauungsplanänderung verwiesen.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Ersatz-Biotopflächen

Darüber hinaus sind im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens naturschutzrechtliche Ersatz-Biotopflächen von insgesamt von 10.055 m² erforderlich bzw. zu erbringen, als Ausgleich für die Überplanung bzw. Überbauung einer nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützten Biotopfläche auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 769 der Gemarkung Erkheim (artenreiche Extensivwiesen - Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“).

Diese werden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vollständig auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2853 der Gemarkung Erkheim festgesetzt. Auf der

betreffenden Grundstücksteilfläche findet dabei quasi eine „Doppelnutzung“ zusammen mit der Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs statt.

Diesbezüglich wird weiterführend auf die Inhalte der Ziffer 9. der Begründung sowie auf § 10. der „Festsetzungen durch Text“ der Bebauungsplanänderung verwiesen.

Damit wird der gesamte für das gegenständliche Planvorhaben erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bzw. Ersatz im Bereich des Vorbehalts-„Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege“ entlang des „Haselbachs“ festgesetzt bzw. geschaffen – in einem Bereich, der als Teil des „Biotopvernetzungs-konzeptes entlang des Haselbachs“ für Ausgleichsmaßnahmen sowie allgemein für Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Natur und Landschaft prädestiniert ist.

3.6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich des Sportheims“ erfolgte die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet sowie insbesondere auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erläutert.

Der Umweltbericht ist den Planunterlagen der 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich des Sportheims“ als Bestandteil der Begründung in Anlage beigefügt.

Bewertung der Schutzgüter:

Die zusammengefassten Ergebnisse des Umweltberichtes können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichts verwiesen:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Geringe bis mittlere Erheblichkeit *)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit *)	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit *)
Wasser	Mittlere Erheblichkeit *)	Mittlere Erheblichkeit *)	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit *)
Lokalklima / Luft	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Hohe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit **)	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit **)
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit ***)	Geringe Erheblichkeit ***)	Geringe Erheblichkeit ***)
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit

*) Diese Einschätzung / Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bzgl. der Schutzgüter „Boden“ & „Wasser“ gilt nur unter der Voraussetzung, dass die Umsetzung insbesondere der vorliegend situativ bzw. gesondert getroffenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum Grundwasser- / Gewässer- und Bodenschutz gemäß §§ 11.2, 11.3 & 11.4 der textlichen Festsetzungen erfolgt; ebenfalls wird ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

**) Diese Einschätzung / Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ gilt nur unter den Voraussetzungen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Westgrenze des Plangebietes erhalten bleiben und weiterführend optimiert werden, die festgesetzten qualitätsvollen, raumwirksamen Strukturen zur Baugebietsein- und -durchgrünung angelegt werden, die (Vermeidungs-)Maßnahmen i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz für Amphibien am Südrand der Baugebietsteilfläche „GE 9“ umgesetzt werden, sowie im Wesentlichen die Herstellung der für die gegenständliche Biotop-Zerstörung erforderlichen flächengleichen naturschutzrechtlichen Ersatz-Biotopflächen im Bereich des Ökoflächenkomplexes „Wasenmoos“ erfolgt!

***): Diese Einschätzung / Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes „Immissionsschutz“ gilt unter der Voraussetzung der Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen an den maßgeblichen, relevanten Immissionsorten. Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass diese an den maßgeblichen, relevanten Immissionsorten eingehalten werden!

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie der Behörden- und TÖB-Beteiligung

4.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf mit Stand vom 08.04.2025

4.1.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB):

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** zur Vorentwurfsfassung der Planunterlagen mit Stand vom 08.04.2025 **gingen keine Äußerungen / Stellungnahmen ein.**

4.1.2 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die im Zuge der **(frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, **gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung der Planunterlagen mit Stand vom 08.04.2025 eingegangenen Stellungnahmen von 11 Stellen / TÖB** mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden im Wesentlichen / zusammenfassend in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.07.2025 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:

- Von Seiten des **Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Bauwesen**, bestanden keine Einwendungen; es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die weiteren Stellungnahmen der Sachgebiete des Landratsamtes Unterallgäu zu beachten sind. Außerdem wurde darauf hingewiesen, wie viele Ausfertigungen der Endfassung des rechtskräftigen Bebauungsplans das Landratsamt nach Abschluss des Verfahrens benötigt.

Die Hinweise und das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Seitens der **Ericsson Services GmbH** wurde zur Kenntnis gegeben, dass sowohl bzgl. der Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes als auch der Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom keine Einwände

bestehen. Zusätzlich erging die Information bzgl. der Kontaktdaten zu Anfragen hinsichtlich der Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom und der Fa. Ericsson.

Der Hinweis und das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Die **Regierung von Schwaben, höhere Landesplanungsbehörde**, gab den Hinweis, dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen; es wurde zur Kenntnis gegeben, dass dieser Sachverhalt in den Planunterlagen bereits in einem ausreichenden und insg. abschließenden Umfang auf Ebene der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung / -erweiterung enthalten bzw. berücksichtigt ist (in den „Festsetzungen durch Text“).

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war somit nichts veranlasst.

- Von Seiten des **Sachgebietes Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** wurden Hinweise zu den insgesamt 5 Themenbereichen „Öffentliche Wasserversorgung“, „Abwasserbeseitigung“, „Niederschlagswasserbewirtschaftung“, „Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser“ sowie „Gewässerausbau“ gegeben.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, teilweise auch insbesondere für die weiterführenden Planungen. Die Hinweise zu den Themenbereichen „Öffentliche Wasserversorgung“, „Abwasserbeseitigung“, „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ und „Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser“ waren in den Planunterlagen bereits enthalte; in einem grundsätzlich ausreichenden und insg. abschließenden Umfang auf Ebene der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung.

Bzgl. der Thematik „Gewässerausbau“ wurde der Hinweis bzgl. der Notwendigkeit der Beantragung einer wasserrechtlichen Gestattung für die Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche am Haselbach zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass auch dieser Hinweis in der verfahrensgegenständlichen Planfassung inhaltlich bereits (in der Begründung) in einem grundsätzlich ausreichenden Umfang enthalten ist.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war bezogen auf den Inhalt / sämtliche 5 Punkte der vorliegend behandelten Stellungnahme somit insgesamt nichts veranlasst.

- Von Seiten der **Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu** wurde aufgrund der bereits erfolgten Abstimmung der Planung mit dem Sachgebiet das grundsätzliche Einverständnis mitgeteilt. Weiterhin wurde auf den noch zu stellenden Ausnahme-Antrag zur Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope hingewiesen; zudem wurde darum gebeten, die gebietsextern festgesetzte, am Haselbach gelegene Ausgleichsfläche in gemeindliches Eigentum zu übernehmen und zu sichern.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung sowie die fachlichen Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der Beantragung der Ausnahme zur Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops i.V.m. den betreffenden Teilflächenbereichen des Grundstückes Fl.-Nr. 769 wurde zur Kenntnis gegeben, dass diese noch vor der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB von der Marktgemeinde an die Untere Naturschutzbehörde per E-Mail versandt wurde.

Zudem wurde bzgl. des als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzten Teilflächenbereichs des Grundstückes Fl.-Nr. 102 der Gmkg. Arlesried am Haselbach zur Kenntnis gegeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unverändert (fest) vorgesehen ist, diese Fläche in gemeindliches Eigentum zu übernehmen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war bezogen auf die beiden Punkte der vorliegend behandelten Stellungnahme somit insgesamt nichts veranlasst.

- Die **Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern**, äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung. Weiter wurde auf die erheblichen Lärmimmissionen durch die unmittelbare Autobahnnähe und den Ausschluss der Kostenübernahme durch die Autobahn GmbH für gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen.

Die Hinweise und das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen.

Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich im Wesentlichen bereits in den vorliegenden Planunterlagen in einem ausreichenden und insg. abschließenden Umfang auf Ebene der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung enthalten waren.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war somit diesbezüglich nichts veranlasst.

- Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Kempten (WWA)** ergingen Hinweise bzw. fachliche Ausführungen / Informationen zu den insgesamt 6 Themenbereichen „Altlasten“, „Wasserversorgung“ / Wasserschutzgebiete, „Siedlungsentwässerung“ (unterteilt in die Unterthemen „Häusliches und betriebliches Schmutzwasser“ sowie „Niederschlagswasser“), „Gewässer und Hochwasserschutz“, „Ausgleichsmaßnahmen“ und „Vorsorgender Bodenschutz“ (unterteilt in die Unterthemen „Eingriffskompensation“ und „Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten“). In Anlage wurde dem Schreiben i.V.m. dem Punkt „Gewässer und Hochwasserschutz“ zudem ein Ausschnitt aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt beigelegt.

Die fachlichen Ausführungen und Hinweise sowie die Empfehlungen inklusive der Anlage (Ausschnitt aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) wurden zur Kenntnis genommen.

- Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise bzgl. der 3 Punkte „Altlasten“ und „Wasserversorgung“ / Wasserschutzgebiete, „Gewässer und Hochwasserschutz“ (inklusive des Ausschnittes aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie „Ausgleichsmaßnahmen“ inhaltlich bereits in einem ausreichenden Umfang in den Planunterlagen enthalten waren.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war somit diesbezüglich nichts veranlasst.

- Zur Thematik „Häusliches und betriebliches Schmutzwasser“ (als Unterpunkt zu dem Themenbereich „Siedlungsentwässerung“) wurde zur Kenntnis gegeben, dass der Hinweis bzgl. der Überprüfung der Aktualität der Entwässerungssatzung zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit - unabhängig vom gegenständlichen Planaufstellungsverfahren - weiterführend beraten wird. Davon abgesehen waren die Hinweise bzgl. der Abwasserentsorgung inhaltlich bereits im Wesentlichen bzw. in einem ausreichenden Umfang in den Planunterlagen enthalten.

Von den Hinweisen zur Thematik „Niederschlagswasser“ wurden folgende aufgegriffen und in den Planunterlagen ergänzt: Aktualisierung des Hinweises auf das DWA-Arbeitsblatt zur Planung sowie zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser; Hinweis, dass lediglich für besonders bzw. sehr stark verschmutztes Niederschlagswasser das Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation geprüft werden sollte, zusammen mit dem Hinweis auf ein LfU-Merkblatt zu dieser Thematik; sowie der Hinweis, dass zum Schutz des Grundwassers auf unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen, die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können, zu verzichten ist bzw. bzgl. Anforderungen an Beschichtungen für derartige Dacheindeckungen.

Die Planunterlagen wurden bzgl. der Thematik „Niederschlagswasser“ inhaltlich entsprechend ergänzt bzw. fortgeschrieben.

- Die Bedenken bzgl. der Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Ausgleichsfläche unter dem Punkt „Vorsorgender Bodenschutz“, Unterpunkt „Eingriffskompensation“ bzw., dass ein Oberbodenabtrag aus bodenschutzfachlicher Sicht abgelehnt und eine entsprechende Umplanung der Ausgleichsmaßnahmen angeregt wird, werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wurde zum einen zur Kenntnis gegeben, dass die entsprechend kritisch gesehene Maßnahmen sich in dem Bereich der Gesamt-Ausgleichsflächen befinden, der bereits gemäß der Planung aus dem Jahr 2016 umgesetzt ist! Hierzu war noch anzumerken, dass im Zuge der damaligen Planung für diesen Bereich der Ausgleichsfläche auch eine fachliche Vorabstimmung sämtlicher Maßnahmen mit der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA (inkl. gemeinsamer Ortsbegehung!) explizit erfolgte! Zum anderen wurden die Maßnahmen im Vorfeld der Planaufstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abgestimmt; in diesem Kontext wurde übergeordnet auch auf das aktuell verfolgte Landkreisübergreifende „Biotopvernetzungs-konzept entlang des Haselbachs“ der Regierung von Schwaben ausdrücklich hingewiesen! Ebenfalls zur Kenntnis zu geben war, dass die Sachgebiete Bodenschutz und Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu in ihren jeweiligen Stellungnahmen zu der gegenständlichen Planung keine diesbezüglichen Bedenken geäußert hatten. Außerdem ist die betreffende Tekturplanung der Maßnahmenkonzeption, wie in der Begründung ausgeführt, vor

Umsetzung der Ausgleichs-Maßnahmen noch mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Bzgl. der Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Ausgleichsfläche war zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung deshalb nichts veranlasst.

- Abschließend wurden die weiteren angeführten Empfehlungen zu „Grundlegendem Maßnahmen bei Bautätigkeiten“, „Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub“ sowie „Bodenkundliche Baubegleitung“ im Hinblick auf eine weiterführende Optimierung der allgemeinen Grundlagen-Informationen zum Planvorhaben in den Planunterlagen unter der entsprechenden Ziffer der „Hinweise durch Text“ noch nachrichtlich-informativ eingefügt.

Diesbezüglich wurden die Planunterlagen inhaltlich entsprechend nachrichtlich-informativ ergänzt bzw. fortgeschrieben.

- Von Seiten der **Deutsche Telekom Technik GmbH** ergingen unterschiedliche Hinweise bzgl. der weiterführenden Planung und Verlegung von neuen Telekommunikationsanlagen der Gesellschaft zur Versorgung des Plangebietes.

Die Ausführungen und Hinweise wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass sich die Bauwerber bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen zu gegebener Zeit mit den in der Stellungnahme genannten Stellen in Verbindung setzen werden, um die aktuellen Lagepläne der Telekommunikationsanlagen anzufordern und ggf. die weiteren Planungserfordernisse, -schritte etc. abzuklären bzw. zu prüfen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der bestehende 1-kV-Kabelleitung im Vorhabengebiet. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Gefahren in Zusammenhang mit elektrischen Anlagen und die weitere Abstimmung vor Beginn bzw. während erforderlichen Bauarbeiten. Des Weiteren waren der Stellungnahme zwei Anlagen beigefügt – ein Kabellageplan sowie das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung sowie die fachlichen Hinweise, Ausführungen und die der Stellungnahme beigefügten Anlagen wurden, vorrangig für die weiterführenden Planungen, zur Kenntnis genommen.

Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass sowohl die Hinweise i.V.m. der bestehenden 1-kV-Kabelleitung im Vorhabengebiet als auch die Hinweise i.V.m. Gefahren in Zusammenhang mit elektrischen Anlagen und der weiteren Abstimmung vor Beginn bzw. während erforderlichen Bauarbeiten in den Planunterlagen bereits enthalten waren.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Von Seiten des **Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Erkheim/Günztal**, wurden Hinweise / Einwendungen zu den insgesamt 6 Punkten / Themenbereichen „Altlasten“, „Artenschutz“, „Stellflächen“, „Solarenergie“, „Monitoring private[r] Grünflächen“ sowie „Monitoring Ausgleichsflächen“ vorgebracht.

Die Hinweise und Ausführungen sowie die Einwendungen und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

- Bzgl. der Altlastenthematik war festzuhalten, dass die wesentlichen Inhalte zu dem Themenbereich in der vorliegenden Fassung der Planunterlagen bereits in einem ausreichenden und insgesamt abschließenden Umfang auf Ebene der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung enthalten waren. Des Weiteren wurde auf die Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten vom 23.06.2025 verwiesen – von Seiten der Fachbehörde bestand Einverständnis mit der Planung.

- Weiterhin bezeichnete der Bund Naturschutz den Hinweis in den Planunterlagen bzgl. der Thematik Artenschutz, dass Erkenntnislücken bzgl. des Artenschutzes möglicherweise bestehen können als „verwunderlich“. Wie in der Begründung bereits zum Ausdruck gebracht wurde nochmals darauf hingewiesen, dass dieser Hinweis lediglich der Klarstellung bzw. zur Schaffung des Bewusstseins v.a. auch aller Planungsbeteiligter dient, dass „überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene Einschränkungen“ auftreten können bzw. nie abschließend / mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden können! Ergänzend wurde festgehalten, dass im Rahmen des

gegenständlichen Planaufstellungsverfahren - v.a. auch vor dem Hintergrund der besonderen Bestandssituation und Standorthistorie - bzgl. aller nach aktuellem Kenntnis- / Sachstand zu untersuchenden, relevanten Umwelt-Belange vorliegend besonders intensive inhaltlich-sachliche (Vor)Abstimmungen (und darunter natürlich gerade auch bzgl. der Belange von Natur- und Artenschutz) durchgeführt wurden und deren Ergebnisse in der Planung entsprechend bestmöglich berücksichtigt wurden!

- Bezgl. des Einwands bzw. der Anregung zum Punkt „Stellflächen“, warum überdachte Stellplätze nicht zulässig sein sollen bzw. nicht als Pflicht festgesetzt werden, wurde zur Kenntnis gegeben, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes bzw. am gegenständlich besonderen Standort im südwestlichen Ortsrandbereich sowie zugleich am direkten Ortseingangsbereich entlang der „Memminger Straße“ (als örtlich bedeutende Zubringerstraße zur BAB 96) aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht insb. auch eine weitere, im gesamtplanerischen Kontext wahrnehmbare Aufwertung / Optimierung des Umfelds im Bereich dieser besonderen Standortsituation ermöglicht bzw. geschaffen werden soll. So ist in der vorliegenden Planung dementsprechend u.a. auch ganz gezielt festgelegt, dass in den jeweils nördlichen, straßenraumnahen Bereichen des Plangebietes aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes, innerhalb der Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung „St“ nur offene bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Wege- / Zufahrtsflächen / Fahrgassen inkl. der für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen zulässig sind. Auf den übrigen, südlich daran angrenzenden großflächigen bzw. deutlich überwiegenden Teilbereichen des Plangebietes (= innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ ohne die vorstehend besondere Zweckbestimmung), dürfen allerdings entsprechende bauliche Anlagen und darunter natürlich auch überdachte Stellplätze (Carports) mit Solardächern umfassend umgesetzt bzw. in einem vorliegend abschließend ausreichenden Umfang errichtet werden.

Bzgl. der weiterhin angeregten Pflicht zur Überdachung von Parkplätzen mit Solardächern wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Gemeinde grundsätzlich bestrebt ist in ihren Bauleitplanungen keine Regelungen zu treffen, die über das aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht situativ (unbedingt) erforderliche Mindestmaß hinausgehen mit dem Ziel eine möglichst große Flexibilität für die bauliche Verwertbarkeit des Gebietes zu schaffen und nachhaltig aufrechtzuerhalten. In diesem Zusammenhang werden im vorliegenden Planungsfall eine weiterführende Behandlung sowie insb. auch eine ggf. entsprechende Regelung der angeregten „Parkplätze mit Solardächern (...) als Pflicht“ v.a. mit Blick auf die damit verbundenen Eingriffe in die Eigentumsrechte / die Flexibilität der Nutzung des Eigentums sowie auch in die Betriebsorganisatorischen und insbesondere ökonomischen Belange nicht als zielführend bzw. im Rahmen einer angestrebten, aus städtebaulicher Sicht insgesamt maßvollen Regelungsstruktur auch nicht als zumutbar bewertet. Des Weiteren gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand (zumindest) in Bayern keine Pflicht zur Überdachung von Stellplätzen mit Solaranlagen; diesbezüglich wurde der aktuell von Seiten des Gesetzgebers grundsätzlich vorgesehene Ansatz der Freiwilligkeit als ausreichend erachtet.

- Der Hinweis unter dem Punkt „Solarenergie“, dass die solarenergetische Nutzung von Gebäudedachflächen nicht nur „zulässig“, sondern „ausdrücklich erwünscht“ sein sollte, wurde zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde zur Kenntnis gegeben, dass in den vorliegenden Planunterlagen bereits klar und abschließend ausreichend bestimmt festgesetzt ist, dass Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Gebäuden (= Dach- sowie auch Wandflächen!) zulässig sind. Auch diesbezüglich wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Gemeinde grundsätzlich bestrebt ist in ihren Bauleitplanungen keine Regelungen zu treffen, die über das aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht situativ (unbedingt) erforderliche Mindestmaß hinausgehen mit dem Ziel eine möglichst große Flexibilität für die bauliche Verwertbarkeit des Gebietes zu schaffen und nachhaltig aufrechtzuerhalten.

- Zu den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen wurde klargestellt, dass diese mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail vorabgestimmt wurden. Die entsprechend ausgewiesenen Teilflächenbereiche und Maßnahmen der öffentlichen und privaten Grünflächen stellen in Berücksichtigung aller, im vorliegenden Planungsfall diesbezüglich relevanter Belange die Festlegung einer zielgerichtet getroffenen, situativ-bedarfsgerechten Gesamt-Grünordnungssituation dar, auf Grundlage von planungsrechtlich abschließend zielführenden Regelungen.

Außerdem ist festzuhalten, dass in Zusammenhang mit dem vorliegenden Planvorhaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise oder besonderen Gründe, etc. für die Annahme vorhanden sind, dass die Umsetzung der in die private Hand gelegten grünordnerischen Maßnahmen nicht entsprechend der festgesetzten Konzeption bzw. Regelungen auf den jeweiligen Grundstücksteilflächen ausgeführt wird. Im negativen Fall wird dies mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert.

- Die Thematik des Monitorings der Grünflächen auf Privatgrund sowie der Ausgleichsflächen (Punkte „Monitoring privater Grünflächen“ & „Monitoring Ausgleichsflächen“) war bereits mit den in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen, Darlegungen, Formulierung, etc. in einem ausreichenden und bezogen auf das vorliegende Planaufstellungsverfahren (bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes / der verbindlichen Bauleitplanung) auch abschließenden Umfang bereits berücksichtigt und abgehandelt.

Insgesamt war zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war bzgl. aller 6 Punkte der Stellungnahme der Ortsgruppe Erkheim/Günztal des Bund Naturschutz e.V. nichts veranlasst.

- Abschließend wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Ortsgruppe Erkheim/Günztal des Bund Naturschutz e.V. noch zusätzlich zu der Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu des Bund Naturschutz e.V. in die „Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ (Anlage 1 zur Begründung) aufgenommen wurde.

Die Planunterlagen der Bebauungsplanänderung wurden diesbezüglich ergänzt / fortgeschrieben.

• Von Seiten des **Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu** wurden grundsätzliche Einwendungen gegenüber den in der Bebauungsplanänderung bislang enthaltenen Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes vorgebracht, da die Anwendung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten durch das Bundesverwaltungsgericht durch ein Urteil aus dem Jahr 2017 stark eingeschränkt wurde. Aus fachlicher Sicht wurde vorgeschlagen, immissionsschutzrechtliche Regelungen aus dem Bebauungsplan generell zu entfernen, d.h. den entsprechenden Paragraphen aus den „Festsetzungen durch Text“ der Satzung komplett zu streichen. Bauwerber, die sich in dem Gebiet ansiedeln wollen, müssten sich an den § 22 BImSchG halten, wonach schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden sind.

Die Ausführungen und Hinweise sowie die Einwendungen und der fachliche Vorschlag wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wurde aufgegriffen. Der entsprechende Paragraph „Immissionsschutz“ der „Festsetzungen durch Text“ wurde ersatzlos gestrichen. Die entsprechenden Abschnitte der „Hinweise durch Text“, der Begründung sowie des Umweltberichtes wurden inhaltlich entsprechend angepasst bzw. abgeändert.

Die Planunterlagen der Bebauungsplanänderung wurden entsprechend geändert bzw. fortgeschrieben.

4.2 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf mit Stand vom 29.07.2025

4.2.1 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** zur Entwurfsfassung der Planunterlagen mit Stand vom 29.07.2025 **gingen keine Äußerungen / Stellungnahmen ein.**

4.2.2 Stellungnahmen aus der Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die im Zuge der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, **gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung der Planunterlagen mit Stand vom 29.07.2025 eingegangenen 9 Stellungnahmen** mit abwägungsrelevanten Hinweisen,

Anregungen, Bedarf einer Kenntnisnahme etc. wurden geprüft bzw. im Wesentlichen / zusammenfassend in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.09.2025 wie folgt sachgerecht abgewogen:

- Das **Wasserwirtschaftsamt Kempten** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Die Ausführungen sowie das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 zur betreffenden Stellungnahme vom 17.06.2025 aus der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und dessen unveränderte vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Die **Ericsson Services GmbH** hatte bzgl. der Richtfunkstrecken neuerlich keine Einwände gegen die Planung und wies darauf hin, dass die Stellungnahme auch für die Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom gilt. Weiter wurde darum gebeten, Anfragen bzgl. Richtfunkstrecken zukünftig ausschließlich an die Ericsson Services GmbH zu richten.

Das grundsätzliche Einverständnis mit dem Planvorhaben und der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen** gab Hinweise zum Umgang mit Vermessungszeichen und Grenzmarken im Zuge der Baumaßnahmen (insbesondere bzgl. Zerstörung / Beschädigung und ggf. Wiederherstellung).

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich im Wesentlichen bereits in den Planunterlagen enthalten sind – in einem abschließend ausreichenden Umfang bezogen auf die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war deshalb nichts veranlasst.

- Das **Staatliche Bauamt Kempten** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Bei diesem betreffenden / zitierten Schreiben vom 03.06.2025 handelte es sich um eine Stellungnahme mit Einverständnis gegenüber der Planung bzw. ohne abwägungsrelevante Anregungen / Hinweise. Entsprechend wurde das vorliegend unveränderte, grundlegende Einverständnis mit der Planung (neuerlich) zur Kenntnis genommen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Von Seiten des **Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Bauwesen**, bestanden keine Einwendungen; es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die weiteren Stellungnahmen der Sachgebiete des Landratsamtes Unterallgäu zu beachten sind.

Der Hinweis und das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen; es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Stellungnahmen der weiteren Sachgebiete des Landratsamtes Unterallgäu im Rahmen des gegenständlichen Abwägungsvorganges entsprechend beachtet wurden; weiterhin wurde auf die diesbzgl. betreffenden Ziffern in den vorliegenden Abwägungs- / Beschlussvorlagen verwiesen).

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Das **Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Weiter wurde zur Kenntnis gegeben, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung unverändert Einverständnis besteht.

Die Hinweise und das (neuerliche) grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 zur betreffenden Stellungnahme vom 28.05.2025 aus der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und dessen unveränderte vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Das **Sachgebiet Bodenschutz des Landratsamtes Unterallgäu** verwies ebenfalls auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Bei dem betreffenden / zitierten Schreiben vom 23.06.2025 handelte es sich um eine Stellungnahme mit einem grundlegenden Einverständnis gegenüber der Planung bzw. ohne abwägungsrelevante Anregungen / Hinweise. Entsprechend wird das vorliegend unveränderte, grundlegende Einverständnis mit der Planung (neuerlich) zur Kenntnis genommen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Auch die **LEW Verteilnetz GmbH** verwies auf Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Mit dem Planvorhaben bestehe unverändert Einverständnis, sofern der Bestand der Anlagen der LVN GmbH gesichert sowie die Punkte der betreffenden Stellungnahme berücksichtigt werden.

Die Hinweise sowie das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 zur betreffenden Stellungnahme vom 27.06.2025 aus der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und dessen unveränderte vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Ebenfalls verwies die **Deutsche Telekom Technik GmbH** erneut auf die unveränderte Gültigkeit der Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 zur betreffenden Stellungnahme vom 23.06.2025 aus der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und dessen unveränderte vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung war nichts veranlasst.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Die gegenständliche Planung stellt – wie bereits unter Ziffer 1. der Begründung „Anlass und Planungsziel“ beschrieben – eine aus gesamtplanerischer Sicht in jeglicher Hinsicht als zielführend erachtete Arrondierung / Vervollständigung der bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen im Südwesten von Erkheim südlich des Sportheims dar. **Zudem ist das Planvorhaben übergeordnet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. des rechts-wirksamen Flächennutzungsplans bereits „planungsrechtlich eingeleitet“.** Das Vorhabengebiet ist insbesondere auch aufgrund der baulichen Bestands- und sehr guten Erschließungssituation durch die Lage am Ortsrand und direkt entlang der „Memminger Straße“ – anschließend an die bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen – sowie die unmittelbare Nähe zur Autobahn-Anschlussstelle „Erkheim“, für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung hervorragend geeignet bzw. aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als ein hierfür überaus prädestinierter Standort zu bewerten.

Außerdem handelt es sich bei den Plangebietsflächen um wiederverfüllte vormalige Kiesabbauf Flächen. Auch die damit evtl. verbundenen Vorbelastungen des Gebietes sprechen neben den potentiellen Beeinträchtigungen aufgrund der Nähe zur Autobahn BAB 96 für die grundsätzliche Eignung des Standortes i.V.m. einer intensiven gewerblichen Nutzung.

Allerdings ist vorliegend im Zusammenhang mit der Eignung bzw. einer entsprechend umfangreichen Bebauung des Gebietes insbesondere auch die naturschutzfachliche Wertigkeit großer Teilflächenbereiche des Grundstückes mit der Flurnummer 769 der Gemarkung Erkheim festzuhalten bzw. als wesentlicher Belang in die gesamtplanerische Abwägung mit einzubeziehen. So ist i.V.m. dem Planvorhaben die Überplanung bzw. Überbauung und damit der Verlust einer nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützten Biotopfläche bzw. von artenreichen

Extensivwiesen verbunden (Biotoptyp: GE 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“; Nutzungs- / Lebensraumtyp (LRT) nach BayKompV: G214 „Artenreiches Extensivgrünland“). Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Herstellung von geeigneten Ersatz-Biotopflächen im Bereich des Ökoflächenkomplexes „Wasenmoos“ (siehe § 10.1 der textlichen Festsetzungen sowie nachfolgende Ziffer 9. der Begründung), deren Festlegung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu erfolgten und erfolgen, kann jedoch diesbezüglich aus naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht werden. Dies erfolgt dabei zudem in einem Gebietsumgriff, der als Teil des „Biotopvernetzungs-konzeptes entlang des Haselbachs“ für Ausgleichsmaßnahmen sowie allgemein für Maßnahmen zur Aufwertung / Optimierung und generellen Weiterentwicklung von Natur und Landschaft überaus prädestiniert ist.

Alternative Standorte für ein Gewerbe(teil)gebiet im vorliegenden Flächenumfang mit aus gesamtplanerischer Sicht ähnlich günstigen Voraussetzungen / Standort-Vorzügen wären auf dem Gebiet der Gemeinde im Bereich des „Gewerbegebietes südlich der A 96“ zwar grundsätzlich (rein flächenmäßig - unabhängig von einer genaueren Standort-Betrachtung u.a. der Grundstücksverfügbarkeiten für die Marktgemeinde) vorhanden, jedoch ist an dieser Stelle insbesondere erneut darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. auch den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes der unmittelbar östlich der Plangebietsflächen benachbart ortsansässigen Unternehmens aus dem Bereich der Metallverarbeitung Rechnung trägt. Ein hierfür bzw. für dieses Vorhaben gleichwertig oder besser geeigneter Standort ist im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand insbesondere vor dem Hintergrund der ökonomischen und betriebsorganisatorischen Zusammenhänge und Zwänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma selbst, etc. im Ergebnis nicht vorhanden.

Des Weiteren ist festzustellen, dass i.V.m. dem Planvorhaben aus gesamtplanerischer Sicht in Besonderem auch eine zielführende Baugebiets-Arrondierung / Vervollständigung des südwestlichen Teilbereiches des Gesamt-Gewerbegebietes am gegenständlichen Ortsrandbereich im Südwesten von Erkheim angestrebt wird und damit zugleich insbesondere auch die Möglichkeit für eine wünschenswerte weitere Aufwertung / Optimierung des Umfelds im Bereich der vorliegend besonderen Standortsituation am direkten Ortseingangsbereich entlang der „Memminger Straße“ bzw. des örtlichen Autobahn-Zubringers erfolgt. Außerdem wird im Zuge des Planung entlang der „Memminger Straße“ selbst ein ausreichend dimensionierter öffentlicher Straßenraum für eine den situativen Erfordernissen entsprechende, bedarfsgerechte und hinreichend leistungsfähige (zukunftsträchtige) Erschließungssituation sichergestellt, inklusive Berücksichtigung der vorliegend (auch künftig) zu erwartenden flächengebundenen Nutzungs-Funktionen im öffentlichen Raum, wie z.B. die potentielle Errichtung von Fuß- & Radwegeflächen oder eines Fahrbahnteilers, etc..

Nicht zuletzt erfolgt im gesamtplanerischen Kontext mit Blick auf eine zielführende Planungskonzeption die Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung – insbesondere nach Richtung Süden und Westen, gegenüber den naturschutzfachlich vergleichsweise hochwertigen Flächen der südlich angrenzenden vormaligen Kiesabbauflächen sowie des westlich gelegenen Ausgleichsflächen-Komplexes (entstanden i.V.m. dem Bau der BAB 96).

Im Ergebnis ist im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehende Gewerbegebietsfläche in Abwägung der Gesamtheit der vorliegend zu berücksichtigenden städtebaulich-gesamtplanerischen Belange nicht zielführend bzw. relevant.

- **Fazit:**

Der verfahrensgegenständlichen 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich des Sportheims“ stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Auf die Entwicklung aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP und die Berücksichtigung des Entwicklungsgebots wird erneut hingewiesen.

Insbesondere durch den direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den östlich angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen (bzw. dem Firmengelände eines ortsansässigen mittelständischen Unternehmens) sowie die räumliche Lage zur BAB 96 und v.a. auch die vorliegend besondere Standortsituation am direkten

südwestlichen Ortseingangsbereich entlang der „Memminger Straße“ bzw. des örtlichen Autobahn-Zubringers, befindet sich das Plangebiet aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht vollumfänglich in einem Flächenbereich / Teilgebiet der Gemeinde, welcher für eine Entwicklung als Gewerbegebiet mit einer vergleichsweise sehr intensiven Flächennutzung als grundsätzlich überaus prädestiniert bzw. hervorragend geeignet zu bewerten ist. Die mit dem Planvorhaben vorliegend verbundenen (besonderen) naturschutzfachlich / -rechtlichen Erfordernisse können in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu durch entsprechend geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatz-Maßnahmen abschließend vollumfänglich kompensiert werden.

Insgesamt handelt es sich bei dem Planvorhaben aus gesamtplanerischer Sicht um eine zielführende Arrondierung bzw. Vervollständigung eines bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes. Zudem erfolgt am gegenständlichen Ortsrandbereich bzw. im Umgriff des direkten Ortseingangsbereiches entlang der „Memminger Straße“ (des örtlichen Autobahn-Zubringers) im gesamtplanerischen Kontext zugleich auch die Möglichkeit v.a. für eine wünschenswerte weitere Aufwertung / Optimierung des Umfelds im Bereich dieser gegenständlich besonderen Standortsituation.

Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung im Wesentlichen insbesondere die Zielsetzungen / Vorgaben des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie auch des LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung von (neuen) Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten um.

Im Ergebnis erfolgt mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Baugebietsflächen am gegenständlichen Standort eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen gemeindlichen Flächen- und Erschließungspotentiale, welche vorliegend zudem insbesondere auch für die mittel- bis langfristige Standortsicherung eines bereits auf den unmittelbar benachbarten Flächen ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes dienen. Das Vorhaben dient damit einer situativ-bedarfsgerechten, zielgerichteten sowie zukunftssträchtigen Baugebietsentwicklung und somit insgesamt v.a. auch der weiterführenden Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Marktgemeinde Erkheim.

Zudem ist das Planvorhaben übergeordnet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. des rechtswirksamen Flächennutzungsplans bereits „planungsrechtlich eingeleitet“.

Die gegenständliche Planung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans bzw. der Raumordnung und Landesplanung weitreichend gerecht.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens erscheinen ebenfalls grundlegende Planungsalternativen / -varianten gerade auch im Hinblick auf die vorliegend getroffene „Festsetzungskulisse“ der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte nicht zielführend bzw. nicht relevant zu sein.

Es ist mit Blick auf den vorliegenden Planungsfall grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - zudem über einen längeren Zeitraum hinweg - bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess bzgl. gesamtplanerisch geeigneter Konzeptions-Varianten auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen und Planungs-Erfordernisse bzw. -Belange stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht (bezogen auf die Lage / Standortsituation) möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend durch die Gemeinde erörtert und geprüft wurden. Diese intensive Beratung und fortwährende Erörterung / Prüfung bzw. stete Auseinandersetzung mit der planungskonzeptionellen Situation erfolgte teils bzw. in hierfür relevanten Punkten, darunter insbesondere auch bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Ausweisung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen, u.a. auch unter Beteiligung der Flächeneigentümer bzw. der im Eigentum der Flächen stehenden ortsansässigen mittelständischen Betriebe. In diesem Kontext ist anzumerken, dass bereits im Jahr 2020 eine städtebauliche Vorplanung / Planungskonzeption für eine am gegenständlichen Standort mögliche gesamtgebietsverträgliche Baugebietserweiterung bzw. -fortentwicklung erstellt und intensiv erörtert worden war.

Damit einhergehend fanden gerade mit Blick auf die gegenständlich besonderen Standortverhältnisse im Verlauf dieses Planungsprozesses zu (veränderten) Sachstands-Informationen insbesondere in Bezug auf die Anforderungen der naturschutzfachlichen / -rechtlichen Belange sowie auch hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes auch insg. zahlreiche (Vor-)Abstimmungen in Besondere mit den Sachgebieten Untere Naturschutzbehörde sowie Bodenschutz des Landratsamtes Unterallgäu statt; - vorrangig mit der Zielsetzung (evtl.) Beeinträchtigungen v.a. gegenüber den Schutzgütern „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ sowie „Boden“, „Wasser“ und „Mensch“ möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

So wurden beispielsweise bereits ab dem Herbst 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu die Situation der mit dem Planvorhaben vorliegend verbundenen (besonderen) naturschutzfachlich / -rechtlichen Erfordernisse und entsprechende Vorgehensweisen sowie alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend geprüft und erörtert. Zudem wurde (in der Folge) im Zuge des Aufstellungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu ein gesonderter Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Bewertung des Großteils der Vorhabenflächen erstellt, welches zu einer entsprechenden Anpassung der Planungsinhalte / Gesamt-Planungskonzeption führte (Unterlage mit Bezeichnung „Floristische Bewertung der Flur-Nr. 769 & TF 769/2 Gde. & Gmkg. Erkheim, Lkr. Unterallgäu“ mit Stand Juni 2022; erstellt von Diplom-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen).

Darüber hinaus ging auf Grundlage dieses intensiven Planungs- / Vorabstimmungsprozesses insbesondere auch als ein weiteres bedeutendes Ergebnis hervor, dass mit Blick auf die vorliegend bestehenden, besonderen Belange des Artenschutzes im Süden des PG die Festsetzung einer durchgehend 8 m breiten „öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lebensraum- / Habitat-Erhalt für Amphibien““ mit entsprechend geeigneten Ausgestaltungs- sowie Pflegemaßnahmen erfolgte, zur Sicherstellung der (auch) künftigen Aufrechterhaltung / Funktionalität des dort vorhandenen potentiellen Amphibien-Habitats (diesbezüglich wird v.a. auf § 10.2 der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen).

Ein weiterer i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben zu berücksichtigender bzw. in besonderem Maße relevanter Belang stellte aufgrund der besonderen Standort-Historie die „Altlastenthematik“ und damit einhergehend insbesondere der Boden- und Grundwasserschutz dar. So sind die Plangebietsflächen abgesehen von dem innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abschnitt der bestehenden Verkehrsflächen der „Memminger Straße“ (Teilfläche Fl.-Nr. 807/2) aufgrund der vorliegend besonderen Historie am Standort der zwischenzeitlich wiederverfüllten Kiesabbauflächen südlich der „Memminger Straße“ - wie dies auch bereits sowohl im gemeindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 als auch im betreffenden Gebietsumgriff der bestandskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich des Sportheims“ in der Fassung vom 05.04.2012 erfolgte - in der Planung dementsprechend als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein können (Altlasten- & Ablagerungsverdachtsflächen)“ nachrichtlich-informativ gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen der Fl.-Nrn. 769, 769/2, 776/2 und 776/8, jeweils der Gemarkung Erkheim. Auch diesbezüglich fanden gegenständlich deshalb bereits frühzeitig (u.a. insbesondere im Frühjahr 2023) und fortwährend (zuletzt mit Schreiben vom 12.02.2025) betreffende Abstimmungen mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Landratsamtes zu den vorliegenden Erkenntnissen bzw. der Berücksichtigung der betreffenden Belange in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen statt.

• **Fazit bzgl. Prüfung von Planungsalternativen:**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess - zudem über einen längeren Zeitraum hinweg - auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßige-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (darüber hinausgehend / noch) weiterführende Untersuchung von

Planungsalternativen / -Varianten, insbesondere auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des ausführlichen Planungsprozesses eingehend sowie in einem abschließend ausreichenden Umfang geprüft, und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die vorliegende Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichend zukunftssträchtige Fortentwicklung der Plangebietsflächen am gegenständlichen Standort im südwestlichen Ortsrandbereich von Erkheim bzw. im Umgriff des direkten Ortseingangsbereiches entlang der „Memminger Straße“; - und wird auf der anderen Seite den Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation i.V.m. insbesondere den Belangen des Arten- und Naturschutzes sowie auch des Bodenschutzes bestmöglich und weitreichend gerecht!

Des Weiteren wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf den Gewerbegebietsflächen der gegenständlichen Planung, hinsichtlich der gesamtplanerischen Zielsetzung sowie der Erfordernis (die sich zudem aus der aktuellen Rechtsprechung ergibt) die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im PG auszuschließen, eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird (siehe § 2.2.1 der Festsetzungen durch Text).

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen.

Erkheim, den

Mindelheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner



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

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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