

**Marktgemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

**BEBAUUNGSPLAN
„AM BEUTELRIED“
(im Ortsteil Schlegelsberg)**

**VORENTWURFSFASSUNG
mit Stand vom 15.11.2022**

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Artikel 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), den vorliegenden

Bebauungsplan „Am Beutelried“

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

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

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ in der Fassung vom 23.03.2021 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.erkheim.de“ einsehbar.

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

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom Den Planunterlagen ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 7/2 (TF = Teilfläche), 22 (TF), 151 (TF), 151/25, 151/26, 151/27, 151/28, 151/29, 151/30 und 188/17 (TF), jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) untergliedert in 2 Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „MI-1“ und „MI-2“.

Hinweis: Die Baugebietsteilfläche „MI-2“ stellt eine Baugrundstücksfläche mit prägender Bestandsbebauung bzw. einer im Bestand vorhandenen, vormalig landwirtschaftlich genutzten „Bergehalle“ dar, die vorliegend einer städtebaulich zielführenden Folge- / Nachnutzung entsprechend zugeführt werden soll).

- 2.2 In allen Baugebietsteilflächen sind die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2.1 Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 2.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen beträgt in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ maximal 2 Wohneinheiten / Wohnungen pro (Wohn)Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.3.1 In der als „MI-2“ festgesetzten Baugebietsteilfläche sind maximal 4 Wohneinheiten / Wohnungen zulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) für beide Baugebietsteilflächen eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Angaben für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse als auch durch das für die Baugebietsteilfläche „MI-1“ zusätzlich festgelegte Höchstmaß für die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Werte für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

- 3.1.2 In der Baugebietsteilfläche „MI-2“ darf von der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ der (westliche, ca. 265 m² umfassende) Flächenanteil mit besonderer Zweckbestimmung als Fläche mit "Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.2.1 Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf in der Baugebietsteilfläche „MI-2“ die nach §§ 3.1 und 3.1.2 zulässige GRZ durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie private Verkehrsanlagen, Hof- und Rangierbereiche und sonstige Lager- / Abstellplätze und deren Zufahrten ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
- 3.3 Als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) des Haupt- / Wohngebäudes in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ gilt:
- Gebäude-Typ 1 (mit Dachneigung (DN) zwischen 35°-45°):
WH max. 4,0 m.
 - Gebäude-Typ 2 (mit DN zwischen 20°-25°):
WH mind. 5,2 und max. 6,0 m.
 - Gebäude-Typen 1 und 2:
FH max. 9,0 m.
- 3.3.1 Diese Wandhöhen-Festsetzungen gelten nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.
- 3.4 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) gem. § 3.3 werden durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand bestimmt.
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First.
- 3.5 Höhenlage der Gebäude:
- 3.5.1 In der Baugebietsteilfläche „MI-1“ gilt für das westliche, in der Planzeichnung mit Nummer „1“ gekennzeichnete Baugrundstück (Bereich Fl.-Nr. 151/26):
Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude darf max. 0,20 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB des Erdgeschosses dar.
- 3.5.2 In der Baugebietsteilfläche „MI-1“ gilt für das östliche, in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichnete Baugrundstück (Bereich Fl.-Nr. 151/27):
Die OK RFB EG darf die Oberkante (OK) des natürlichen Geländes gemessen an der jeweils höchstgelegenen hangseitigen (bzw. nordostseitigen / ostseitigen) Gebäudeaußenkante / -ecke um maximal 0,20 m überschreiten.
- 3.5.3 In der Baugebietsteilfläche „MI-2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/28) gilt:
Die OK RFB EG von (haupt)baulichen Anlagen(teilen) darf max. 0,30 m über der OK des Bestandsgebäudes (bestehende, vormalige landwirtschaftlich genutzte Bergehalle) liegen.
- 3.5.4 Die Höhenlage der OK RFB EG aller Gebäude / baulichen Anlagen(teile) ist im Bauantrag mit Angabe der NN-Höhe anzugeben.

- Hinweise: - Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf die besondere Bestandssituation bzw. der Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrandbereich sowie zugleich im Rand- / Übergangsbereich zum (engeren) Talgrund der „Östlichen Günz“, weiterhin die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,3 m festgelegt bzw. beschränkt wird (auf die Inhalte des § 12 „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ wird entsprechend verwiesen).
- Ferner sind den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende (natürliche oder hergestellte) Gelände und die ggf. vorhandenen Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021.
- 4.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.3.1 Abweichend von § 4.3 ist nach Richtung Süden und Westen (bzw. Südosten und Südwesten) eine Überschreitung durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig.
- 4.4 In allen Baugebietsteilflächen sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.1.1 Abweichend von § 5.1 sind „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit bräunlichem Farbton als MI gekennzeichneten Flächenbereich) zulässig.
- 5.2 Abweichend von § 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) im gesamten Bereich des Baulandes zulässig, sofern diese weder im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie, noch in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ des Baugrundstückes mit der Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27) und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 situiert werden.

- 5.3 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen / -gebäuden darf traufseitig max. 3,20 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,70 m.
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,20 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika (bzw. max. 3,20 m).
Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) des Erdgeschoßes (EG) und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die OK RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar.
- 5.3.1 Die OK RFB EG darf in der Baugebietsteiffläche „MI-1“ die festgelegte bzw. auf Grundlage der Festsetzungen gem. § 3.5 zur Ausführung kommende OK RFB EG des Hauptgebäudes nicht überschreiten (entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich / zulässig).
- 5.3.2 Abweichend von § 5.3.1 darf bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die entsprechend festgelegte bzw. auf Grundlage der Festsetzungen gem. § 3.5 zur Ausführung kommende Höhenlage der OK RFB EG des Hauptgebäudes um bis zu max. 0,15 m überschritten werden.
- 5.3.3 In der Baugebietsteiffläche „MI-2“ gilt bezüglich der jeweiligen Höhenlage § 3.5.3 entsprechend.

Hinweis: Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

- 5.4 Vor Garagen muss zum Straßenraum bzw. gegenüber den Straßenbegrenzungslinien ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.
- 5.5 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 5.6 Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen.
Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.2 In der Baugebietsteiffläche „MI-1“ beträgt das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) 11 m.
- 6.1.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 6.2 Es sind nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig. Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.1 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.2.2 Abweichend von § 6.2 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.

- 6.3 Als Dacheindeckung sind ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. engobierte, glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.
- 6.3.1 Abweichend von § 6.3 sind engobierte Oberflächen sowie eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen und Anlagen nach § 6.10.2 zulässig.
Zudem sind Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).
- 6.3.2 Abweichend von § 6.3 sind bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. § 6.2.2 zudem auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach).
Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen davon ist eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen sowie Anlagen nach § 6.10.2 zulässig.
Ferner sind Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).
Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 6.3.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.
- Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe sowie im Bereich des Ortanges max. 1,0 m betragen.
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 6.5 Dachaufbauten sind nur in der Baugebietsteiffläche „MI-1“ und dort ausnahmslos auf Hauptgebäuden sowie auch nur auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig.
- 6.6 Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachhaut des Hauptdaches eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 6.6.1 Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.6.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachgauben je Dachseite darf $\frac{1}{3}$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.7 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) dürfen bezogen auf ihre Breite (jeweils gemessen an den Außenwänden) $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.
Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.
- 6.7.1 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Ferner müssen diese, gemessen an den jeweiligen Außenwänden, mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten.
Je Gebäudeseite ist ein Quer- / Wiederkehrbau gem. den Sätzen 1 und 2 zulässig.

- 6.7.2 Ausgenommen von § 6.7.1 sind als Quer- / Wiederkehrbaubauten in das Dach des Hauptgebäudes einschiffende Garagen.
- 6.7.3 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.7.4 Die Dacheindeckung von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 6.8 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln sowie sonstigen Anbauten (Längs- bzw. Quer- / Wiederkehrbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Die Wandhöhe von Längsanbauten darf max. die WH des Hauptgebäudes betragen.
- 6.8.1 Die Dachneigung der Dachaufbauten und sonst. Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.8.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. §§ 6.6 und 6.7 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.8.3 Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.9 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen zulässig (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz). Auffallende Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und Sichtziegelfassaden sind unzulässig.
Grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.
- 6.9.1 Abweichend von § 6.9 sind Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden) allgemein zulässig. Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise sind unzulässig.
- 6.9.2 Abweichend von § 6.9 ist in der Baugebietsteiffläche „MI-2“ die Außenwandgestaltung aller vier Gebäudefassaden des Hauptbaukörpers bzw. allseitig mindestens ab der Unterkante (UK) RFB des Obergeschosses (OG) vollflächig bzw. allseitig bis zur UK der Dachhaut zwingend holzverkleidet / -verschalt aus unbehandelten oder farblos bis braun lasierten oder mit einem braunen Farbton gestrichenen Hölzern auszuführen (bevorzugt mit einer Lattung aus unbehandeltem, senkrecht angeordnetem Lärchenholz). Ausgenommen davon sind insbesondere Fensteröffnungen und Fassadeneinschnitte für innenliegende Terrassen sowie Aussparungen für ggf. technisch notwendige Anlagen (z.B. Lüftungs-Anlagen).
- 6.10 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.10.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.10.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 6.10.3 Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.
Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das

Straßen- / Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Abweichend von § 7.1 ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.
- 7.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 7.1.3 Überschreitungen der max. Höhe gem. § 7.1 bis zu einer Höhe von max. 2,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies z.B. aus versicherungstechnischen Gründen nachweislich erforderlich ist.
- 7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.
- 7.2.1 Entlang der Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.
- 7.2.2 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäunen ist entlang der Verkehrsflächen unzulässig.
Kunststoffzäune sind generell unzulässig!
- 7.2.3 Abweichend zu den §§ 7.1, 7.1.2, 7.2 und 7.2.1 ist auf (zusammengerechnet) maximal $\frac{1}{3}$ der Grundstückslänge gegenüber dem Verkehrsraum bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von max. 2,0 m breiten Mauern / Mauerelementen bzw. Zaunfeilern / -säulen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig.
- 7.2.4 Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- 7.2.5 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.
- 7.3 Entlang bzw. auf den ost- und südseitigen Grundstücksgrenzen des in der Planzeichnung mit Nummer „3“ gekennzeichneten Baugrundstückes der Baugebietsteilfläche „M1-2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/28) ist gegenüber den Ausgleichsflächen die Errichtung einer sockellosen Einfriedung mit einer Höhe von mind. 1,20 m zwingend umzusetzen (ergänzend siehe Darstellung in der Planzeichnung und §§ 8.3.1 und 9.3.2).
- 7.4 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 7.4.1 Offene Stellplätze dürfen zu den Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- 7.5 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone des Baulandes (mit bräunlichem Farbton als M1 gekennzeichneten Flächenbereich), definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu Verkehrsflächen, unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

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

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.
- 8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).
- 8.3 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“, „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ und „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist eine Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. § 7 auf den privaten Grünflächen allgemein zulässig, sowie vorliegend die Errichtung einer sockellosen Einfriedung gem. § 7.3 entlang bzw. auf den ost- und südseitigen Grundstücksgrenzen des in der Planzeichnung mit Nummer „3“ gekennzeichneten Baugrundstückes der Baugebietsteilfläche „MI-2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/28) gegenüber den Ausgleichsflächen zwingend umzusetzen (ergänzend siehe §§ 7.3 und 9.3.2).
- 8.3.2 Abweichend von § 8.3 kann auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ die Errichtung / Anlage von Zuwegungen bzw. Wegeflächen sowie von kleineren Platzbereichen / platzartigen Aufweitungen in einer Ausführung mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.3.3 Zudem kann abweichend von § 8.3 (und zusätzlich zu § 8.3.2) auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ im (westlichen, ca. 265 m² umfassenden) Flächenanteil mit besonderer Zweckbestimmung als Fläche mit "Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne" eine Nach- / Folgenutzung der bereits als Güllegrube bestehenden baulichen Anlage in Form der Errichtung bzw. Umgestaltung in eine Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne ausnahmsweise zugelassen werden.
Eine (Neu-)Errichtung von weiteren, über die §§ 8.3.1, 8.3.2 und 8.3.3 Satz 1 hinausgehenden baulichen Anlagen und insbesondere von Gebäuden, Einhausungen und dergleichen sowie Überdachungen ist auf diesen Flächen unzulässig.

- 8.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen gem. § 8.3 als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.4.1 Im Fall einer erforderlichen Neupflanzung der festgesetzten, zu erhaltenden linearen / flächenhaften Gehölzstrukturen gilt § 8.4 entsprechend.
- 8.4.2 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 8.4.3 Auf den unter § 8.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.5 Auf den privaten Grünflächen besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „(...) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 8.5.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten / ausgeformten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- im Abschnitt mit einer Breite von 3,0 m entlang des Nordrandes des westlichen, in der Planzeichnung mit Nummer „1“ gekennzeichneten Baugrundstückes der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (Bereich Fl.-Nr. 151/26) gilt: Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.2 wird verwiesen;
 - im „dreiecksförmig“ ausgeformten, bis zu 8 m breiten Flächenbereich am Südostrand des östlichen, in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichneten Baugrundstückes der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27) gilt: Pflanzung einer flächigen bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.2 wird verwiesen.
 - innerhalb der ca. 3 bis 5 m breiten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“ entlang des Westrandes des Plangebietes auf Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 151 gilt: Erhalt bzw. (bei Pflanzenausfall) Ergänzung und (Neu-)Anlage einer flächenhaften, lückenlosen und durchgehenden Gehölzstruktur aus standortheimischen Strauchgehölzen. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von max. 1,30 m x 1,30 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind (bei Pflanzenausfall) ggf. in Gruppen / Trupps von 2 bis 4 Pflanzen je Art (neu) zu pflanzen bzw. zu ersetzen. Auf § 8.4.2 wird verwiesen.
- 8.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen ist für den Bereich der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Einzelgehölze) ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen; dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 7 auf den festgesetzten Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

- 8.6 Auf Privatgrundstücken ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen (im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“) bereits eingetragenen Gehölze kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- 8.7 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.4.2 wird verwiesen. Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung, welche nicht mit dem Planzeichen „(...) Anpflanzung standortheimischer, blüten-fruchtreicher Laubbäume 2. Wuchsordnung: Prunus avium od. padus (Vogel- od. Trauben-Kirsche) & Sorbus aria od. aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)“ versehen sind, bei „freistehenden“ (singulären) Pflanzstandorten bzw. Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 8.7.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu 3 m veränderlich.
- 8.8 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.9 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

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

Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zulässig.

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

- 9.1 Für die Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 4.875 m² festgesetzt.

Hinweis: Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Kapitel der „Begründung“ wird verwiesen.

- 9.2 Der 4.875 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nummern 151/27, 151/28 und 151/29, jeweils Gemarkung Schlegelsberg, erbracht bzw. festgesetzt.

- 9.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig. Innerhalb des gesamten Flächenbereiches ist eine private Gartennutzung unzulässig.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Osten und Süden sowie den festgesetzten „Flächen für die Landwirtschaft“ eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

9.3.1 Naturschutzfachlich erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. die Schutzzeinzäunung von Gehölzen / -strukturen können ausnahmsweise zugelassen werden.

9.3.2 Abweichend von § 9.3 ist die Errichtung einer sockellosen Einfriedung gem. § 7.3 entlang bzw. auf den gesamten nord- und westseitigen Grundstücksgrenzen der Ausgleichsflächen gegenüber dem in der Planzeichnung mit Nummer „3“ gekennzeichneten Baugrundstück der Baugebietsteilfläche „MI-2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/28) zwingend umzusetzen (ergänzend siehe §§ 7.3 und 8.3.1)

9.4 Für die gebietsinterne „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption, neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie einer grundsätzlichen flächenhaften Extensivierung, sowohl die Anlage einer Streuobstwiesen-Struktur und die Entwicklung von artenreichen, gestaffelt situierten (verorteten) bzw. räumlich-wirksamen Feldheckenstrukturen als auch die hierzu ergänzende differenzierte Pflanzung von Laubgehölzen 2. (unterschiedliche Arten, möglichst blüten- und fruchtreich) sowie punktuell insb. auch 1. Wuchsordnung (insgesamt 4 Stück) für eine abwechslungsreich räumlich-strukturierte bzw. -untergliederte Gesamt-Situation festgesetzt.

Des Weiteren erfolgt in den Randbereichen der Aufbau von vergleichsweise ausgeprägten Hochstauden- und randlichen Saumstrukturen (linear-flächig, möglichst artenreich). In Ergänzung hierzu werden am südöstlichen sowie auch an den westlichen und südwestlichen Eckbereichen der Fläche zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Sicherung der Ausgleichsfläche (i.S. von „Landmarken“) insgesamt 3 Lesesteinhaufen angelegt.

Diese in besonderem Maße qualitätsvolle und bezogen auf ihren Flächenumfang äußerst umfangreiche und raumwirksame Konzeption dient aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht im Wesentlichen der Umsetzung von Maßnahmen insbesondere zur allg. Verbesserung der Lebensraum- bzw. Arten- & Strukturanreicherung sowie zur Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer besonders qualitätsvollen und ausgeprägten, gesamtplanerisch insgesamt als beispiel- bzw. „modellhaft“ zu bewertenden Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft des Talraumes der Östlichen Günz“ am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg.

Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen werden folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen festgesetzt:

9.4.1 Flächenhafte Extensivierung Grünland –Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche (ca. 2.640 m²):

Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün- / Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.

- Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September. Innerhalb der ersten 3 Jahre ist eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen; eine ggf. erforderliche zusätzliche 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst ist zulässig. Ab dem 4. Jahr ist eine Pflege gem. Satz 1 durchzuführen.
- Abtransport des Mahdgutes, um eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen / zu unterstützen bzw. einen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten.
- Generell haben sämtliche Ansaaten (Neu-Ansaaten bzw. Nach- / Reparatursaat, etc.) ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!).

- bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zulässig.

Hinweis: Es wird generell darauf hingewiesen, dass vor Ausbringen (im besten Fall noch vor Erwerb) von künstlich vermehrtem Saatgut (Ausnahme: Mahdgutübertragungen durch den Landschaftspflegeverband stellen kein künstlich vermehrtes Saatgut dar) die Saatgutzusammenstellung mit der Positivliste für autochthones Saatgut (LfU) abzugleichen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der genannten Positivliste grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde erfordern.

9.4.2 Aufbau artenreicher Saumstrukturen / Hochstaudenfluren entlang der Randbereiche der Ausgleichsflächen bzw. zwischen den geplanten Strauchgehölz-Strukturen u.a. als Pufferstreifen zur Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag i.V.m. den angrenzenden Flächennutzungen (Breite 5 & 7 m; ca. 900 m²):

- In Ergänzung des Extensivgrünlandes Entwicklung von mind. ca. 5 bzw. 7 m breiten, artenreichen Hochstaudensäumen in Grenz- / Randlagen der Ausgleichsflächen zwischenliegend der geplanten Strauchgehölz-Strukturen;
- Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von ca. 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd“); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*solidago candensis*)) zu verhindern;
- Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
- Bzgl. einer ggf. zusätzlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde künftig erforderlichen Arten-Anreicherung der Flächen durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung wird auf die vorgenannten diesbezüglichen Hinweise, Ausführungen, etc. unter § 9.4.1 verwiesen.

9.4.3 Pflanzung von räumlich-gestaffelt situierten, mind. 2-reihigen (5 m breite Abschnitte) sowie 3- und ggf. mehrreihigen (7 m bis max. 20 m breite Abschnitte), durchgehenden bzw. lückenlosen Strauchgehölzhecken (möglichst blüten- und fruchtreich; insgesamt ca. 1.340 m²):

- in den Randbereichen sowie einmalig innerhalb der Fläche verortet: Pflanzung einer arten- und fruchtreichen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzpflanzung (Feldheckenstruktur) aus Gehölzen 3. Wuchsordnung innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“; in den festgesetzten Abschnitten mit einer Breite von 5 m ist diese mind. 2-reihig, in den eingetragenen 7 m breiten Abschnitten mind. 3-reihig auszuführen; darüber hinaus bzw. in den bis zu 20 m breiten Flächenbereichen ist weiterhin ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen.
- es ist ausnahmslos „gebietseigenes“ Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ebenfalls ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig;
- auf die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere sollen folgende Arten verwendet werden:
Gehölze 3. Wuchsordnung: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie in den nach Süden / Südwesten hin exponierten Bereichen ggf. zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je mind. 3 bis 5 Pflanzen);
- der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) zum östlichen und den südlichen landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. 150, 150/2 und 151/5 beträgt mindestens 3,0 m;
- als Pflanzraster für die Strauchgehölzpflanzungen ist in allen Abschnitten / Bereichen durchgehend ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen derselben Art auszubringen;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten; ggf. ist eine Neophyten-Bekämpfung vorzunehmen, insbesondere von

- Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*) und Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*).
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen;
 - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.
- 9.4.4 Differenzierte Pflanzung standortgerechter Obstgehölze sowie von blütenreichen-fruchthtragenden Wildgehölzen und weiteren Laubgehölzen 2. Wuchsordnung als auch (punktuell) von standortheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung:
- Pflanzung von 14 Obstgehölzen, von 10 frucht- und blütenreichen Wildgehölz sowie von 12 zusätzlichen standortheimischen Laubgehölzen 2. Wuchsordnung und von 4 standortheimischen Laubgehölzen 1. Wuchsordnung (auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung sowie die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen); für die Wildgehölz-Pflanzung ist dabei unter folgenden Arten zu wählen: *Prunus avium* oder *padus* (Vogel- od. Trauben-Kirsche), *Sorbus aria* oder *aucuparia* (Mehl- od. Vogelbeere);
 - es ist ausschließlich „gebieteigenes“ Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig;
 - der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) zum östlichen und den südlichen landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. 150, 150/2 und 151/5 beträgt mindestens 4,0 m; im Fall des Gehölzes 1. Wuchsordnung mind. 6,0 m;
 - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig um bis zu 3 m veränderlich.
- 9.4.5 Anlage von Lesesteinhaufen (an 3 Standorten, je ca. 4 - 5 m²):
- Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie zugleich für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Sicherung / Ausbildung der Ausgleichsflächengrenzen (zur langfristigen Nachvollziehbarkeit der Grenzverläufe im „freien Landschaftsraum“)
 - Schaffung von 3 Orientierungspunkten (quasi i.S. von „Landmarken“) am südöstlichen sowie den westlichen und südwestlichen Eckbereichen der Ausgleichsfläche;
 - Die Lesesteinhaufen müssen eine Höhe von mind. 0,80 bis 1,20 m aufweisen. Als Material sind Steine verschiedener Korngrößen zu verwenden, dabei hat mind. 80 % des Materials eine Korngröße von 20 bis 40 cm aufzuweisen; das restliche Material kann aus einer kleineren oder auch größeren Korngröße bestehen;
 - Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind bindend; die Ausformungen sind hinsichtlich der Gestaltung geringfügig veränderlich.
- 9.5 Sofern die gebietsinternen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücks-Teilflächen der Flur-Nummern 151/27, 151/28 und 151/29, jeweils Gemarkung Schlegelsberg, in Privateigentum verbleiben, sind diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.
- Hinweis: Die festgesetzten Ausgleichsflächen sollten zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung ggf. separat abgemarkt werden (Erhalt einer einzigen! gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kautions für die Durchführung / Umsetzung der Maßnahmen von Seiten des / der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages).

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

§ 10 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- 10.1 Innerhalb der „Flächen für die Landwirtschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig.
- 10.1.1 Abweichend von § 10.1 sind zulässig:
- a) die Errichtung von Weidezäunen sowohl standort- bzw. ortsgebunden fest installiert in einer Ausführung aus Holz und / oder Metall als auch in Form einer mobilen, transportablen Einfriedung. Mobile, transportable Weidezäune sind zudem in einer Ausführung als Kunststoffzäune zulässig.
 - b) bauliche Anlagen gemäß § 11.1 sowie sonstige, nachweislich erforderliche bauliche Anlagen und Maßnahmen i.V.m. einer geordneten und gesicherten Behandlung (Abfluss, Rückhaltung und ggf. Versickerung sowie gedrosselter Ablauf und dgl.) des Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers.
 - c) sonstige, nachweislich erforderliche leitungsgebundene bauliche Anlagen zur Spartenerschließung bzw. infrastrukturellen Erschließung.

§ 11 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung als "Niederschlagswasser-Rückhaltung bzw. gedrosselte -Ableitung inkl. Zulaufgraben für Oberflächenwasser-Abfluss" sind sämtliche bauliche Anlagen bzw. Maßnahmen sowie Geländeänderungen zulässig, die für eine geordnete / geregelte und gesicherte Abführung bzw. Rückhaltung und ggf. Versickerung sowie Ableitung des Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers nachweislich erforderlich sind (beispielsweise Zulauf- sowie Ablaufbauwerke inkl. randlicher Befestigungen, Schächte, Rohrleitungen, Ablaufrinnen / Kanalanlagen, Dammbauwerke, Abgrabungen und Aufschüttungen mit entsprechenden Böschungsbereichen sowie ggf. Befestigungen und dgl.).
- 11.1.1 Die Funktionalität der Flächen gem. § 11.1 ist entsprechend der Zweckbestimmung fortwährend sicherzustellen bzw. zu gewährleisten. Die Flächen sind insb. von Gehölzpflanzungen / dem (initialen) Aufwuchs von Gehölzen zwingend freizuhalten. Der Gras- und / oder Kraut-Aufwuchs ist regelmäßig zu mähen und das Mahdgut zu entfernen.

Hinweis: Auf die Ausführungen insb. unter der Ziffer 2. der textlichen Hinweise sowie die Unterlagen der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten, mit Stand vom Juli 2022 im Anhang der vorliegenden Begründung wird weiterführend verwiesen.

§ 12 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 12.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind zum einen auf den für die Integration der Gebäude, sonst. baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegungen gem. §§ 3.5 bzw. 5.3, notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken.

- 12.1.1 Integration der Gebäude: Der Abstand zwischen der OK RFB EG aller Gebäude und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,3 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.
- 12.2 Aufschüttungen / Geländeanhebungen im östlichen Grundstück der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (Baugrundstück mit Bezeichnung / Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27)) dürfen innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 die Höhenlage des Geländes des Grundstückes Fl.-Nr. 151/18 entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, jeweils senkrecht gemessen zur Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 151/18, nicht überschreiten.
- 12.2.1 Aufschüttungen über § 12.1 hinaus sind im Bereich des Baulandes (mit bräunlichem Farbton als MI gekennzeichneten Flächenbereich) nur im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig. Die Regelung § 12.2 besitzt dabei eine übergeordnete Gültigkeit bzw. ist vorrangig zu beachten.
- 12.3 Abgrabungen über § 12.1.1 hinaus zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind unzulässig.
- 12.3.1 Abweichend von § 12.3 können in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ Abgrabungen beim Haupt- / Wohngebäude zur Freilegung einzelner Kellerfenster bzw. zur Freilegung / teilweisen Freilegung der Fassade des Keller- / Untergeschosses bis zu max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese nicht innerhalb einer Abstandsfläche von 3 m zu Verkehrsflächen (Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) erfolgen.
- 12.4 Aufgrund der Ausgangs- / Bestandsverhältnisse bzw. der Belange bzgl. des Schutzgutes Wasser haben sämtliche Auffüllungen bzw. Materialeinbringungen (für z.B. die Anlage von Zufahrtsbereichen, Hofflächen und Zuwegungen sowie zur Frostsicherung von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen.
Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 12.5 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.
- 12.6 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 2 (bzw. H : T = 1 : 2 und flacher) zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende (natürliche oder hergestellte) Gelände und die ggf. vorhandenen Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

§ 13 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7

60	13
65	23

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

Hinweis: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 14 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 14.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 14.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten.

§ 15 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 15.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nach Prüfung des Einzelfalls anderweitig erforderlich, unterirdisch zu verlegen.

§ 16 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 16.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 16.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ in der Fassung vom 23.03.2021 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

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

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art.

8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

2.1 Niederschlagswasserbehandlung bzw. -beseitigung im Plangebiet

Auf die Einhaltung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wird hingewiesen (EWS; in der jeweils gültigen Fassung). Diese ist auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes vollumfänglich und uneingeschränkt gültig. Insbesondere wird gem. § 5 Abs. 6 Satz 2 der EWS in der Fassung vom 05.11.2013 auf folgendes hingewiesen: „In den Ortsteilen Arlesried, Daxberg und Schlegelsberg ist dem Markt die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Versickerung vor Herstellung der Versickerungsanlage mit einem qualifizierten Untersuchungsbericht über die Sickerfähigkeit des Untergrunds an dem beabsichtigten Standort der Versickerungsanlage nachzuweisen.“

2.1.1 Ergebnisse der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung

Im Zuge / Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde eine gesonderte Baugrunduntersuchung u.a. zur grundsätzlichen Klärung der Untergrundsituation bzw. der sich daraus ergebenden Möglichkeiten für die Niederschlagswasserversickerung zum einen auf den Baugrundstücken / Privatgrundstücken selbst (dezentral, vor Ort) sowie i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung durchgeführt. Zum anderen wurde die mögliche alternative (zentrale) Behandlung / Beseitigung des Niederschlagswassers sowie zusätzlich auch des im Vorhabenbereich bei extremen Witterungssituationen ggf. auftretenden (wild) abfließenden Oberflächenwassers (i.S. einer „Durchfluss-Situation“ des Oberflächenwassers, vorrangig von den östlich / südöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus; z.B. bei gefrorener Oberbodenschicht und einem starken Niederschlagsereignis) mittels einer Mulde im nordwestlichen Bereich des Plangebietes untersucht / fachplanerisch geprüft (Geotechnischer Bericht der Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021; dieses ist der Begründung der Bebauungsplan-Unterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigefügt).

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung sind im Bereich des Plangebietes (dieses weist vorliegend zudem eine „Heterogenität des Untergrundes“ bzw. grundsätzlich „wechselhafte geologische Verhältnisse“ auf) unter dem Mutterboden (Mächtigkeit von ca. 0,2 bis zu 0,3 m) sowie der nachfolgenden locker gelagerten Verwitterungsdecke (die in eine Tiefe von teils ca. 1,80 m reichen, bereichsweise auch in eine Tiefe von 2,30 m) Talkiese in einem mind. ca. 0,60 m bis ca. 1,70 m mächtigen Horizont in Tiefen zwischen 1,80 m und 2,50 m unter Geländeoberkante vorhanden. Unter dieser Schicht dieser Flussschicht wurde Material der Oberen Süßwassermolasse steifer bis halbfester Konsistenz vorgefunden.

Weiterhin konnte im Rahmen der Baugrundaufschlüsse nur in einem Fall ein Zulauf von Wasser in einer Tiefe von ca. 2,30 m u. GOK festgestellt werden (in der Baugebietsteifläche „MI-1“ am nordöstlichen Randbereich des in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichneten Baugrundstückes; Bereich Fl.-Nr. 151/27). Allerdings wird fachgutachterlich davon ausgegangen, dass es sich dabei lediglich um Schichtwasser handelte. Bzgl. der Ergebnisse zur Grundwassersituation wird weiterführend auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 4.3 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Zusammenfassend ist gem. den gutachterlichen Ergebnissen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten bzw. geprüften Versickerungsfähigkeit generell eine nur schwache Durchlässigkeit der anstehenden Böden bzw. eine insgesamt ungeeignete Untergrundsituation für die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet gegeben (s. insbesondere S. 10 sowie 13 f. des geotechnischen Berichts).

Zwar können die Talkiese je nach Feinkorngehalt lokal grundsätzlich eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen, allerdings bieten diese aufgrund ihrer nur geringen Mächtigkeit lediglich einen begrenzten Sickerraum bzw. ein i. E. undefiniertes / -bestimmbares Wasseraufnahmevermögen.

In diesem Zusammenhang wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die abschließende Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Weiterführend wird auch diesbezüglich auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 4.3 der Hinweise durch Text verwiesen.

Ferner wird an dieser Stelle im gegenständlichen Planungsfall dringend empfohlen bzw. ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insbesondere sowohl bzgl. der besonderen topographischen Bestandssituation als auch der vorbeschriebenen Untergrundverhältnisse Keller möglichst in einer wasserdichten Bauweise ausgeführt werden sollten (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!

2.1.2 Konzeption der Niederschlags- und Oberflächenwasserbehandlung bzw.

der erforderlichen Niederschlagswasser-Rückhaltung sowie gedrosselten -Ableitung im Vorhabengebiet

Die anstehenden Böden eignen sich gem. den gutachterlichen Ergebnissen nachweislich nicht zur Versickerung der anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sowie zusätzlich auch des im Vorhabenbereich bei extremen Witterungssituationen ggf. auftretenden (wild) abfließenden Oberflächenwassers (i.S. einer „Durchfluss-Situation“ des Oberflächenwassers, vorrangig von den östlich / südöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus; z.B. bei gefrorener Oberbodenschicht und einem starken Niederschlagsereignis) weder dezentral vor Ort auf den Grundstücken selbst, noch zentral mittels einer (alternativ fachplanerisch mit untersuchten) Mulden-Situation im nordwestlichen / westlichen Bereich des Plangebietes.

Aufgrund dessen werden sowohl die gesamten im Vorhabengebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sowie zusätzlich auch das i. V.m. dem Vorhabensbereich bei extremen Witterungssituationen ggf. auftretende, wild abfließende Oberflächenwasser bzw. der durch das Plangebiet punktuell stattfindende Oberflächenwasser-Abfluss (i.S. einer „Durchfluss-Situation“ wie zuvor bereits ausgeführt) dem neu geplanten Regenrückhaltebecken im Nordwesten / Westen des Plangebietes zentral zugeleitet sowie darin zurückgehalten und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zugeführt.

Auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text § 11 sowie ergänzend auf die Inhalte der Ziffern 4.2.2 und 9.2.3 der Begründung wird verwiesen. Zudem sind die Unterlagen der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten, mit Stand vom Juli 2022 dem Anhang der vorliegenden Begründung der Bebauungsplan-Unterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.

Geplantes Rückhaltebecken für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser:

Da gemäß den Ergebnissen der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Baugrunduntersuchung eine Niederschlagswasser-Versickerung im Plangebiet aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nur in sehr eingeschränktem Maß bzw. faktisch nicht möglich ist, ist geplant das im Vorhabensbereich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in einem Rückhaltebecken im Westen / Nordwesten des Vorhabengebietes (zentral) zu sammeln und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zuzuführen.

Außerdem ist bekannt, dass bei manchen (extremen) Witterungs-Situationen, beispielsweise bei stärkeren Niederschlagsereignissen während der Schneeschmelze (bei ggf. noch weitreichend gefrorener Oberbodenschicht), ausgehend von bzw. entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 151/18 und weiter über die vorrangig nordöstlichen und nördlichen (randlichen) Flächenbereiche des Plangebietes hinweg ggf. ein gewisser oberflächlicher Wasser-Abfluss in Richtung der nordwestlichen, am tiefsten gelegenen Flächen des Vorhabengebietes erfolgen kann. Dieses wild abfließende Oberflächenwasser dürfte dabei hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten aus einem Zusammenfluss vorrangig von Oberflächenwässern aus dem Bereich der östlich / südöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten

Grundstücke stammen. Auch dieses wild abfließende Oberflächenwasser soll dem neu geplanten Rückhaltebecken entsprechend zugeleitet bzw. darüber behandelt / schadlos beseitigt werden. Für die Zuleitung bzw. die geordnete / geregelte und gesicherte Aufnahme sowie Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers durch das Plangebiet hindurch in das Rückhaltebecken ist dabei ein durchgehend 2,0 m breiter Flächenbereich / -streifen, der sich am Ostrand des PG bzw. an der südöstlichen Grenze des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 151/18 auf bis zu max. 7,0 m für die dortige „Auf- / Übernahme“ des Oberflächenwassers aufweitet, planungskonzeptionell berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Auf die Eintragungen in der Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text § 11 wird entsprechend verwiesen.

Nach aktuellem Sachstand und Mitteilung / Ausführungen der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu), wird das Rückhaltebecken auf Grundlage der fachplanerischen Ergebnisse / Berechnungen, etc. wie folgt konzipiert (auf die Unterlagen mit Stand vom Juli 2022 im Anhang der vorliegenden Begründung wird ergänzend hingewiesen):

Sowohl das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser als auch das „wild abfließende Oberflächenwasser“ aus dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gelände wird in eine Mulde geleitet und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ zugeführt. Die als Erdbecken herzustellende Mulde (das Rückhaltebecken) wird westlich der geplanten Bebauung situiert. Durch die Ausführung soll gewährleistet bleiben, dass die Fläche des Rückhaltebeckens maschinell gemäht und weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden kann.

Der Drosselabfluss wird abhängig von der befestigten Fläche mit $0,003 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ befestigte Fläche festgelegt. Der maximale Drosselabfluss wird auf insgesamt 7,23 l/s begrenzt. Das erforderliche Speichervolumen für Niederschlagswasser wird auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A-117 mit einem 5-jährigen Regenereignis und einem Zuschlagsfaktor von 1,20 berechnet (60 m^3).

Das Volumen des "wild abfließenden Wasser" wird auf Grundlage der jetzigen überstauten Fläche im Westen des Plangebiets unter Berücksichtigung der Aufstauhöhe mit ca. 180 m^3 ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass die Sammelleitung in der „Dorfstraße“ bei Starkregen überlastet ist, wird ein Sicherheitsfaktor von 30% für "wild abfließendes Wasser" berücksichtigt.

Das Gesamtspeichervolumen des Regenrückhaltebeckens beträgt somit ca. 300 m^3 . Davon entfallen ca. 60 m^3 auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und die restlichen ca. 240 m^3 auf die Rückhaltung des Oberflächenwassers, das von den östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wild abfließt.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, grundsätzlich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

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

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

NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim LRA Unterallgäu einzureichen.

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

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

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

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

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

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

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

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

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

3. ABWASSERENTSORGUNG

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

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

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

4. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ

4.1 Bodenschutz

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

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind

möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

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

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

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

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

- 4.1.2 Boden / Untergrundsituation

Das gesamte Gebiet weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig.

Geologisch handelt es sich im größten Teil des Plangebietes um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000). Der östliche Randbereich liegt am Übergang zu pleistozänem bis holozänem umgelagerten Lehm (Beschreibung: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm) im Südosten und Material der Oberen Süßwassermolasse im Nordosten.

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021) wurde bei den untersuchten bis zu 3 m tiefen Schürfgruben und den bis zu 5 m tiefen Bohrungen insgesamt folgende Baugrundabfolge vorgefunden (in Klammern jeweils die Mächtigkeit der Schicht): Mutterboden (ca. 0,2 bis 0,3 m), Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm & Verwitterungskies ca. 0,9 m bis 2,1 m), Talkies (ca. 0,6 bis 1,7 m), Obere Süßwassermolasse (ab ca. 2 bis 3 m bis zur Endtiefe der Schürfe bzw. Bohrungen, die jeweils in einer Tiefe zwischen ca. 3 m und 5 m unter der Geländeoberfläche gelegen hat).

- 4.2 Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des PG fällt übergeordnet betrachtet von Osten nach Westen in Richtung der Östlichen Günz sowie zugleich dem Talraum bzw. der Abflussrichtung des Gewässers folgend von Süden nach Norden allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Südosten des Plangebietes liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung auf einer Höhe von ca. 613,30 m ü. NN, der am tiefsten gelegene Bereich im Nordwesten gem. dem Geländeaufmaß der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH (Unterlage mit Stand vom Juli 2022) auf einer Höhe von ca. 607,20 m ü. NN.

- 4.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

- 4.3.1 Grundwassersituation / -schutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher

Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021; siehe Anlage zur Begründung der vorliegenden Unterlagen) konnte im Zuge der Baugrundaufschlüsse nur bei einer der beiden hergestellten Schürfruben ein Zulauf von Wasser in einer Tiefe von ca. 2,30 m u. GOK festgestellt werden (in der Baugebietsteifläche „MI-1“ am nordöstlichen Randbereich des in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichneten Baugrundstückes; Bereich Fl.-Nr. 151/27). Aufgrund des Aufbaus der Bodenschichten und da der Wasserzutritt lediglich in der höherliegenden der zwei Schürfruben festgestellt wurde, wird fachgutachterlich allerdings davon ausgegangen, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser nicht um Grundwasser sondern lediglich um Schichtwasser handelte, das sich auf den Molassesedimenten aufstaute.

Aufgrund dessen und generell wird - nicht zuletzt mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im (engeren) Talgrundbereich der Östlichen Günz - darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Insbesondere wird gegenständlich auch darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich ist. So können gem. S. 13 des Gutachtens „die Talkiese zumindest temporär, in Folge lang anhaltender Niederschlagsereignisse, als ergiebiger Porengrundwasserleiter fungieren.“

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

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

Ferner wird an dieser Stelle im gegenständlichen Planungsfall insbesondere sowohl bzgl. der besonderen topographischen Bestandssituation als auch der vorbeschriebenen Untergrundverhältnisse dringend empfohlen bzw. ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Keller möglichst in einer wasserdichten Bauweise ausgeführt werden sollten (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

4.3.2 Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

Westlich benachbart zum PG befindet sich die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung). Das nächstgelegene Bauland des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke mit Bezeichnungen / Nrn. 1 sowie 3 in der Planzeichnung liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 45 m bis ca. 55 m entfernt.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Lage im 60 m-Bereich der Östlichen Günz:

Die Baulandflächen des Plangebiets werden demnach im westlichen Randbereich von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der Östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem 60 m-Abstandsbereich für die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt die Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich ist.

- Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die neu ausgewiesenen, Bauland-Flächen (mit bräunlichem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption vollumfänglich berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

- Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung.

So wurde die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Geländeauffüllungen im PG (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von Recycling-Baustoffen als unzulässig festgesetzt (s. § 12.4 der textlichen Festsetzungen).

- Geländeveränderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz:

Nach derzeitigem Sachstand trägt die Planungskonzeption des verfahrensgegenständlichen Baugebietes den Belangen des (vorsorgenden) Hochwasserschutzes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse in Bezug auf ein HQ 100-Ereignis der Östlichen Günz (hundertjähriges Hochwasserereignis, amtliches Bemessungshochwasser) zielführend Rechnung. Die wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange werden damit in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis werden insbesondere der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (es erfolgt kein Verlust an Rückhalte- raum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind. Es erfolgt vorliegend durch bauliche

Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke.

Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und es ist grundsätzlich möglich und auch davon auszugehen, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Sollte eine über die Höhenlage des natürlichen oder bereits hergestellten Bestands-Geländes hinausgehende (flächige) Überbauung / -formung innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes / amtliches Bemessungshochwasser HQ 100 notwendig werden bzw. erfolgen, ist im Einzelfall (zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange v.a. bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und des Verlusts von Retentionsraum) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu prüfen, ob die Ermittlung und räumliche Festlegung eines entsprechenden wirkungsgleichen wasserrechtlichen Ausgleichs (Retentionsraumausgleichs) im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich wird.

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

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

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA21-273-G01-01 (mit Stand vom 21.01.2022), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob sowohl durch die im Umfeld des gegenständlichen Wohngebietes „Am Beutelried“ bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen als auch durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (insbesondere befindet sich das Plangebiet auch im Einwirkungsbereich der rund 800 m nördlich gelegenen Bundesautobahn A 96) schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Die schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 22.01.2022 kommt zu folgenden Ergebnissen:
(siehe Gutachten Seite 14 f.)

5.1.1 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiet.

5.1.2 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Die sich auf Grundlage der ermittelten Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel befinden sich für alle Immissionsorte unter 60 dB(A). Hieraus ergeben sich so geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz, dass diese bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erfüllt werden.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind keine darüberhinausgehenden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wird an allen Fassadenseiten zur Nachtzeit ein Wert von 45 dB(A) unterschritten. Es ist somit an allen Fassadenseiten ein ungestörter Schlaf auch bei geöffnetem Fenster möglich. Auf eine Orientierung der Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern wird verzichtet.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in nördliche Richtung hin zur „Dorfstraße“.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind keine relevanten Lärmimmissionen an den bestehenden Gebäuden entlang der Erschließungswege zu erwarten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Das schalltechnische Gutachten, mit der Bezeichnung LA21-273-G01-01 der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 21.01.2022, ist der Begründung als Bestandteil der Planunterlagen beigelegt.

Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Auslegung in gesonderter Abstimmung mit der Gemeinde Erkheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Weiterhin sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Auch besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).

5.2 Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Nutzflächen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

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

6. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamflächen der ausgewiesenen privaten Grünflächen und der Bereiche der gebietsinternen Ausgleichsfläche ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener“ (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben.

Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!

Es ist zwingend „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu verwenden!

6.1 **Pflanzenliste (für Maßnahmen zur Anlagen- / Ortsrandeingrünung sowie die Baugebietsdurchgrünung)**

Bäume I. Ordnung:

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

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

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

Bäume II. Ordnung:

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

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

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

Obstbäume / -gehölze:

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

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

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten).

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

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

6.2 Allgemeine Hinweise

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

Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

7. **ARTENSCHUTZ**

Die Gebäudehülle des bestehenden, vormals landwirtschaftlich genutzten Lagergebäudes (Bergehalle) auf der Teilgebietsfläche „MI-2“ (Fl.-Nr. 151/28) ist nach Augenscheinnahe (sowohl der Außen-Fassade als auch des Gebäude-Innenraumes) im Rahmen eines Ortstermines mit der Unteren Naturschutzbehörde des

Landratsamtes Unterallgäu insgesamt als „sehr geschlossen-dicht“ sowie der Gebäude-Innenraum selbst zugleich auch als vergleichsweise „sehr hell / belichtet“ zu bewerten. Durch eine Umnutzung / Folgenutzung bzw. den grundlegenden Umbau des Baukörpers ist deshalb im Sinne des Artenschutzes gegenüber der Artengruppe der Fledermäuse (Arten mit engerer Bindung an menschliche Bauten und natürliche Höhlen / sog. „Gebäudefledermäuse“) nach derzeitigem Sachstand keine Beeinträchtigung i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Generell wird auf einen sensiblen Umgang mit der Thematik des gesetzlichen Artenschutzes hingewiesen; ggf. / bei entsprechenden (künftigen) Hinweisen, etc. in Verbindung mit baulichen Maßnahmen ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu informieren und die weitere Vorgehensweise entsprechend abzustimmen.

8. BRANDSCHUTZ

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

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

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

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

9. VERMESSUNGSZEICHEN

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

10. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

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

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Müllbehältnisse für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. entlang der „Dorfstraße“ oder der neuen Erschließungsstraße, die im Zuge der

Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans gebaut werden wird, zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

In Zusammenhang mit den Belangen der Abfallwirtschaft werden (aufgrund des berufsgenossenschaftlichen Rückwärtsfahrverbotes für Abfallsammelfahrzeuge und des berufsgenossenschaftlich geforderten Ausbauzustandes) zur nachweislich-funktionalen Sicherstellung der hierfür benötigten Erreichbarkeit aller Vorhabenflächen entlang der neuen Erschließungsstraße, die im Zuge der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans gebaut werden wird, durch ein Abfallsammelfahrzeug zudem entsprechende Flächen für den benötigten Raumbedarf bzw. die räumliche Dimensionierung für das Maß eines Wendehammers gem. RAST 06, S. 73, Bild 59, im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption berücksichtigt. Auf die ergänzenden Inhalte unter der Ziffer 9.1 der Begründung wird ebenso wie auf die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragene Darstellung einer entsprechenden Wendeanlage gem. RAST 06 verwiesen.

Sofern die Anforderungen / Belange der Abfallwirtschaft bei der Ausgestaltung der neuen Erschließungsstraße, die im Zuge der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans gebaut werden wird, und insbesondere der erforderlichen Wendeanlage nicht berücksichtigt werden (können), sind sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage, d. h. entlang der „Dorfstraße“ nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Erkheim (wie z.B. die gemeindliche Entwässerungssatzung (EWS)) sind einzuhalten, soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



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

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Immissionsschutz
9. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 15.11.2022.
- III. Unterlagen zum geplanten Regenrückhaltebecken: 1. Lageplan RRB mit Sparten (Anlage IIIA) sowie 2. Schnittzeichnung RRB (Anlage IIIB), Projekt: 222569, der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu), Vorentwurf / Vorabzug in der Fassung vom Juli 2022.
- IV. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg: „Bebauungsplanverfahren „Am Beutelried“ der Marktgemeinde Erkheim: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“; Bezeichnung: LA21-273-G01-01, in der Fassung vom 21.01.2022.
- V. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach: „Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Beutelried“ in 87746 Erkheim“; BV-Code: BV 00041628, Aktenzeichen: AZ 21 08 012, in der Fassung vom 28.10.2021.

1. Anlass und Planungsziel

Das Planvorhaben dient sowohl der vorrangigen weiteren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Schlegelsberg als grundsätzlich auch der Möglichkeit für eine (weiterführende) Umsetzung von potenziellen (teil)gewerblichen, standortgeeigneten Nutzungen, in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise im Hinblick auf die am südwestlichen Ortsrandbereich bereits bestehende, durch eine gemischte bauliche Nutzung vorgeprägte Siedlungsstruktur. Dabei erfolgt vorliegend insbesondere auch die konzeptionelle Einbeziehung bzw. die planungsrechtlich zielführende Berücksichtigung sowie gesamtverträgliche Sicherstellung der Um- / Nachnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumfang bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden Gebäudebestandes (i. S. einer verträglichen Integration bzw. eines gesamtplanerisch nachhaltigen Umgangs i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“).

Mit Blick v.a. auf die Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Plangebiets-Umgriff, die Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie auf den räumlichen Umfang der Planung selbst trägt das Vorhaben damit aus gesamtplanerischer Sicht, im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg, insbesondere einer konsequenten Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie vorliegend zugleich auch der Berücksichtigung der Potentiale / einer nachhaltigen (Folge)Nutzung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung (Nutzung bestehender baulicher Ressourcen) Rechnung.

Abschließend erfolgt im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) die Ausbildung eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz), in welchem zudem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Die für einen Großteil der Plangebietsflächen erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Erkheim erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren des gegenständlichen Bebauungsplans (Aufstellung der 11. Änderung des FNP im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, entlang bzw. zwischen der „Dorfstraße“ und dem dortigen Randbereich des Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Es umfasst, neben den zur Überplanung erforderlichen und gesamtkonzeptionell entsprechend miteinbezogenen Flächenabschnitten im Bereich des Straßenraumes der „Dorfstraße“ im Norden (Flächenumgriffe mit freizuhaltenden Sichtdreiecke / -flächen), die Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehende Bebauung sowie auch im Umgriff der im Bestand vorhandenen, vormalig landwirtschaftlich genutzten „Bergehalle“ (diese soll vorliegend einer städtebaulich zielführenden Folge- / Nachnutzung entsprechend zugeführt werden).

Die nach Richtung Norden bzw. Nordosten sowie (Nord)Westen angrenzende Bestandsbebauung (südlich) entlang der „Dorfstraße“ (Anwesen mit den Hausnrn. „Dorfstraße“ 2 bis 12) ist geprägt durch einen gemischten Nutzungs-Charakter bzw. Wohnnutzungen sowie gewerbliche / teilgewerbliche Nutzungen. Im Süden und in Richtung Südosten schließen an den gegenständlichen Vorhabenbereich intensiv landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzte Flächen an. Westlich / südwestlich befindet sich die Östliche Günz in einer Entfernung von etwa 25 m zu den Plangebietsgrenzen.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 1,43 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Gebietsumgriff im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 7/2 (TF = Teilfläche), 22 (TF), 151 (TF), 151/25, 151/26, 151/27, 151/28, 151/29, 151/30 und 188/17 (TF), jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 21.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Beutelried“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Dieser wurde am 06.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens erstellt. Dieser wird dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

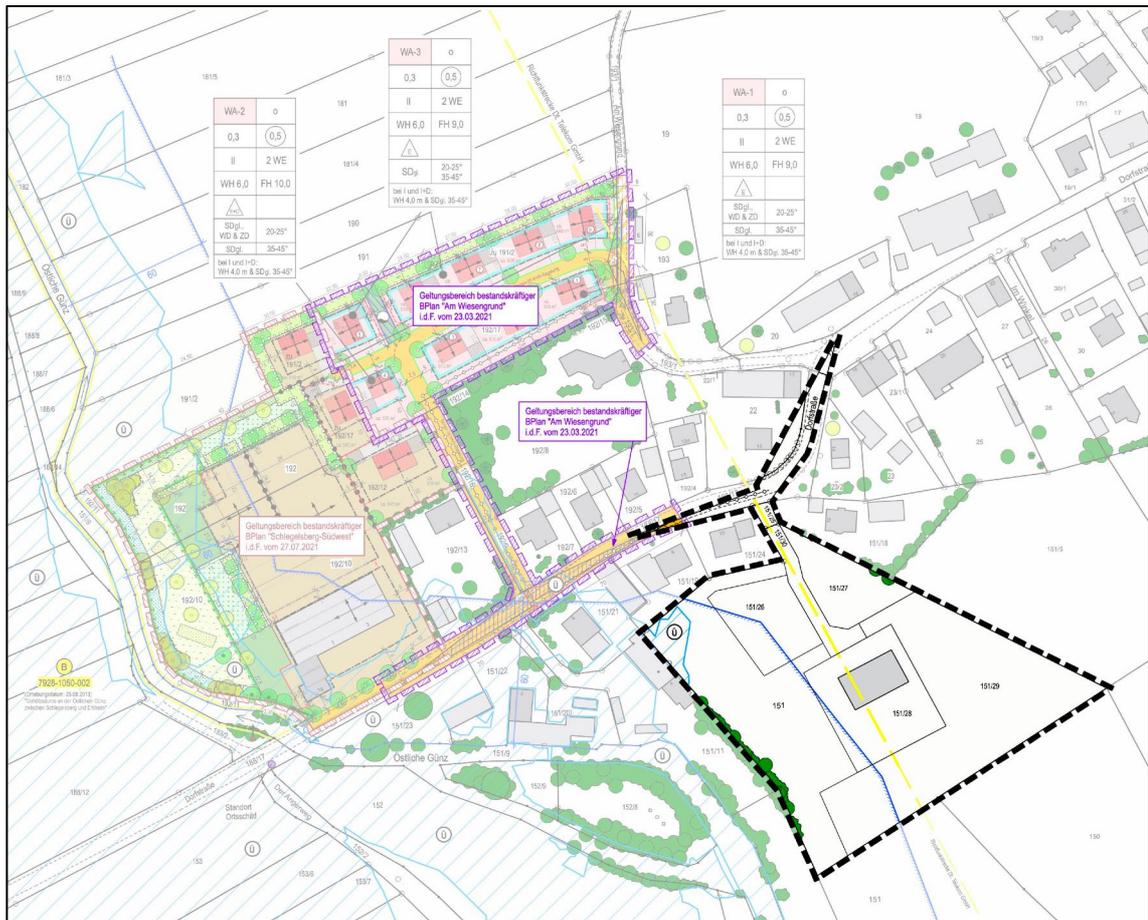
3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bauungspläne

Im Nordwesten des Plangebietes (PG) wird im Bereich der „Dorfstraße“ ein kleiner Teilbereich des bestandskräftigen Bauungsplans „Am Wiesengrund“ in der Fassung vom 23.03.2021 durch den räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Planung überlagert bzw. mit überplant (s. nachfolgende plangraphische Darstellung).

Auf die Eintragung der betreffenden Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bauungsplan-Gebiets „Am Wiesengrund“ in der Planzeichnung wird zudem verwiesen. Dieser Teilbereich wurde - ebenso wie die Übrigen Flächenabschnitte im Bereich / Umgriff des Straßenraumes der „Dorfstraße“ - aus planungsrechtlicher Sicht zur (räumlich-funktionalen) Sicherstellung einer abschließenden Bestimmtheit der gesamtplanerisch erforderlichen Flächen-Festsetzungen im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung in den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung mit einbezogen (Flächenumgriffe mit freizuhaltenden Sichtdreiecke bzw. -flächen i.V.m. dem Einmündungs- / Zufahrtbereich der gegenständlich geplanten Erschließungs-Stichstraße des PG in die „Dorfstraße“).

In der vorliegenden Planung wird diese Überlagerungsfläche unverändert zu den „Festsetzungen-Inhalten“ des bestandskräftigen Bauungsplans als „Öffentliche Verkehrsfläche“ entsprechend festgesetzt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist in diesem Überlagerungsbereich im Vergleich zur bestandskräftigen Planfassung deshalb grundsätzlich auch keine Eingriffsintensität / -erheblichkeit in Bezug auf die Realnutzungs- / Bestandssituation gegeben.

Nachdem der gegenständliche Bauungsplan in Kraft getreten ist, wird der mit dem räumlichen Geltungsbereich entsprechend überlagerte Teilbereich durch die Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung fortgeschrieben bzw. ersetzt.



Übersichtslageplan mit Darstellung bestandskräftiger Bauungsplan „Am Wiesengrund“ in der Fassung vom 23.03.2021 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bauungsplans „Am Beutelried“ (ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan

3.3.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

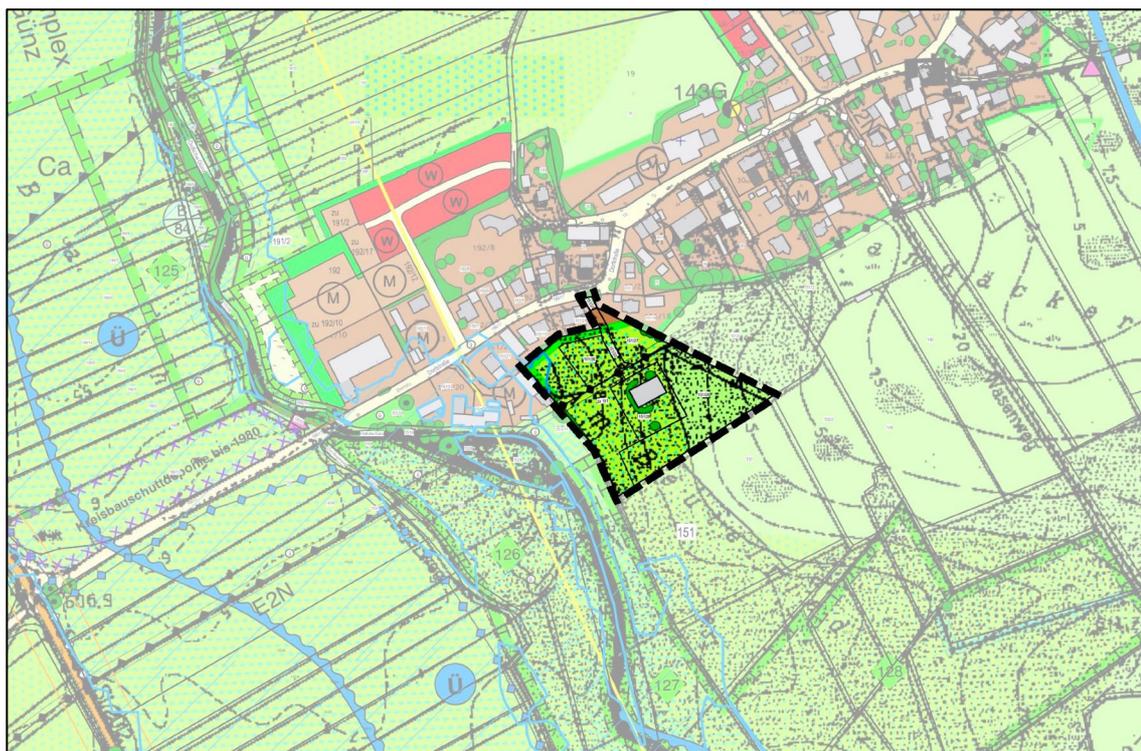
Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002

Die mitüberplanten Flächenbereiche des Straßenraumes der „Dorfstraße“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Sonstige örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnet.

Auch sind die Flächenabschnitte nördlich und südlich entlang der „Dorfstraße“ rechtswirksam als eine „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Für diese Bereiche entsprechen die Plan Darstellungen des FNP folglich im Wesentlichen ebenfalls bereits den Planinhalten des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans (eine grundsätzliche Planänderung ist hierfür deshalb nicht veranlasst).

Dagegen sind die Übrigen Plangebietflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie aufgrund der Standortsituation im Randbereich des Talgrundes entlang der Östlichen Günz auch Großteils zusätzlich als „Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt (Kategorie: „engerer Talraum der Östlichen Günst.“: > Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild; > Offenhaltung).

Abschließend ist südlich des bisherigen Ortsrandes bzw. der vorgenannten „gemischten Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO entlang der „Dorfstraße“ ein Flächenstreifen zur „Ortsrandeingrünung“ vorgelagert, für die beabsichtigte Schaffung eines standortgerechten, qualitätsvollen und situativ bedarfsgerechten Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem freien Landschaftsraum nach Richtung Süden. Außerdem sind im Bereich der „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ im Umfeld der im Bestand vorhandenen „Bergehalle“ noch ehemals bzw. vormals dort im Nahbereich / Umgriff der baulichen Anlage vorhandene Gehölzstrukturen als „Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz“ gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002, inklusive der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 (i.V.m. dem Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“) sowie der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.03.2021 (i.V.m. dem Bebauungsplan „Am Wiesengrund“), mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 11. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

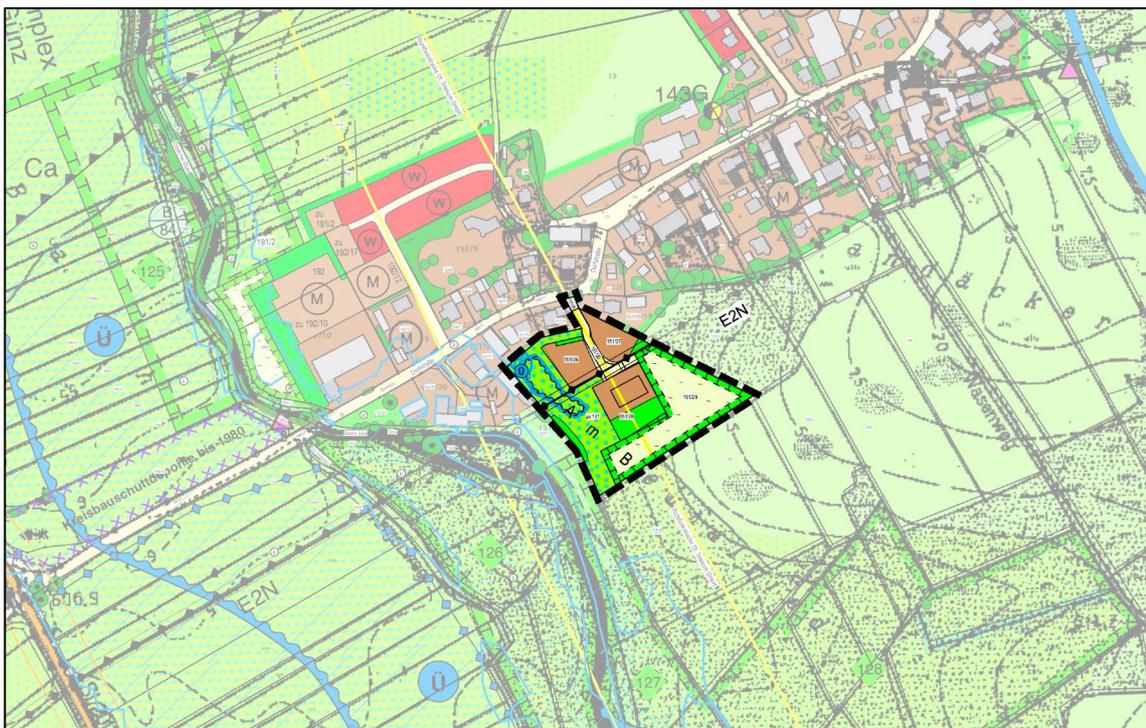
Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (11. FNP-Änderungsverfahren).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei (s. vorstehende plangraphische Darstellung) den gesamten Geltungsbereichs-Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans südlich der „Dorfstraße“.

3.3.2 Flächennutzungsplan, Änderungs-Planung –

11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der entsprechend erforderlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung von Flächen, die derzeit rechtswirksam als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ (Kategorie: „engerer Talraum der Östlichen Günst“) dargestellt sind, in „gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 191/2 (TF = Teilfläche), 192 (TF), 192/10 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils Gmkg. Schlegelsberg) sowie zusätzlich in „Sonstige örtliche Verkehrsflächen“ im Bereich der gegenständlich neu geplanten Erschließungs-Stichstraße bzw. „inneren Erschließung“ des PG.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002, inklusive der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 (i.V.m. dem Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“) sowie der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.03.2021 (i.V.m. dem Bebauungsplan „Am Wiesengrund“), mit Überlagerung der Planungskonzeption der im Parallelverfahren aufgestellten 11. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung eine Neuorganisation der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Darstellung der „gemischten Bauflächen“ sowie die gesamtplanerischen Zielsetzungen des Vorhabens veränderten Ortsrand-Situation bzw. der geänderten Ausprägung des Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum.

Dabei ist anzumerken, dass die Grünflächen-Darstellung nach Richtung Süden gegenüber der bisherigen, rechtswirksamen Plan-Kennzeichnung deutlich ausgeweitet wird, da gegenständlich insbesondere auch die für die gegenständliche Planung notwendigen Ausgleichsflächen gesamtkonzeptionell integriert bzw. gebietsintern situiert werden (im Zuge der vorliegend gewünschten und auch planerisch angestrebten, möglichst beispielhaften / „modellhaften“ Ausprägung der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung). Dieser neu dargestellte Flächenbereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird in Bezug auf die naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption inhaltlich weiterhin noch konkretisiert, indem die Fläche mit dem im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bereits neu

eingeführten Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Umsetzung von Maßnahmen zur Arten- / Standort- und Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet wird.

Des Weiteren wird am nordwestlichen Randbereich des PG eine Teilfläche der dort im Vergleich zur rechtswirksamen Planung im Bereich entlang der gesamten westlichen Plangebietsflächen unverändert dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ (Kategorie: „engerer Talraum der Östlichen Günst“, zur Sicherstellung einer geordneten und gesicherten Behandlung des Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers (Abfluss, Rückhaltung sowie gedrosselter Ablauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal und dgl.), neu mit einer „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ überlagert gekennzeichnet.

Abschließend werden die nachrichtlich-informativen Darstellungen der „Oberirdischen elektrischen Freileitung mit Schutzstreifen und Leitungsbezeichnung“ sowie des „festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Östlichen Günst (HQ-100-Ereignis)“ lediglich geringfügig aktualisiert bzw. im Wesentlichen unverändert beibehalten und die Führung des (ursprünglich ca. 100 m weiter westlich gekennzeichneten) Planzeichens „Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom“ gem. des aktuell vorliegenden Sachstandes lagemäßig berichtigt bzw. nachrichtlich-informativ innerhalb des PG ergänzend eingetragen.

Dagegen werden die bislang ursprünglich als „Bäume“ bzw. als „Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz“ gekennzeichneten, vormals im Nahbereich / Umgriff der baulichen Anlagen der bestehenden „Bergehalle“ vorhandenen ehemaligen Gehölzstrukturen im Hinblick auf die Planungs-Aktualität und v.a. auch die gesamtplanerischen Zielstellungen des gegenständlichen Vorhabens grundsätzlich im Bereich des PG als Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Damit entspricht der Bebauungsplan bei Inkrafttreten der 11. Änderung des FNP der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB / in Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplans) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Sobald die Wirksamkeit der 11. Änderung des FNP eintritt (mit Genehmigungsbescheid durch das Landratsamt Unterallgäu), ist die gegenständliche Planung damit in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigende Belange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Raumordnung und Landesplanung –

Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

3.4.1 Regionalplanung sowie

Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020

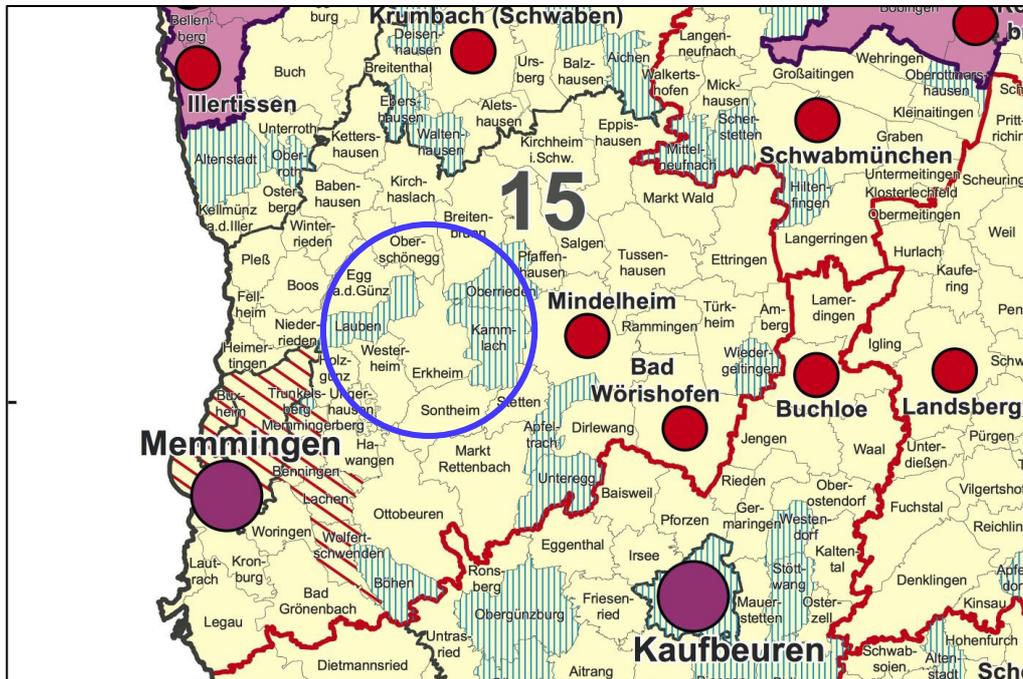
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum **„Allgemeinen Ländlichen Raum“**.
- Die Gemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und stellt nach dem **„Regionalplan der Region Donau-Iller“** ein **„Kleinzentrum“** dar.
- Die Gemeinde liegt in etwa zwischen dem **„Oberzentrum“ Memmingen** und dem **„Mittelzentrum“ Mindelheim**, die beide etwa 15 km von Erkheim entfernt sind.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Wesentliche Aussagen des LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibung aus den Jahren 2018 und 2020 i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben (Auszug):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Wesentliche Aussagen / Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15) bezogen auf das verfahrensgegenständliche Planvorhaben (Auszug):

- „Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau-Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“ (Allgemeine Ziele, Teil A I, 3)
- Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)
- „Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)“ (Raumstruktur, Teil A II, 2.1.1)
- „Die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1)
- „Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollziehen. (...) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1.1 und 1.1.2)
- „Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen [...] Raumes [...] beitragen. Dadurch soll auch gesichert werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.3)
- „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)

3.4.2 Prüfung von Standort- / Planungsalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1 dieser Begründung „Anlass und Planungsziel“ beschrieben, reagiert die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Umsetzung von 3 weiteren Baugrundstücken zum einen auf den unverändert vorherrschenden dringenden Bedarf an Wohnraum für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Schlegelsberg und schafft zum anderen zugleich die Möglichkeit für eine Umsetzung von potenziellen (teil)gewerblichen, standortgeeigneten Nutzungen.

Dabei erfolgt vorliegend insbesondere auch die konzeptionelle Einbeziehung bzw. die planungsrechtlich zielführende Berücksichtigung sowie gesamtverträgliche Sicherstellung der Um- / Nachnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumgriff bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden Gebäudebestandes (i. S. einer verträglichen Integration bzw. eines gesamtplanerisch nachhaltigen Umgangs i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“).

Des Weiteren ist mit Blick auf die Lage im derzeitigen „planungsrechtlichen Außenbereich“ ausdrücklich festzuhalten, dass zwar grundsätzlich die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim stets bei allen Planvorhaben ein zentrales Handlungsfeld darstellt.

Allerdings ist im verfahrensgegenständlichen Planungsfall aufgrund der vorbeschriebenen besonderen Ausgangs- / Bestandssituation bzw. im vorliegenden, grundsätzlich standortbezogenen und im Ergebnis vorrangig auf die bereits vorhandene Bebauung ausgerichteten Einzelfall eine Prüfung von geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorten zu den gegenständlichen Vorhabenflächen ausnahmsweise nicht relevant bzw. nicht zielführend.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Schlegelsberg berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1

(G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Im Ergebnis handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Arrondierung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg, in deren Rahmen zudem eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten erfolgt (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Güz).

Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insbesondere auch eine konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie einen weitreichend sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet, einerseits durch die Integration bzw. den vorliegend angestrebten, gesamtplanerisch nachhaltigen Umgang i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“, andererseits auch hinsichtlich der möglichst weitreichenden (Nachfolge)Nutzung von Flächenbereichen bereits vorhandener, mit dem Gebäudebestand in Zusammenhang stehender Erschließungsflächen / sonst. baulichen Anlagen.

Planungsalternativen

Ebenfalls erscheinen gegenständlich Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein. Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption (welche vorliegend nicht zuletzt auch in besonderem Maße den Einzelfall der zielführenden Integration / Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“ beinhaltet) wurden in Berücksichtigung der fachplanerischen Gesichtspunkte bezüglich einer situativ-bedarfsgerechten sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträglichen und zukunftssträchtigen bzw. nachhaltig zielführenden Bauleitplanung festgesetzt / vorgenommen. Die Festlegung sowohl der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption bzw. Flächenfestsetzungen als auch der gebietsinternen Ausgleichsflächen bzw. naturschutzfachlichen Maßnahmen erfolgte in Berücksichtigung / Würdigung der naturschutzfachlich wertgebenden Bestands-Strukturen und zugleich mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumgriff sowie insbesondere auf den Flächen am südlichen Rand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsinternen Ausgleichsflächen bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. 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 Planungsprozesses eingehend geprüft (darunter vorliegend u.a. auch in Bezug auf die Erfordernisse i.V.m einer geordneten und gesicherten Oberflächen- / Niederschlagswasserbeseitigung) und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche 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 Baugebiets-Entwicklung und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der Nachbarschaftssituation bzw. der angrenzenden Nutzungen (i.S. der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) sowie zudem auch der räumlichen Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft bestmöglich und weitreichend gerecht.

3.4.3 Fazit

Dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan sowie auch der im Parallelverfahren aufgestellten 11. Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt, im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges, einerseits eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie vorliegend zugleich auch die Berücksichtigung der Potentiale / einer nachhaltigen (Folge)Nutzung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung (Nutzung bestehender baulicher Ressourcen). Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Schlegelsberg berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Andererseits erfolgt in Berücksichtigung / Wahrung der vorhandenen, vergleichsweise sensiblen Standortssituation im Nahbereich und entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz die situativ-bedarfsgerechte Ausbildung (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz), in welchem zudem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

I. E. ist das Planvorhaben als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale in Berücksichtigung / Wahrung der besonderen standörtlichen Belange konsequent genutzt werden.

Die gegenständliche Planung sowie auch die parallel hierzu aufgestellte 11. Änderung des FNP werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Die Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen selbst ist zum einen geprägt durch die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Flächennutzung als Dauergrünland sowie zum anderen v.a. auch durch die besondere Bestandsbebauung bzw. die im Bestand vorhandene, vormalig landwirtschaftlich genutzte „Bergehalle“ inkl. der zugehörigen, als Zufahrtbereich bzw. Hof- und Erschließungsflächen genutzten Teilflächenbereiche (Großteils bestehend aus wassergebundenen Wegedecken, teils auch aus

Betonflächen). Die in den 1980er Jahren errichtete großdimensionierte, hoch aufragende „Bergehalle“ weist einen Gebäude-Grundriss von ca. 15 m x 25 m sowie eine Wandhöhe von ca. 8,5 (9) m und eine Firsthöhe von ca. 13 m auf (die Dachneigung beträgt etwa 22°). Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 11 m südwestlich des Hallengebäudes eine ehem. Jauchegrube (errichtet Ende der 1980er Jahre) mit einem Durchmesser von 12 m sowie einer Tiefe von rund 3 m.

Weitere Vegetationsstrukturen innerhalb des PG: Südlich und östlich schließt an die „Bergehalle“ (in jeweils nur geringer Breite) ein ruderaler, altgrasdominierter randlicher Vegetationsstreifen an. Ferner besteht entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine lineare Gehölzstruktur aus teils standortheimischen Laubgehölzen, welche in einem rund 50 m langen Abschnitt auch in den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Vorhabengebietes hineinragt (bis zu ca. 5 -6 m).

Die nach Richtung Norden bzw. Nordosten sowie (Nord)Westen angrenzende Bestandsbebauung (südlich) entlang der „Dorfstraße“ (Anwesen mit den Hausnrn. „Dorfstraße“ 2 bis 12) ist geprägt durch einen gemischten Nutzungs-Charakter bzw. Wohnnutzungen sowie gewerbliche / teilgewerbliche Nutzungen.

Im Süden und in Richtung Südosten schließen an den gegenständlichen Vorhabensbereich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzte Flächen an. Westlich / südwestlich befindet sich die Östliche Günst in einer Entfernung von etwa 25 m zu den Plangebietsgrenzen.

Rund 14 bis 15 m nördlich der „Bergehalle“ verläuft in West-Ost-Richtung über die Plangebietsflächen hinweg eine 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

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

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabensbereichs und darunter insbesondere zu den Flächenbereichen, die für eine Überbauung neu in Anspruch genommen werden, finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der gegenständlichen Begründung.

Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

4.2.1 Naturräumliche Einordnung

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 Günst 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 am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg gelegene Vorhabengebiet selbst liegt am östlichen Randbereich des Talgrundes der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Östlich (/ nordöstlich) des PG steigt das Gelände deutlich wahrnehmbar zum nordöstlich gelegenen Ortskernbereich von Schlegelsberg hin an, der sich auf einem in das Günztal von Osten her hineinragenden Geländebereich befindet, der aus Material der Oberen Süßwassermolasse besteht (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

A) Boden: Entsprechend der Lage des PG im Nahbereich entlang der Östlichen Günz weisen die gesamten Plangebietsflächen gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig.

Geologisch handelt es sich im größten Teil des Plangebietes um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000). Der östliche Randbereich liegt am Übergang zu pleistozänem bis holozänem umgelagerten Lehm (Beschreibung: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm) im Südosten und Material der Oberen Süßwassermolasse im Nordosten.

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021) sind im Bereich des Plangebietes (dieses weist vorliegend zudem eine „Heterogenität des Untergrundes“ bzw. grundsätzlich „wechselhafte geologische Verhältnisse“ auf) unter dem Mutterboden (Mächtigkeit von ca. 0,2 bis zu 0,3 m) sowie der nachfolgenden locker gelagerten Verwitterungsdecke (die in eine Tiefe von teils ca. 1,80 m reichen, bereichsweise auch in eine Tiefe von 2,30 m) Talkiese in einem mind. ca. 0,60 m bis ca. 1,70 m mächtigen Horizont in Tiefen zwischen 1,80 m und 2,50 m unter Geländeoberkante vorhanden. Unter dieser Schicht dieser Flusskiese wurde Material der Oberen Süßwassermolasse steifer bis halbfester Konsistenz vorgefunden.

Der Untergrund wird aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. Dabei handelt es sich vorwiegend um tonig bis stark tonige, schwach sandige Schluffe. Die Konsistenz dieser bindigen Böden wird in der Baugrunduntersuchung als steif bis halbfest beurteilt. Die über der Oberen Süßwassermolasse anstehende Schicht aus Talkies besteht gemäß dem Gutachten aus sandig bis stark sandigem, schwach schluffigem, mitteldicht gelagertem Fein- bis Grobkies von graubrauner Farbe auf. Im oberen Teil besteht die Schichtenfolge aus einer dunkelbraunen Verwitterungsdecke. Diese locker gelagerte Schicht besteht aus schluffigem bis stark schluffigem, schwach kiesigen, schwach tonigem Fein- bis Mittelsand. Die Schichtenfolge wird von einer ca. 0,2 bis 0,3 m starken Schicht Mutterboden – bestehend aus feinsandig, schwach tonig, humosem dunkelbraunem Schluff von weicher Konsistenz – abgeschlossen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets wurden über einen langen Zeitraum intensiv vorrangig als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung ist auszugehen.

B) Das Geländeniveau des PG fällt übergeordnet betrachtet von Osten nach Westen in Richtung der Östlichen Günz sowie zugleich dem Talraum bzw. der Abflussrichtung des Gewässers folgend von Süden nach Norden allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Südosten des Plangebietes liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung auf einer Höhe von ca. 613,30 m ü. NN, der am tiefsten gelegene Bereich im Nordwesten gem. dem Geländeaufmaß der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH (Unterlage mit Stand vom Juli 2022) auf einer Höhe von ca. 607,20 m ü. NN.

C) Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer

räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021; siehe Anlage zur Begründung der vorliegenden Unterlagen) konnte im Zuge der Baugrundaufschlüsse nur bei einer der beiden hergestellten Schürfgruben ein Zulauf von Wasser in einer Tiefe von ca. 2,30 m u. GOK festgestellt werden (in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ am nordöstlichen Randbereich des in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichneten Baugrundstückes; Bereich Fl.-Nr. 151/27). Aufgrund des Aufbaus der Bodenschichten und da der Wasserzutritt lediglich in der höherliegenden der zwei Schürfgruben festgestellt wurde, wird fachgutachterlich allerdings davon ausgegangen, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser nicht um Grundwasser sondern lediglich um Schichtwasser handelte, das sich auf den Molassesedimenten aufstaute.

Aufgrund dessen und generell wird - nicht zuletzt mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im (engeren) Talgrundbereich der Östlichen Günz - darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Insbesondere wird gegenständlich auch darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtenwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich ist. So können gem. S. 13 des Gutachtens „die Talkiese zumindest temporär, in Folge lang anhaltender Niederschlagsereignisse, als ergiebiger Porengrundwasserleiter fungieren.“

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

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

Ferner wird an dieser Stelle im gegenständlichen Planungsfall insbesondere sowohl bzgl. der besonderen topographischen Bestandssituation als auch der vorbeschriebenen Untergrundverhältnisse dringend empfohlen bzw. ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Keller möglichst in einer wasserdichten Bauweise ausgeführt werden sollten (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!

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

Abschließend wird hinsichtlich der besonderen Bestandssituation als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!

- D) Oberflächengewässer: Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In Bezug auf die Lage des Plangebietes benachbart zur Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung), wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen. Das nächstgelegene Bauland des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke mit Bezeichnungen / Nrn. 1 sowie 3 in der Planzeichnung liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 45 m bis ca. 55 m entfernt.
- Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:
Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen auch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren).
Weiterhin befindet sich ein kleiner Teil im Nordwesten des Plangebietes nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser).
Es ist darauf hinzuweisen, dass die neu ausgewiesenen, Bauland-Flächen (mit bräunlichem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption vollumfänglich berücksichtigt wurde.
Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. UmweltAtlas Bayern Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt).
 - Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:
Die Baulandflächen des Plangebiets werden demnach im westlichen Randbereich von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der Östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.
Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem 60 m-Abstandsbereich für die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt die Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich ist.
 - Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:
Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung.
So wurde die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Geländeauffüllungen im PG (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von Recycling-Baustoffen als unzulässig festgesetzt (s. § 12.4 der textlichen Festsetzungen).
 - Geländeveränderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz:
Nach derzeitigem Sachstand trägt die Planungskonzeption des verfahrensgegenständlichen Baugebietes den Belangen des (vorsorgenden) Hochwasserschutzes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse in Bezug auf ein HQ 100-Ereignis der Östlichen Günz (hundertjähriges Hochwasserereignis, amtliches Bemessungshochwasser) zielführend Rechnung. Die

wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange werden damit in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis werden insbesondere der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (es erfolgt kein Verlust an Rückhalteraum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind. Es erfolgt vorliegend durch bauliche Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke.

Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und es ist grundsätzlich möglich und auch davon auszugehen, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Sollte eine über die Höhenlage des natürlichen oder bereits hergestellten Bestands-Geländes hinausgehende (flächige) Überbauung / -formung innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes / amtliches Bemessungshochwasser HQ 100 notwendig werden bzw. erfolgen, ist im Einzelfall (zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange v.a. bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und des Verlusts von Retentionsraum) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu prüfen, ob die Ermittlung und räumliche Festlegung eines entsprechenden wirkungsgleichen wasserrechtlichen Ausgleichs (Retentionsraumausgleichs) im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich wird.

- Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem!
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

- Geplantes Rückhaltebecken für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser:
Da gemäß den Ergebnissen der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Baugrunduntersuchung eine Niederschlagswasser-Versickerung im Plangebiet aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nur in sehr eingeschränktem Maß bzw. faktisch nicht möglich ist, ist geplant das im Vorhabenbereich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in einem Rückhaltebecken im Westen / Nordwesten des Vorhabengebietes (zentral) zu sammeln und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zuzuführen.

Außerdem ist bekannt, dass bei manchen (extremen) Witterungs-Situationen, beispielsweise bei stärkeren Niederschlagsereignissen während der Schneeschmelze (bei ggf. noch weitreichend gefrorener Oberbodenschicht), ausgehend von bzw. entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 151/18 und weiter über die vorrangig nordöstlichen und nördlichen (randlichen) Flächenbereiche des Plangebietes hinweg ggf. ein gewisser oberflächlicher Wasser-Abfluss in Richtung der nordwestlichen, am tiefsten gelegenen Flächen des Vorhabengebietes erfolgen kann. Dieses wild abfließende Oberflächenwasser dürfte dabei hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten aus einem Zusammenfluss vorrangig von Oberflächenwässern aus dem Bereich der östlich / südöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stammen. Auch dieses wild abfließende Oberflächenwasser soll dem neu geplanten Rückhaltebecken entsprechend zugeleitet bzw. darüber behandelt / schadlos beseitigt werden.

Weiterführend wird auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text § 11 sowie ergänzend hierzu auf die Inhalte der Ziffern

2.1, 2.1.1 & 2.1.2 der „Hinweise durch Text“ sowie die nachfolgende Ziffer 9.2.3 „Niederschlagswasserbehandlung“ dieser Begründung verwiesen. Zudem sind die Unterlagen der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten, mit Stand vom Juli 2022 dem Anhang der vorliegenden Begründung als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes und dessen räumlich funktionalen Umgriffs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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

Auf Ziffer 4.1.1 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Bezüglich der Bestandsituation wird auf das Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet (PG) ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Die westlich des PG gelegene Östliche Günz liegt genauso wie die uferbegleitenden Gehölzstrukturen gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung. Das Gewässer ist in den entsprechenden Abschnitten in der „Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer 2017“ als deutlich bis stark verändert bewertet gem. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und erscheint deshalb derzeit aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einstufbar.

Aufgrund der Lage außerhalb des Vorhabengebietes bzw. der Abstände und insbesondere auch der Planungsinhalte des Vorhabens ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der begleitenden Gehölzstrukturen nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen, zumal die Flächenbereiche im Westen des PG abgesehen von der Herstellung des Rückhaltebeckens für Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser unverändert zur jetzigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.

- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
- Der Großteil des Plangebietes, abgesehen von dem nördlichen Teil, liegt innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“. Auf die nachrichtlich-informative Eintragung der entsprechenden Flächenumgrenzung in der Planzeichnung wird verwiesen. Ansonsten sind im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“.
- Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsflächen Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

Artenschützerische Bewertung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation sowie der Nutzungen i.V.m. den bestehenden baulichen Anlagen für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Zwar sind in Form der Östlichen Güz und deren gewässerbegleitender Gehölzstrukturen, aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende bzw. generell geschützte Strukturen im räumlichen Nahbereich des Plangebietes vorhanden. Diese werden allerdings aufgrund von Lage sowie mit Blick auf die Planungskonzeption nicht weiter beeinträchtigt, und zusätzlich ist diesbezüglich auch die besondere Bestandssituation zu berücksichtigen (vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. durch die intensive Nutzung der Plangebietsflächen selbst sowie insb. auch i.V.m. der angrenzenden „mischgenutzten“ Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“).

Die vorrangig bereits auf den Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. 151/11 & 151/13 vorhandene Gehölzstruktur am westlichen Plangebietsrand besteht im Teilbereich innerhalb der Plangebietsflächen derzeit bzgl. der Artenzusammensetzung zu einem Wesentlichen Teil aus Essigbäum-Bestand (*Rhus typhina*) und weist aufgrund dessen aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere Wertigkeit auf. Der Standort allein besitzt jedoch im Zusammenhang mit dem restlichen, übrigen Teilflächenbereich der Gehölzstruktur ein hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotential und wurde in der Grünordnerischen Maßnahmenkonzeption der vorliegenden Planung auch dementsprechend berücksichtigt. Die bestehenden Grünflächen- / Gehölzstrukturen in den an das Plangebiet angrenzenden Hausgärten / Außenanlagen, etc. weisen aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere, an dieser Stelle gesondert zu erwähnende Wertigkeit auf.

Dennoch ist allein schon aufgrund der räumlichen Lage am Randbereich des engeren Talgrundbereichs der Östlichen Güz (als übergeordnet bedeutende Biotop-Verbundachse bzw. ABSP-Schwerpunktgebiet) sowie mit Blick auf die grundsätzlich bereits vorhandenen Bestandsstrukturen im Plangebietsumgriff (v.a. in Bezug auf die Gewässerbegleitgehölze und sonst. uferbegleitenden Strukturen) grundsätzlich auf den Plangebietsflächen ein vergleichsweise hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotential für eine ökologische Aufwertung und Standortoptimierung bzw. Arten- / Lebensraumanreicherung gegeben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Grünordnerischen Planungskonzeption (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) und der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kompensationsmaßnahmen; Festlegung von gebietsinternen Ausgleichsflächen) vorliegend umfassende Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Struktur-anreicherung festgesetzt werden. Bezüglich Lage und Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Detail abgestimmt wurde, wird weiterführende auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Ausführungen unter der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen sowie dem nachfolgenden Kapitel 7 dieser Begründung verwiesen.

Abschließend ist bzgl. des Lebensraumpotentials der vorhandenen baulichen Anlagen bzw. vormals landwirtschaftlich genutzten Lagergebäudes (Bergehalle) auf der Teilgebietsfläche „MI-2“ (Fl.-Nr. 151/28) anzumerken, dass dessen Gebäudehülle nach Augenscheinnahme (sowohl der Außen-Fassade als auch des Gebäude-Innenraumes) im Rahmen eines Ortstermines mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu insgesamt als „sehr geschlossen-dicht“ sowie der Gebäude-Innenraum selbst zugleich auch als vergleichsweise „sehr hell / belichtet“ zu bewerten ist. Durch eine Umnutzung / Folgenutzung bzw. den grundlegenden Umbau des Baukörpers ist deshalb im Sinne des Artenschutzes gegenüber der Artengruppe der Fledermäuse (Arten mit engerer Bindung an menschliche Bauten und natürliche Höhlen / sog. „Gebäudefledermäuse“) nach derzeitigem Sachstand keine Beeinträchtigung i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Generell wird allerdings auf einen sensiblen Umgang mit der Thematik des gesetzlichen Artenschutzes hingewiesen; ggf. / bei entsprechenden (künftigen) Hinweisen, etc. in Verbindung mit baulichen Maßnahmen

ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu informieren und die weitere Vorgehensweise entsprechend abzustimmen!

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens nicht gegeben (insbesondere wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen). Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen - aufgrund der räumlichen Lage des Baulandes / der überbaubaren Grundstücksflächen sind davon überwiegend auch nur Haus- / Privatgartenanlagen betroffen - vorkommenden Vogelarten (vermutlich vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter) davon auszugehen, dass diese bei einer evtl. Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (temporär im Zuge von Baumaßnahmen) ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im unmittelbar umliegenden Nahbereich für die Dauer der Störungen / Beunruhigungen vorfinden.

Nicht zuletzt erfolgt i.V.m. dem Planvorhaben auf Grundlage der festgesetzten, vergleichsweise umfangreichen und qualitätsvollen Ausgleichsflächen-Konzeption aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht eine zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen zur weiteren deutlichen Optimierung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung, und darunter vorliegend v.a. auch im Zusammenhang mit einer gezielten weiterführenden Aufwertung / Stärkung von Flächen im (Nah)Bereich sowie räumlich-funktionalen Umgriff entlang der übergeordneten Biotop-Verbundachse bzw. des ABSP-Schwerpunktgebietes entlang der Östlichen Güz.

Allgemeine Hinweise:

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. zu erfolgen haben; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

4.2.5 Denkmalschutz

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

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Aus gesamtplanerischer Sicht im Wesentlichen zu berücksichtigen ist bzgl. der Städtebaulich-ortsplanerischen Konzeption bzw. der Bauflächen- / Bebauungs-Konzeption die Lage am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, zwischen der „Dorfstraße“ und dem dortigen Randbereich des Talgrundes entlang der Östlichen Günz. Die für eine Überplanung als Baugebiete (MI) vorgesehenen Bauland-Flächen, liegen dabei gänzlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 des Fließgewässers 2. Ordnung. Weiteres übergeordnetes Ziel ist eine konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie vorliegend zugleich auch die konzeptionelle Einbeziehung bzw. die planungsrechtlich zielführende Berücksichtigung sowie gesamtverträgliche Sicherstellung der Um- / Nachnutzung des vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumfang bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden Gebäudebestandes (i. S. einer verträglichen Integration bzw. eines gesamtplanerisch nachhaltigen Umgangs i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“).

Im Rahmen des Gesamtkonzepts ist diesen Planungseckpunkten im Hinblick auf die Bestandssituation bzw. die besonderen Standortverhältnisse in der gegenständlichen Ortsrandlage / -situation sowie die Nähe zur Östlichen Günz deshalb zum einen v.a. auch durch die Berücksichtigung von entsprechend umfassenden und qualitätsvollen, räumlich wirksamen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung gegenüber dem freien Landschaftsraum i.V.m. der Schaffung einer weitreichenden Arten-, Lebensraum- und Struktur- anreicherung Rechnung zu tragen (vorliegend i. S. einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung; auf die Inhalte des folgenden Kapitels 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption“ wird weiterführend verwiesen).

Zum anderen ist nicht zuletzt aufgrund der Ortsrandlage (und damit zusammenhängend u.a. auch mit Blick auf die Nachbarschaftssituation) sowie auch hinsichtlich der Dimension / Kubatur des bestehenden großdimensionierten Baukörpers der ehemaligen „Bergehalle“ insb. die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität“ sowie gerade auch mit Blick auf die innerhalb der Baugebietsteilfläche „MI-1“ für eine Neuerrichtung zulässige Bebauung eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. In diesem Zusammenhang ist aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht im Wesentlichen auch ein entsprechender Regelungsbedarf der Situierung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper selbst gegeben.

Zur Erreichung der ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen sowie im Hinblick auf die weiteren, im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange wurden insbesondere folgende Eckpunkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund von Planungsanlass / -zielsetzung und Bestandssituation (s. vorstehende Kapitel 1. und 4.1 ff.) sowie in gesamtkonzeptioneller Berücksichtigung der Rand- / Übergangsbereiche zu den Siedlungsstrukturen bzw. der bestehenden Bebauung im siedlungsstrukturellen Umfeld des Plangebietes (PG) erfolgt die Festsetzung eines Gesamt-Mischgebietes (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unterteilt in zwei Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „MI-1“ und „MI-2“.

Dabei dient die gesonderte Ausweisung der Teilgebietsfläche mit der Bezeichnung „MI-2“ im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherstellung für die gewünschte, städtebaulich zielführende und gesamtgebietsverträgliche Folge- / Nachnutzung der vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumfang bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden ehemaligen „Bergehalle“.

Die Teilgebietsflächen mit der Bezeichnung „MI-1“ zwischen dem bestehenden Ortsrand und der ehemaligen „Bergehalle“ stellen aus gesamtplanerischer Sicht vor dem Hintergrund von Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens Flächenbereiche zur planungskonzeptionellen Ergänzung / Vervollständigung des Siedlungsbereiches dar - i. S. einer gesamtplanerisch zielführenden Arrondierung des Siedlungsgefüges sowie

in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale.

- In allen Baugebiets-Teilflächen werden die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein unzulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter bzw. lassen in der Regel Konfliktsituationen mit den übrigen Gebietsnutzungen sowie auch den Nutzungen der benachbarten Bestandsbebauung erwarten und sind deshalb als unverträglich zu bewerten.
- Sowohl mit Blick auf die Bestandssituation sowie auf Anlass und Zielsetzung der Planung als auch auf eine bedarfsgerecht-zielführende sowie gesamtgebietsverträgliche Planungskonzeption (insb. in Berücksichtigung von Lage und Dimensionierung des Bestands-Baukörpers mit Flächenumgriff, der Nutzungs-Intensität bzw. einer insgesamt (auch quantitativ) potentiell ausgewogenen Mischnutzung, der Erschließungssituation, etc.) wird zur Wahrung des Gebietscharakters festgesetzt, dass in der Teilgebietsfläche mit der Bezeichnung „MI-2“ bzw. für den (Bestands)Baukörper der vormaligen „Bergehalle“ max. 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Dagegen ist für die Teilgebietsflächen „MI-1“ als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität der Plangebietsflächen (insbesondere auch in Berücksichtigung der Lage im (künftigen) Gesamt-Siedlungsgefüge und der Nachbarschaftssituation) die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Haupt- / Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen begrenzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) für beide Baugebietsteilflächen eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Angaben für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse als auch durch das für die Baugebietsteilfläche „MI-1“ zusätzlich festgelegte Höchstmaß für die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Werte für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß bestimmt.

In der Baugebietsteilfläche „MI-2“ wurde im Hinblick auf die dort übergeordnet verfolgte gesamtplanerische Zielsetzung der Um- / Nachnutzung des Bestandsgebäudes bzw. des bereits vorhandenen Baukörpers der ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“ aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht ganz gezielt allein die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) getroffen. Für eine weiterführende Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. die Festlegung einer FH oder WH) ist diesbezüglich im Rahmen der verfahrensgenständlichen Planung aktuell nichts veranlasst.

- Bezüglich einer abschließenden Bestimmtheit der in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ für eine zielführende, gesamtgebietsverträgliche Nutzungsintensität anzusetzenden Geschossfläche / Geschossflächenzahl wurde festgelegt, dass bei der Ermittlung der entsprechenden Zahlenwerte auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Grundflächenzahl (GRZ):

- Für das gesamte Plangebiet / für beide Baugebietsteilflächen „MI-1“ und „MI-2“ wurde in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Standortsituation am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen sowie zum anderen auch bzgl. einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung zur Sicherstellung einer zielführenden Planungskonzeption eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Hiermit soll insbesondere eine grundsätzlich angestrebte, bestmögliche Vermeidung der Flächenversiegelung (Belange Umweltschutzgüter v.a. Fläche, Boden & Wasser) erreicht werden.
- In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf den Erhalt einer gesamtplanerisch nachhaltig

funktionierenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Planungskonzeption allerdings zum einen die ergänzende Festsetzung erforderlich, dass im gesamten Plangebiet die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist bzw. eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % (und damit i. E. auf einen Wert von 0,45) für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben ist.

Zum anderen ist im Fall der Baugebietsteilfläche „MI-2“ abweichend davon - insbesondere aufgrund der erforderlichen Beschränkung der „Bauland“-Flächen (mit bräunlichem Farbton als „MI“ gekennzeichneten Flächenbereich) nach Richtung Süden bzw. der gesamtplanerisch angestrebten Geringhaltung dieser Flächenausdehnung in den südlich angrenzenden, vergleichsweise sensiblen Landschaftsraum hinein - zusätzlich erforderlich, dass von der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ der (westliche, ca. 265 m² umfassende) Flächenanteil mit besonderer Zweckbestimmung als Fläche mit "Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden darf.

Außerdem ist für dieses Grundstück bzw. die Teilgebietsfläche „MI-2“ im Hinblick auf die diesbezüglich benötigten städtebaulichen Festsetzungs-Eckpunkte für eine zielführende, funktionsfähige Planungskonzeption die Möglichkeit eröffnet, dass abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie private Verkehrsanlagen, Hof- und Rangierbereiche und sonstige Lager- / Abstellplätze und deren Zufahrten ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden darf.

Höhenentwicklung - Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Festlegung Höhenbezugspunkte:

- Gesonderte Festsetzungen zur Höhenentwicklung bzw. einer Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) sind i.V.m. der Teilgebietsfläche „MI-2“ im Hinblick auf die dort übergeordnet verfolgte gesamtplanerische Zielsetzung nicht zielführend bzw. aktuell im Rahmen der gegenständlichen Planung nicht veranlasst (weiterführend s. Ausführungen Eingangs dieses Unterkapitels).

Für die neu zur Errichtung zulässige Bebauung in den Teilgebietsflächen „MI-1“ wird die Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt. Dabei gelten insb. auch auf Grundlage der positiven Erfahrungswerte / bewährten Festsetzungseckpunkte im Rahmen der Umsetzung von diversen Wohnbaugebieten im Gemeindegebiet in den letzten Jahren für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper im Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-1“ nachfolgende Regelungen, die auch im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet bzw. gesamtgebietsverträglich angesehen werden: So gilt als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss („Gebäude-Typ 1“, Bauformen „I“ und „I+D“; mit Dachneigung (DN) zwischen 35°-45°) eine Höhe von 4,0 m sowie bei einer Bebauung von zwei Geschossen unter dem Dachraum („Gebäude-Typ 2“, Bauform „II“; mit DN zwischen 20°-25°) eine Höhe von minimal 5,2 m und maximal 6,0 m. Dabei gelten die Wandhöhen-Festsetzungen im Hinblick auf eine generell möglichst weitreichend flexible Ermöglichung gesamtgestalterisch verträglicher Baukörper sowie zur grundsätzlichen Sicherstellung der gewünschten baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.

Des Weiteren darf die Firsthöhe (FH) bei beiden Gebäude-Typen 1 und 2 eine Höhe von max. 9,0 m nicht überschreiten.

Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) des Erdgeschosses (EG) als unterer Bezugspunkt und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens als oberer Bezugspunkt, in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK RFB EG (als unterer Bezugspunkt) und der OK der Dachhaut am First (als oberer Bezugspunkt).

- Höhenlage der Gebäude:

In Berücksichtigung der besonderen Ausgangs- / Standort- bzw. Bestandsverhältnisse sowie der gesamtplanerischen Zielsetzung der Ermöglichung einer situativ geeigneten, bedarfsgerechten Bebauung in einem jew. gesamtgebietsverträglichen Umfang wurden für die unterschiedlichen Baugebietsteilflächen folgende Regelungen getroffen:

- In der Baugebietsteilfläche „MI-1“ gilt für das westliche, in der Planzeichnung mit Nummer „1“ gekennzeichnete Baugrundstück (Bereich Fl.-Nr. 151/26), dass die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude max. 0,20 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen darf. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB des Erdgeschosses dar.
- In der Baugebietsteilfläche „MI-1“ gilt für das östliche, in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichnete Baugrundstück (Bereich Fl.-Nr. 151/27), dass die OK RFB EG die Oberkante (OK) des natürlichen Geländes gemessen an der jeweils höchstgelegenen hangseitigen (bzw. nordostseitigen / ostseitigen) Gebäudeaußenkante / -ecke um maximal 0,20 m überschreiten darf.
- In der Baugebietsteilfläche „MI-2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/28) gilt, dass die OK RFB EG von (haupt)baulichen Anlagen(teilen) max. 0,30 m über der OK des Bestandsgebäudes (bestehende, vormalige landwirtschaftlich genutzte Bergehalle) liegen darf.

Des Weiteren ist für eine abschließende Bestimmtheit bzw. Transparenz und Nachvollziehbarkeit der getroffenen Regelungen jeweils die Höhenlage der OK RFB EG aller Gebäude / baulichen Anlagen(teile) im Bauantrag mit Angabe der NN-Höhe anzugeben.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen der Höhenlage(n) der Hauptgebäude wird im Hinblick auf die besondere Bestandssituation bzw. der Lage des PG am südwestlichen Ortsrandbereich sowie zugleich im Rand- / Übergangsbereich zum (engeren) Talgrund der „Östlichen Günz“ weiterhin die für das Gesamterscheinungsbild der räumlichen Wirksamkeit ebenfalls entscheidende, raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,3 m festgelegt bzw. beschränkt. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen (auf die Inhalte des § 12 „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 5.1.2 im Unterpunkt „E“) wird weiterführend verwiesen).

- Fazit: Im gesamtplanerischen Kontext bzw. im Zusammenspiel der Regelungen für die zulässigen Gesamt-Höhenentwicklungen (Höhenlagen mit abschließend definierten, raumwirksam sichtbaren Sockelhöhen sowie auch der Kubaturen der Hauptbaukörper) wird zum einen (im Rahmen dieser bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall differenziert getroffenen Festsetzungs-Eckpunkte) eine grundsätzlich weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit / Umsetzbarkeit einer situativ geeigneten, bedarfsgerechten Bebauung ermöglicht sowie zum anderen zugleich eine gesamtgebietsverträgliche bauliche Fortentwicklung auf den Plangebietsteilflächen, insbesondere auch im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge sowie auch dem Landschaftsraum nach Richtung Süden sichergestellt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Baugebietsteilfläche „MI-2“ erfolgt in konsequenter und enger Orientierung am Bestandsbaukörper der auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen Planung dort zur Um- / Folgenutzung vorgesehenen ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“.

Dagegen erfolgt die Festsetzung der vorliegend in den Baugebietsteilflächen „MI-1“ differenziert ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der dortigen Baugrenzen - mit

grundsätzlicher Zielsetzung einer Festlegung der hauptbaulichen Anlagen in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen jeweils möglichst weit an den nördlichen Grundstücksgrenzen - zum einen in konsequenter Ausrichtung und Orientierung am Verlauf der neu geplanten Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3 m bzw. teils 5 m westlich und östlich zur Straßenbegrenzungslinie.

Zum anderen wurden in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) bzw. im Hinblick auf Lage und Ausrichtung der bestehenden nachbarlichen Hauptbaukörper insb. auch ausreichende Abstände zu den nördlichen Grundstücksgrenzen von insg. 12 m im Fall der Westfläche des Teilgebietes „MI-1“ gegenüber dem nordseitig angrenzenden Anwesen „Dorfstraße“ Hausnr. 10 sowie im Fall der Ostfläche des Teilgebietes „MI-1“ gegenüber dem nord(ost)seitig angrenzenden Anwesen „Dorfstraße“ Hausnr. 12 entsprechend der Ausrichtung des dortigen Gebäude-Grundrisses (anstatt der möglichen 3 m!) Mindestabstände von 4 m bzw. 5 m im gesamtplanerischen Kontext berücksichtigt.

- Darüber hinaus erfolgte im Hinblick auf eine weitreichend gebietsverträgliche Gesamt-Planungskonzeption i.V.m. dem nordseitig angrenzenden Anwesen „Dorfstraße“ Hausnr. 10 die planungskonzeptionelle Berücksichtigung, dass die Baugrenze auf der Westfläche des Teilgebietes „MI-1“ bis max. zur Mittelachse des auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 151/24 vorhandenen Hauptbaukörpers festgesetzt wurde.

- Außerdem wurde im Fall der Ostfläche des Teilgebietes „MI-1“ gegenüber dem nord(ost)seitig angrenzenden Anwesen „Dorfstraße“ Hausnr. 12 zusätzlich festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) nicht innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ des Baugrundstückes mit der Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27) und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 situiert werden dürfen!

Im Ergebnis erfolgt hierdurch in der Teilgebietsfläche „MI-1“, in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Bestands- / Nachbarschaftssituation, neben einer gesamtkonzeptionell-ziel führenden bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung vorrangig auch die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung mit insgesamt 2 differenziert festgesetzten, entsprechend ausreichend dimensionierten und deutlich voneinander abgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenstern.

Zusammen mit der festgesetzten Ausrichtung der Hauptbaukörper / den zulässigen Firstrichtungen - dabei erfolgte zudem die Berücksichtigung eines i. E. möglichst „nicht statisch wirkenden“, abwechslungsreichen Grund-Charakters, gerade auch in Bezug auf die Lage / Ausrichtung der umgebenden, nachbarlichen Bestands-Baukörper - wird damit eine sich insgesamt gut / „stimmig“ in das Plangebietsumfeld einfügende Fortentwicklung des Gesamt-Siedlungsgefüges i. S. einer zielführend-verträglichen Arrondierung des süd-westlichen Ortsrandbereiches bewerkstelligt.

• Abschließend ist aufgrund dieser klar definierten / dimensionierten Baufenster in allen Baugebietsteilgebieten („MI-1“ und „MI-2“) im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption die ergänzende Regelung zu treffen, dass zusätzlich nach Richtung Süden und Westen (bzw. Südosten und Südwesten) eine Überschreitung der Baugrenzen durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig ist.

5.1.4 Bauweise und Hausform

• Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist in allen Baugebiets-Teilflächen die Umsetzung der für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und v.a. auch zukunfts-trächtige Baugebietsentwicklung benötigten Bebauung sichergestellt.

- Weiterhin gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021. Diese Regelungen stellen im Allgemeinen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden dar und dienen generell letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird generell auch darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.
- Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: In Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff, die Sicherstellung einer dörflich-geprägten, situativ-gesamtgebietsverträglichen baulichen Struktur sowie die Lage im Ortsrandbereich mit einer angestrebten Vermeidung einer allzu hohen Nutzungsintensität ist auf allen Baugebietsteilflächen generell eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

5.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur in den Überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen ist nicht eingeschränkt bzw. generell im gesamten Bauland (mit braunem Farbton als „MI“ gekennzeichnete Flächenbereiche) zulässig.

Bzgl. der max. zulässigen Höhenentwicklungen (WH und FH) sowie der entsprechend festgelegten Bezugs- und Messpunkte wird auf die Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Hinweis: Aus gestalterisch-gesamtkonzeptioneller Sicht sind aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten. Diese sind insbesondere in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe aneinander anzugleichen.

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

Außerdem wurde im Fall der Ostfläche des Teilgebietes „MI-1“ gegenüber dem nord(ost)seitig angrenzenden Anwesen „Dorfstraße“ Hausnr. 12 in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) zusätzlich festgesetzt, dass derartige Anlagen nicht innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ des Baugebietsteilgebietes mit der Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27) und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 situiert werden dürfen!

- Abschließend erfolgt - nicht zuletzt auf Grundlage der diesbezüglich guten Erfahrungen der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung der in jüngerer Zeit entwickelten Bebauungsplangebiete sowie auch in konsequenter Fortführung der in diesen Planungen getroffenen fachlich-zielführenden Festsetzungsinhalte - die Aufnahme sowohl von entsprechenden Regelungen zur Einhaltung eines Mindestabstandes (Aufstellfläche / Stauraum) von 5,50 m vor Garagen zum öffentlichen Straßenraum als auch bzgl. der Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ im Übergangsbereich zum Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“: So müssen Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² einen und Wohneinheiten über 50 m² zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen, wobei

Garageneinstellplätze grundsätzlich als Stellplätze angerechnet werden.

Weiterhin ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss allgemein unzulässig, sowie vorliegend insbesondere auch im Hinblick auf die Lage und Untergrundsituation des PG generell nicht sinnvoll.

5.1.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Rahmen der Festsetzungen der Baugestaltung (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgt, bezogen auf die jeweiligen Erfordernisse i.V.m. den vorstehend an mehreren Stellen bereits erläuterten Zielsetzungen der gegenständlich stark unterschiedlichen beiden Baugebietsteilgebiete „MI-1“ und „MI-2“, eine gesonderte Festlegung von entsprechenden Regelungen insbesondere zur Gebäudekubatur bzw. zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite), zu Dachformen und -neigungen inkl. Dachüberständen sowie zu den Materialien für die Außenwandgestaltung und die Dacheindeckung. Außerdem werden differenzierte gestalterische Regelungen v.a. auch für die nur bei Hauptgebäuden innerhalb der Baugebietsteilfläche „MI-1“ zulässigen Dachaufbauten bzw. Dachgauben, außenwandbündige Dachaufbauten und Quer- / Wiederkehrbauten sowie zudem für Längsbauten /-anbauten getroffen. Dies erfolgt vorrangig sowohl in Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzungen der Planung zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ-bedarfsgerechten sowie gesamtkonzeptionell verträglichen Bebauung als auch aufgrund der Ortsrandlage sowie nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zur angrenzenden bestehenden Nachbarbebauung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und eine sich insgesamt gut / „stimmig“ in das Planbereichsumfeld einfügende Fortentwicklung des Siedlungsgefüges bzw. ein sich baulich gut einfügendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild mit einem i. E. möglichst abwechslungsreichen, „nicht statisch wirkenden“ Grund-Charakters sind im Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-1“ insb. auch entsprechende Festsetzungen zur Firstrichtung der Hauptgebäudekörper getroffen, die sich grundsätzlich an der Lage / Ausrichtung der umgebenden, nachbarlichen Bestands-Baukörper orientieren. Für die Baugebietsteilfläche „MI-2“ ist dagegen aufgrund von Bestandssituation und planungskonzeptioneller Zielsetzung die Festsetzung einer Firstrichtung nicht sinngemäß bzw. ist diesbezüglich im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung aktuell auch nichts veranlasst.

Des Weiteren sind insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- Im Hinblick auf die Sicherstellung von gesamtverträglichen Gebäudekubaturen, wurde in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 11 m beschränkt. Des Weiteren muss hinsichtlich des Erhalts einer ortstypisch-sinnfälligen, dörflich-geprägten Grundrissituation der Hauptbaukörper das Verhältnis von Breite zu Länge mindestens 1 zu 1,2 betragen. Allerdings sind Versprünge in der Fassade bzw. ein Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen allgemein zulässig.

- In der Baugebietsteilfläche „MI-1“ ist für eine Bebauung der Bauform / baulichen Nutzung „II“ mit max. 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes („Gebäude-Typ 2“) im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen zwischen 20° und 25° zulässig; für eine Bebauung der Bauform / baulichen Nutzung „I“ oder „I+D“ („Gebäude-Typ 1“) mit max. 1 Vollgeschoss bzw. EG oder max. 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse unterhalb des Dachraumes sind im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens ebenfalls symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig. Die Festsetzung von einer Wandhöhe bis max. 4,0 m sowie ausnahmslos Satteldachformen mit (steilen) Dachneigungen für die (letztgenannten) Bauformen / baulichen Nutzungen „I“ und „I+D“ erfolgt zur Vermeidung gesamtkonzeptionell unverträglicher Baukörper bzw. Gebäudeproportionen / -kubaturen wie insbesondere auch „Bungalow-artige“, gedrungene Baukörper-Typen (mit einer v.a. auch bzgl. der Firsthöhen-Entwicklung unverträglichen räumlichen Ausprägung / Wirkung).

In der Baugebietsteilfläche „MI-2“ wird diesbezüglich im Hinblick insb. auf Bestandssituation und

planungskonzeptioneller Zielsetzung lediglich die Festsetzung einer „II+D“-Bebauung als zielführend erachtet. Im Übrigen gilt natürlich auch für diesen Bereich, dass dort nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen allgemein zulässig sind.

Ferner gilt im gesamten Plangebiet, dass die Ausführung von (negativen) Dacheinschnitten generell unzulässig ist.

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Dachformen und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch eine Zulässigkeit von Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen Pultdachformen bis 12° Dachneigung als verträglich angesehen wird.

Abschließend erfolgt zur Vermeidung eines unerwünschten, insgesamt gestalterisch nicht „stimmigen“ Erscheinungsbildes der Bebauung die ergänzende Regelung, dass die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf.

Fazit: Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen gestalterischen Eckpunkte eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren, und damit eine sich insgesamt gut / „stimmig“ in das Plangebietsumfeld einfügende Fortentwicklung des Gesamt-Siedlungsgefüges i. S. einer zielführend-verträglichen Arrondierung des südwestlichen Ortsrandbereiches zu bewerkstelligen.

- Als Dacheindeckung sind insbesondere auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlichkeitstypische Situation generell nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dabei hat die Ausführung ohne glänzende und reflektierende bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) zu erfolgen.

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

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

Abweichend von diesen vorstehenden Regelungen ist für Bedachungen von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (wie oben ausgeführt) zudem auch die Verwendung anderer Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach), sofern diese keine glänzenden und reflektierenden Materialien - ausgenommen Photovoltaik-Systeme bzw. -Module - darstellen. (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen)
Weiterhin sind in diesem gesamtplanerischen Kontext für die Bedachungen von untergeordneten Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) zudem auch Materialien aus Glas und / oder Metall als Dacheindeckung zulässig.

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) in ihrer Gesamtgestaltung

grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

- V.a. mit Blick auf die besonderen Ausgangs- / Standort- bzw. Bestandsverhältnisse sowie Nachbarschaftssituationen (darunter insb. Lage der Baugrundstücke der Baugebietsteiffläche „MI-1“ zu den Anwesen „Dorfstraße“ Hausnrn. 10 & 12) und die zugleich verfolgte planungskonzeptionelle Zielsetzung einer möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen im gesamten PG als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig.

Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich, wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.

- Zur Verhinderung der Ausführung von ortsuntypischen Dachüberständen an Hauptgebäuden wird die Regelung getroffen, dass diese sowohl an der Traufe als auch im Bereich des Ortganges maximal 1,0 m betragen dürfen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar. Diese Regelung leitet sich im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet in den Grundzügen aus den wesentlichen Festsetzungseckpunkten (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren bereits umgesetzten Baugebiete ab.

- Der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität der künftigen straßenräumlichen Situationen sowie des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung.

Aufgrund dessen werden vorliegend für die in den Baugebietsteifflächen „MI-1“ neu zur Errichtung zulässigen Hauptgebäude diesbezüglich entsprechend differenzierte Festsetzungen v.a. zur grundsätzlichen gebietsbezogenen Zulässigkeit, zur gestalterischen Dimensionierung, zur Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. von sowohl Dachgauben sowie außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) als auch von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten oder Längsbauten getroffen (in einem gesamtplanerisch für den gegenständlichen Planungsfall erforderlichen Umfang).

Dagegen sind in der Baugebietsteiffläche „MI-2“ hinsichtlich der Dimension / Kubatur des bestehenden großdimensionierten Baukörpers der ehemaligen „Bergehalle“ (sowie nicht zuletzt auch bzgl. der geringen Dachneigung von ca. 22°) Dachaufbauten gesamtplanerisch unverträglich bzw. allgemein unzulässig.

Generell erfolgt die dementsprechende Regelung, dass Dachaufbauten nur in den Baugebietsteifflächen „MI-1“ und dort hinsichtlich der Sicherstellung der gestalterischen Verträglichkeit ausnahmslos auf Hauptgebäuden sowie auch nur auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig sind. Bzgl. der weiteren konkreten, im vorliegenden Planungsfall differenziert getroffenen Regelungen wird auf die §§ 6.6 bis 6.8 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel generell so auszuführen sind, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

- Zur Außenwandgestaltung sind hinsichtlich der im Ortsbereich typischerweise vorherrschenden Verhältnisse sowie mit Blick auf die Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildes / eines insgesamt ländlich-dörflich wirkenden Charakters der Bebauung im PG nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz) zulässig. Auch Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden) sind allgemein zulässig. Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise sind dagegen unzulässig.

Unverträgliche bzw. ortsuntypische, optisch-störende Fassadengestaltungen sowohl mit auffallenden Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und aus Sichtziegelfassaden sowie Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Kunststoff und Spaltkliner als auch mit Außenanstrichen in grellen und leuchtenden bzw. glänzenden Farben sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen werden ausgeschlossen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt).

Des Weiteren ist im Hinblick auf eine weitreichend gesamtgebietsverträgliche Planungskonzeption in Reaktion insb. auf die Bestands- / Standortverhältnisse in Kombination mit der Dimension / Kubatur des bestehenden großdimensionierten Baukörpers der ehemaligen „Bergehalle“ für den Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-2“ die Festsetzung getroffen, dass die Außenwandgestaltung aller vier Gebäudefassaden des Hauptbaukörpers bzw. allseitig mindestens ab der Unterkante (UK) RFB des Obergeschoßes (OG) vollflächig bzw. allseitig bis zur UK der Dachhaut zwingend holzverkleidet / -verschalt aus unbehandelten oder farblos bis braun lasierten oder mit einem braunen Farbton gestrichenen Hölzern auszuführen ist (bevorzugt mit einer Lattung aus unbehandeltem, senkrecht angeordnetem Lärchenholz). Für eine zielführende, nachhaltig-funktionierende Planung sind davon allerdings insb. Fensteröffnungen und Fassadeneinschnitte für innenliegende Terrassen sowie Aussparungen für ggf. technisch notwendige Anlagen (z.B. Lüftungs-Anlagen) ausgeschlossen.

- Werbeanlagen werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standort- bzw. Bestandsverhältnisse und Nachbarschaftssituationen sowie auch des geplanten Nutzungszweckes / des vorgesehenen Baugebiets-Charakters als grundsätzlich kritisch bzw. weitgehend gebietsunverträglich erachtet und deshalb erst einmal generell ausgeschlossen (keine allgemeine Zulässigkeit). Allerdings soll im Hinblick auf den vorgesehenen / zur Umsetzung angestrebten (auch grundsätzlich möglichen betrieblich-gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen) Nutzungscharakter dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde (im Rahmen der weiterführenden Planungen) die Möglichkeit zur Errichtung von gesamtgebietsverträglichen Werbeanlagen berücksichtigt werden. So können Werbeanlagen unter der wesentlichen Voraussetzung, dass diese ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren müssen diese dabei so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet v.a. auch gesamtgebiets-verträgliche bzw. landschaftsbildverträgliche Festsetzungen sowohl zu Schornsteinen, Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung (bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) getroffen. Zudem sind Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

5.1.7 Gestaltung baulicher Anlagen – Einfriedungen

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

Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche. Allerdings können im Rahmen der Einzelfallbewertung durch die Gemeinde (auf Grundlage der konkreten Einzelgenehmigungsunterlagen) Überschreitungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies z.B. aus versicherungstechnischen Gründen nachweislich

erforderlich ist.

• Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätsvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden weiterhin insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener“, „transparenter“ Zaunanlagen ohne Sockel getroffen.

Mauern als Einfriedungen sind demnach generell unzulässig. Auch dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.

Weiterhin ist im Hinblick auf den Erhalt einer situativ-verträglichen Ortsbild-Situation entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

Abweichend davon ist auf (zusammengerechnet) maximal $\frac{1}{3}$ der Grundstückslänge gegenüber dem Verkehrsraum bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von max. 2,0 m breiten Mauern / Mauer-elementen bzw. Zaunpfeilern / -säulen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig.

Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäunen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird als gestalterisch unverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig.

Kunststoffzäune sind ebenfalls generell unzulässig! Ferner sind Eingangstüren und Einfahrtstore in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.

• Weiter ist geregelt, dass Zufahrtsbereiche auf Privatgrund (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Zufahrtssituation bis mindestens 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten sind. Zudem dürfen auch offene Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

• Um einen großzügig wirkenden, qualitätsvollen Straßenraum zu erhalten, sind Form- und Schnitthecken in der Vorgartenzone des Baulandes (mit bräunlichem Farbton als MI gekennzeichneten Flächenbereich), definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu Verkehrsflächen unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

Hinweise:

- An dieser Stelle ist erneut auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hinzuweisen.

- Außerdem wird aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichten, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

• Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden sollten.

Bezüglich der planungskonzeptionellen Eckpunkte zur Grünordnerischen Konzeption sowie der verkehrlichen / verkehrstechnischen Erschließungskonzeption wird auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Kapiteln 5.2 und 9. dieser Begründung verwiesen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie gegenüber dem Landschafts- / Ortsbild möglichst gering zu halten.

Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende Grünordnerische Maßnahmenkonzeption bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bzgl. der Schutzgüter ergriffen und in der Planung festgesetzt:

- A) Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und darunter v.a. der Höhenentwicklung der neu geplanten Bebauung im Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-1“ auf ein aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes, bedarfsgerechtes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß, als wesentliche Grundlage zum einen für die Schaffung eines situativ qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft. Zum anderen ist in diesem Zusammenhang, nicht zuletzt in zusätzlicher Berücksichtigung der getroffenen Festlegung der Lage der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), vorliegend die Würdigung bzw. Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen von Bedeutung (s. Ausführungen unter vorstehender Ziffer 5.1.3). Hierfür erfolgt hinsichtlich der neu geplanten Bebauung im Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-1“ – i.V.m. einer vorliegend zudem vergleichsweise moderaten Gesamt-Höhenentwicklung der baulichen Anlagen – eine gezielt darauf abgestimmte Festsetzung der Wand- und Firsthöhen (WH & FH) sowie auch eine differenzierte Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude bezogen auf die Geländeverhältnisse. Entsprechend wird auf die Ziffern 3.3 und 3.5 der textlichen Festsetzungen sowie auf die diesbezüglich weiterführenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

Diese gesondert getroffenen Festsetzungen im Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-1“, gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität bzw. insbesondere auch auf das Maß der baulichen Nutzung, sind zusammen mit den gegenständlichen Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, etc.) an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert / i.S. einer Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch / Erholung – nachbarliche Belange).

Für den Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-2“ bzw. die Baugrundstücksfläche mit der im Bestand vorhandenen, vormalig landwirtschaftlich genutzten „Bergehalle“, wurde kein gesondertes Maß der baulichen Nutzung bzgl. der Höhenentwicklung der Bebauung festgelegt bzw. ist dies in Bezug auf die mit der gegenständlichen Planung verfolgten gesamtplanerischen Zielsetzungen auch nicht erforderlich, da dieser Bestandsbaukörper (in gleicher / unveränderter Kubatur) einer städtebaulich zielführenden Folge- / Nachnutzung entsprechend zugeführt werden soll.

- B) Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.

Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten.

Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

- C) Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund, sofern dies bei einer gewerblichen /

teilgewerblichen Nutzung aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich ist.

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

D) Niederschlags- / Oberflächenwasserbeseitigung:

Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen erfolgt auf Grundlage der Bestimmungen der auch für die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung unverändert geltenden gemeindlichen Entwässerungssatzung (EWS; in der jeweils gültigen Fassung) eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. mit der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen weitestmöglich vor Ort und möglichst flächenhaft über geeignete Sickeranlagen für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.

Konzeption der Niederschlagswasserbehandlung / gesicherte und geordnete Beseitigung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers im Plangebiet –

Geplantes Rückhaltebecken für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser:

Diesbezüglich weiterführend wird auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text § 11 sowie ergänzend hierzu auf die Inhalte der Ziffern 2.1, 2.1.1 & 2.1.2 der „Hinweise durch Text“ sowie die nachfolgende Ziffer 9.2.3 „Niederschlagswasserbehandlung“ dieser Begründung verwiesen.

Zudem sind die Unterlagen der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten, mit Stand vom Juli 2022 zum vorliegend benötigten Rückhaltebecken dem Anhang der Begründung als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.

E) Geländeänderungen – Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die natürlichen Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; grundsätzlich soll eine weitestmögliche Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie „scharfen Böschungskanten“ erfolgen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich zum einen auf den für die Integration der Gebäude, sonst. baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegungen gem. §§ 3.5 bzw. 5.3 (jew. für die Hauptgebäude bzw. für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen / -gebäude), notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken.

Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Gebäude wird im Hinblick auf die besondere Bestandssituation bzw. der Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrandbereich sowie zugleich im Rand- / Übergangsbereich zum (engeren) Talgrund der „Östlichen Günz“ die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,3 m festgelegt bzw. beschränkt – ggf. sind entsprechende Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.

Im Ergebnis wird hiermit eine abschließend bestimmte Beschränkung der sich räumlich faktisch ergeben / sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Gebäude vorgenommen (insb. Wahrung nachbarlicher Interessen / Belange sowie Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild).

• Zulässigkeit weiterer Aufschüttungen:

Darüber hinaus sind Aufschüttungen im Bereich des Baulandes (mit bräunlichem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereich) nur im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig.

Dabei besitzt allerdings die nachfolgende, vor dem Hintergrund der besonderen Ausgangs- / Untergrundverhältnisse sowie v.a. auch der Bestandssituation bzgl. der Thematik / Sachlage Grund- bzw. Hangschichtwasser sowie ggf. Oberflächenwasser-Abfluss bei extremen Wetterereignissen, vorliegend gesondert getroffene Regelung (in weitreichender und bestmöglicher Berücksichtigung der Wahrung bzw. Würdigung der nachbarlichen Belange / Interessen) übergeordnete Gültigkeit bzw. ist vorrangig zu beachten: Dementsprechend dürfen Aufschüttungen / Geländeanhebungen im östlichen Grundstück der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (Baugrundstück mit Bezeichnung / Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27)) innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 die Höhenlage des Geländes des Grundstückes Fl.-Nr. 151/18 entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, jeweils senkrecht gemessen zur Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 151/18, nicht überschreiten.

- Zulässigkeit weiterer Abgrabungen:

Über die vorstehend dargelegten Ausführungen hinausgehende, sonstige Abgrabungen auf den privaten Grundstücken an Gebäuden zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind aus den vorgenannten Gründen allgemein zwar als unzulässig festgesetzt.

Allerdings erfolgt für eine aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich gewünschte Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen für die neu geplante Bebauung in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (i.S. einer grundsätzlich weitreichend „bauwerberfreundlichen“ Gesamtkonzeption) die Festlegung, dass Abgrabungen beim Haupt- / Wohngebäude zur Freilegung einzelner Kellerfenster bzw. zur Freilegung / teilweisen Freilegung der Fassade des Keller- / Untergeschosses bis zu max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern diese nicht innerhalb einer Abstandsfläche von 3 m zu Verkehrsflächen (Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) erfolgen. Aufgrund der besonderen Ausgangsverhältnisse / Bestandssituation wurde hierfür jedoch auf eine Regelung im Rahmen einer allgemein zulässigen Festsetzung verzichtet und der abschließende Zulässigkeits-Maßstab der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde im Rahmen der weiterführenden Planungen überantwortet.

- Des Weiteren ist mit Blick auf die räumlich-situativen Gegebenheiten bzw. die Bestandssituation des Plangebiets-Umgriffes sowie u.a. zur generellen Sicherstellung der (fachlich-technischen) Standfestigkeit und insb. auch aus optischen Gründen bzw. hinsichtlich des Erhalts einer insgesamt stimmig / möglichst harmonisch wirkenden, verträglichen Geländeauf- / -profilierung die Festsetzung getroffen, dass Böschungen nur mit einer Neigung von max. 1 : 2 (bzw. 1 : 2 und flacher) zulässig sind. Zudem hat der Anschluss an die Öffentlichen Flächen (Straßenraum der „Erkheimer Straße“ ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Abschließend haben aufgrund der Ausgangs- / Bestandsverhältnisse bzw. der Belange bzgl. des Schutzgutes Wasser (bestmögliche Wahrung des Vorsorgeprinzips) sämtliche Auffüllungen bzw. Materialeinbringungen (für z.B. die Anlage von Zufahrtsbereichen, Hofflächen und Zuwegungen sowie zur Frostsicherung von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Zudem ist aus diesen Gründen auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen im gesamten Plangebiet unzulässig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insbesondere das bestehende (natürliche oder hergestellte) Gelände und die ggf. vorhandenen Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

F) Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie Durchgrünung:

Die übergeordnete Planungskonzeption der Grünflächen sowie Pflanzmaßnahmen für die Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie Durchgrünung der Bauflächen des Plangebietes sieht in Berücksichtigung

der besonderen Bestandssituation bzw. Standortverhältnisse - und darunter insb. mit Blick auf das zur Nach- / Folgenutzung vorgesehene, großdimensionierte und das PG entsprechend stark prägende, vormals als landwirtschaftliche „Bergehalle“ genutzte Bestandsgebäude sowie auch hinsichtlich der Lage im Nah- bzw. Randbereich entlang des engeren Talgrundes der Östlichen Günz, die Vegetationsausstattung und (Real)Nutzungssituation im Plangebietsumgriff (PG inkl. Nachbarschaft) - vorrangig die Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich langfristig wirksamen und deutlich wahrnehmbaren Anlagen - / Ortsrandeingrünung in den Rand- bzw. Übergangsbereichen zum freien Landschaftsraum vor (vorliegend i. S. einer möglichst beispielhaften / „modellhaften“ Ausprägung).

Dabei soll im gesamtplanerischen Kontext zusammen mit der vergleichsweise umfangreichen bzw. sehr ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche am Südrand der Vorhabenflächen (siehe nachfolgendes Kapitel 7.) eine nachhaltige, räumlich-wirksame Optimierung sowie deutliche Stärkung der Arten-, Lebensraum- und Strukturanreicherung des Ortsrandes im Südwesten von Schlegelsberg erfolgen.

Zusätzlich bzw. ergänzend hierzu erfolgt im „Inneren“ des Baugebietes, v.a. auch mittels einer differenzierten Pflanzung von strukturbildenden Einzelgehölzen (Laubbäume mind. 2 Wuchsordnung; vorrangig entlang der Verkehrsflächen) sowie der abschnittsweisen Anlage von randlichen Strauchgehölz-Strukturen, im Hinblick auf eine gesamtplanerisch-zielführende und qualitätsvolle Planungskonzeption die Festlegung situativ-bedarfsgerechter Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung.

- Anlagen- / Baugebieteingrünung – Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich wirksamen Anlagen- / Baugebieteingrünung bzw. eines qualitätsvollen und situativ-bedarfsgerechten Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum:

Die Baugebiets- / Ortsrandeingrünung wird vorliegend durch entsprechende Pflanzmaßnahmen sowohl innerhalb von Privaten Grünflächen als insbesondere auch innerhalb der im gesamtplanerischen Kontext diesbezüglich gemeinsam zu betrachtenden gebietsinternen Ausgleichsfläche am Südrand der Vorhabenflächen (siehe nachfolgendes Kapitel 7.) sichergestellt (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).

- Dabei ist auf den Privaten Grünflächen innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit einer Breite der Flächen von 3 m die Anlage von mindestens 1-reihigen, durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung umzusetzen.
- Des Weiteren ist in dem „dreiecksförmig“ ausgeformten, bis zu 8 m breiten Flächenbereich am Südostrand des östlichen, in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichneten Baugrundstückes der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27) die Realisierung / Pflanzung einer flächigen bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölz-Struktur festgesetzt.
- Abschließend gilt für den Abschnitt der bereits im PG bestehenden Gehölzstruktur innerhalb der 3 m bis 5 m breiten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“ entlang des Westrandes des Vorhabengebietes auf Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 151 der Erhalt bzw. (bei Pflanzenausfall) die Ergänzung und (Neu-)Anlage einer flächenhaften, lückenlosen und durchgehenden Gehölzstruktur aus standortheimischen Strauchgehölzen.

Auf die aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend unterschiedlichen Pflanzabstände und Mindestanzahl der auszubringenden Pflanzen je Art unter der Ziffer 8.5.1 der textlichen Festsetzungen wird weiterführend verwiesen.

Weiterhin sind die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

Im Ergebnis wird durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungs-Maßnahmen, im gesamtplanerischen Kontext mit den vorliegend diesbezüglich gemeinsam zu berücksichtigenden, ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsflächen am Südrand des PG,

eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption i.V.m. dem Planvorhaben am gegenständlichen südlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg umgesetzt (i. S. einer möglichst beispielhaften / „modellhaften“ Ausprägung) und damit die Ausbildung eines bedarfsgerechten, situativ-verträglichen Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum gewährleistet.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Einzelgehölze) ein differenzierter Freiflächengealtungs- bzw. Pflanzplan beizufügen ist. Dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inklusive eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen.

Die gem. § 7 der textlichen Festsetzungen auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

- G)** Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern / Laubgehölzen mindestens 2. Wuchsordnung bzw. von standortheimischen Laubbäumen innerhalb der Privaten Grünflächen sowie auch auf den Bauland-Flächen (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen.

Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung, welche nicht mit dem Planzeichen „(...) Anpflanzung standortheimischer, blüten-fruchtreicher Laubbäume 2. Wuchsordnung: Prunus avium od. padus (Vogel- od. Trauben-Kirsche) & Sorbus aria od. aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)“ versehen sind, bei „freistehenden“ (singulären) Pflanzstandorten bzw. Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

Dabei ist die Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bindend, allerdings kann die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang bzw. bis zu ca. 3,0 m verändert werden.

- H)** Ebenfalls ergänzend zu den genannten Maßnahmen zur Baugebietsein- / -durchgrünung wurde eine generelle m²-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen, um die (Mindest)Durchgrünung in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang sicher zu stellen. Demnach ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder standortgerechtes Obstgehölz auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

Allerdings kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung jeweils bereits die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen Gehölze (für die eine Pflanzbindung im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ besteht) abgezogen werden.

- I)** Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“, „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ und „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“ erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

• Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption sockellose Einfriedungen gem. § 7. auf allen Privaten Grünflächen errichtet werden.

• Des Weiteren ist zur Sicherstellung einer funktionierenden bzw. vollziehbaren Abgrenzung sowie auch zum nachhaltigen Schutz der angrenzenden Ausgleichsflächen entsprechend der festgesetzten Maßnahmenkonzeption die Errichtung einer sockellosen Einfriedung entlang bzw. auf den ost- und südseitigen Grundstücksgrenzen des in der Planzeichnung mit Nummer „3“ gekennzeichneten

Baugrundstückes der Baugebietsteilfläche „MI-2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/28) zwingend umzusetzen (auf die §§ 7.3, 8.3.1 und 9.3.2 der „Festsetzungen durch Text“ wird verwiesen).

- Außerdem wurde im Hinblick auf eine gesamtplanerisch-zielführende, funktionierende und zukunfts-trächtige Planungskonzeption festgelegt, dass auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ am Südrand der Baugebietsteilfläche „MI-2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/28) die in Errichtung / Anlage von Zuwegungen bzw. Wegeflächen sowie von kleineren Platzbereichen / platzartigen Aufweitungen einer Ausführung mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Prüfung der ggf. beantragten, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen auf diesen Grün- / Gartenflächen obliegt damit jeweils der Einzelfallentscheidung durch die Gemeinde auf Grundlage eines konkret begründeten Antrages.

Die Festsetzung im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB erfolgt vorliegend dabei insb. aufgrund der räumlichen, vergleichsweise sensiblen standörtlichen Ortsrand-Lage südlich anschließend an die bestehende ehem. „Bergehalle“, deren ausgewiesene „Bauland“-Flächen (mit bräunlichem Farbton als „MI“ festgesetzter Flächenbereich) gerade auch durch bauliche Anlagen von einem „gewissen, erheblicherem Umfang“ generell nicht weiter nach Richtung Süden bzw. in den südlich angrenzenden Landschaftsraum hinein überschritten werden soll.

- Des Weiteren kann, ebenfalls mit Blick auf die vorgesehene gewünschte Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption, abweichend von den oben genannten Regelungen auf den Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ im (westlichen, ca. 265 m² umfassenden) Flächenanteil mit besonderer Zweckbestimmung als Fläche mit "Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne" eine Nach- / Folgenutzung der bereits als Güllegrube bestehenden baulichen Anlage in Form der Errichtung bzw. Umgestaltung in eine Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne ausnahmsweise zugelassen werden.

Bezüglich der Begründung der vorliegend getroffenen Festsetzung im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird auf die Ausführungen unter dem vorstehenden Spiegelstrich entsprechend verwiesen.

Eine (Neu-)Errichtung von weiteren, über diese genannten ausnahmsweise Zulässigkeiten hinausgehenden baulichen Anlagen und insbesondere von Gebäuden, Einhausungen und dergleichen sowie Überdachungen ist auf diesen Flächen allgemein unzulässig!

- J) Außerdem ist für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 6. der "Hinweise durch Text"). Im Fall einer erforderlichen Neupflanzung der festgesetzten, zu erhaltenden linearen / flächenhaften Gehölzstrukturen gilt dies entsprechend.

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen privaten Grünflächen für die darin festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.

- K) Zur Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der Gehölzpflanzungen wurde festgesetzt, dass diese fachgerecht zu

pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

Entsprechend sind auch bei der Erfordernis einer Neupflanzung der auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhalt flächenhafte / lineare Gehölzstruktur“ festgesetzten zu erhaltenden, flächenhaften und lückenlosen Gehölzstrukturen aus standortheimischen Strauchgehölzen (Gehölzen 3. Wuchsordnung) sind diese flächengleich durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zu ersetzen.

- L) Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund:

So sind sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstinutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

- M) Außerdem hat die Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante zu erfolgen.

Allgemeine Hinweise:

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

Zudem wird an dieser Stelle neuerlich darauf hingewiesen, dass Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen haben – zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

5.2.1 Grünplanerische Gesamt-Maßnahmenkonzeption – gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich zu diesen, aufgrund der vorliegend besonderen Ausgangssituation bzw. Standortverhältnisse relativ umfangreich festgelegten Grünordnerischen Maßnahmenkonzeption, erfolgt sowohl in Berücksichtigung / Würdigung der naturschutzfachlichen Belange bzw. der Belange des Landschaftsbildes als auch zur Schaffung einer hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität der Plangebietsflächen im Randbereich des engeren Talgrundes der Östlichen Günst zugleich die Festsetzung / planungsrechtliche Sicherung einer vergleichsweise sehr ausgeprägten bzw. umfangreichen gebietsinternen Ausgleichsfläche (ca. 4.875 m²) im Süden des Vorhabengebietes.

Auf dieser gebietsinternen Ausgleichsfläche erfolgt vorrangig die Umsetzung von Maßnahmen sowohl i.V.m. dem Schutz des Gewässers vor Nährstoffeinträgen als auch im Hinblick auf eine deutliche, weiterer Arten- bzw. Lebensraum- und Strukturanreicherung.

In Bezug auf die übergeordnete Zielsetzung, die im Detail umzusetzende Maßnahmen- / Pflegekonzeption etc. wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Ausführungen unter der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen sowie auf das nachfolgende Kapitel 7. dieser Begründung verwiesen.

5.2.2 Flächen für die Landwirtschaft

Die westlichen Vorhabenflächen werden unverändert zur Bestands- / Realnutzungssituation als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von der neu geplanten Erschließungs-Stichstraße aus, zum einen durch eine 6 m breite Zuwegungsfläche entlang der Nordgrenze zu Fl.-Nr. 151/24 sowie zum anderen über einen 5 m breiten Zuwegungsbereich, welcher direkt von der eingeplanten Aufweitung der „Verkehrsflächen auf Privatgrund“ für die Möglichkeit zur Umsetzung einer Wendeanlage abzweigt.

Des Weiteren wurde innerhalb der festgesetzten „Flächen für die Landwirtschaft“ im gesamtplanerischen Zusammenhang v.a. aufgrund von räumlicher Lage, topographischer Bestandssituation und derzeitiger

Ausgangsverhältnisse in Bezug auf das Schutzgut Wasser sowie in Berücksichtigung der Gesamtheit der aktuell fachlich relevanten Belange im Rahmen der derzeit vorliegenden Planungskonzeption die Regelung getroffen, dass auf die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig ist.

Allerdings sind diesbezüglich im Hinblick auf eine gesamtplanerisch zweckmäßig-zielführenden, nachhaltig funktionierende und zukunftssträchtige Gesamtkonzeption folgende 3 Abweichungen zulässig:

- die Errichtung von Weidezäunen sowohl standort- bzw. ortsgebunden fest installiert in einer Ausführung aus Holz und / oder Metall als auch in Form einer mobilen, transportablen Einfriedung. Mobile, transportable Weidezäune sind zudem in einer Ausführung als Kunststoffzäune zulässig.
- innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen, überlagerten Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung als "Niederschlagswasser-Rückhaltung bzw. gedrosselte -Ableitung inkl. Zulaufgraben für Oberflächenwasser-Abfluss": sämtliche bauliche Anlagen bzw. Maßnahmen sowie Geländeveränderungen, die für eine geordnete / geregelte und gesicherte Abführung bzw. Rückhaltung und ggf. Versickerung sowie Ableitung des Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers nachweislich erforderlich sind (beispielsweise Zulauf- sowie Ablaufbauwerke inkl. randlicher Befestigungen, Schächte, Rohrleitungen, Ablaufrinnen / Kanalanlagen, Dammbauwerke, Abgrabungen und Aufschüttungen mit entsprechenden Böschungsbereichen sowie ggf. Befestigungen und dgl.). Zudem auch alle sonstigen weiteren, nachweislich erforderlichen baulichen Anlagen und Maßnahmen i.V.m. einer geordneten und gesicherten Behandlung (Abfluss, Rückhaltung und ggf. Versickerung sowie gedrosselter Ablauf und dgl.) des Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers.
- sonstige, nachweislich erforderliche leitungsgebundene bauliche Anlagen zur Spartenerschließung bzw. infrastrukturellen Erschließung.

Auf die Festsetzung durch Planzeichen bzw. die Eintragungen in der Planzeichnung sowie die Inhalte der Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend verwiesen.

Weiterhin wird bzgl. des geplanten Rückhaltebeckens für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser auf die entsprechenden Festsetzungen durch Text § 11 sowie ergänzend hierzu auf die Inhalte der Ziffern 2.1, 2.1.1 & 2.1.2 der „Hinweise durch Text“ sowie die nachfolgende Ziffer 9.2.3 „Niederschlagswasserbehandlung“ dieser Begründung weiterführend verwiesen.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,43 ha und untergliedert sich im Detail wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 14.265 m ²	100 %
Bauland, Baugrundstücksflächen, Mischgebietsflächen insgesamt (davon Bestand – im Bereich des Sichtdreiecks (Teilfläche Flur-Nummer 22, Gemarkung Schlegelsberg))	ca. 3.305 m ² (ca. 145 m ²)	ca. 23 % (ca. 1 %)
Öffentliche Verkehrsfläche (davon Bestand)	ca. 1.120 m ² (ca. 525 m ²)	ca. 8 % (ca. 3,5 %)
Verkehrsfläche auf Privatgrund	ca. 120 m ²	ca. 0,8 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“	ca. 155 m ²	ca. 1 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ (davon Fläche mit „Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung ehemalige Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne“)	ca. 690 m ² (ca. 265 m ²)	ca. 5 % (ca. 2 %)
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung		

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
„Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“	ca. 200 m ²	ca. 1,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; gebietsinterne Ausgleichsfläche	ca. 4.875 m ²	ca. 34 %
Fläche für die Landwirtschaft (davon Becken & Dammbauwerk zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. gedrosselten -Ableitung)	ca. 3.800 m ² (ca. 1.170 m ²)	ca. 26,5 % (ca. 8 %)

6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen v.a. im Hinblick auf die Neuinanspruchnahme von Flächen oder die Änderung von Planungskonzeptionen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland in Anspruch genommenen sowie als Verkehrsflächen und mit sonst. anderen intensiveren Nutzungen mit überplanten Flächen des Plangebietes zu Grunde gelegt (i. S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von „neuem Baurecht“ sowie auch einer nachhaltigen, teils deutlichen Erhöhung der Nutzungsintensität bzw. des Versiegelungsanteils / -grades im Vergleich zur Bestandssituation). Dies sind im Wesentlichen zum einen die bislang vorrangig vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächenbereiche sowie zum anderen die bisher als Zufahrts- / Zuwegungsbereiche bzw. Hof- und Erschließungsflächen genutzten Teilflächen (Großteils mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt) zu der bestehenden ehem. landwirtschaftlich genutzten „Bergehalle“.

Für die übrigen Flächen des PG wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da diese entweder als Grün- und Ausgleichsflächen bzw. unverändert als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden oder es sich um bereits überbaute, überformte oder anderweitig intensiv genutzte Flächenbereiche handelt. Zu nennen wären hier die bestehenden baulichen Anlagen der ehem. „Bergehalle“ und der südwestlich davon gelegenen Güllegrube sowie die bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen inkl. straßenbegleitender Nebenflächen der „Dorfstraße“ und die daran anschließenden Flächen im Bereich des festgesetzten, freizuhaltenden Sichtdreiecks (Teilfläche Fl.-Nr. 22, Gemarkung Schlegelsberg). Diese

Flächen stellen keine ausgleichsrelevanten Teilflächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren dar.

6.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter sowie auch die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (v.a. auch unter Berücksichtigung der festgesetzten, Grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ sowie auch die teils erfolgende Erhöhung der Nutzungsintensität bzw. des Versiegelungsanteils / -grades im Vergleich zur Bestandssituation nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen). Diese wurden, wie die Ausgleichsflächen- und die Grünordnungskonzeption im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes (LRA) Unterallgäu im Detail abgestimmt:

1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächen - außerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst - als Bauland / Mischgebietsflächen (MI)** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,3** sowie auch als **Verkehrsfläche auf Privatgrund** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,40** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors grundsätzlich im oberen Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5; allerdings erfolgt hier im gesamtplanerischen Zusammenhang trotz der Randlage entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günst aus fachlicher Sicht eine Faktorenwert-Reduzierung auf 0,4 - insb. aufgrund der Wahrung / Einhaltung einer dennoch deutlichen räumlichen Distanz der Bauflächen zum Fließgewässer und der Reduzierung des gem. § 17 BauNVO max. Orientierungswertes der GRZ von 0,6 auf einen Wert von 0,3 sowie auch im Hinblick auf die Umsetzung der ausgeprägten, qualitätsvollen Grünmaßnahmen gegenüber der freien Landschaft (starke, nachhaltig räumlich-wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen in Berücksichtigung der besonderen Standortsituation)).
- 1.a Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächen - außerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst - als sehr stark intensiv genutzte Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung" – mit besonderer Zweckbestimmung als: Fläche mit "Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne"** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,40** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors grundsätzlich im oberen Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5; allerdings erfolgt hier im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht ebenfalls eine Faktorenwert-Reduzierung auf 0,4 - insb. aufgrund der Wahrung / Einhaltung einer dennoch deutlichen räumlichen Distanz der Bauflächen zum Fließgewässer sowie auch im Hinblick auf die Umsetzung der ausgeprägten, qualitätsvollen Grünmaßnahmen gegenüber der freien Landschaft (starke, nachhaltig räumlich-wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen in Berücksichtigung der besonderen Standortsituation)).
2. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächen - innerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst - als Bauland / Mischgebietsflächen (MI)** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,3** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,80** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie II - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors im oberen Bereich der Wertespanne von 0,5 bis 0,8; aufgrund der gegenständlich besonderen Standortsituation erfolgt trotz der vorbeschriebenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen vorliegend aus fachlicher Sicht keine weitere Faktorenwert-Reduzierung).

- 2.a Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächen - innerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst** - als **sehr stark intensiv genutzte Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung"** – mit besonderer Zweckbestimmung als Fläche mit **"Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne"** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,80** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie II - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors im oberen Bereich der Wertespanne von 0,5 bis 0,8; aufgrund der gegenständlich besonderen Standortssituation erfolgt trotz der vorbeschriebenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen vorliegend aus fachlicher Sicht ebenfalls keine weitere Faktorwert-Reduzierung).
3. Für die **Inanspruchnahme von bisher als Zufahrtsbereich bzw. Hof- und Erschließungsfläche genutzten Flächenbereichen** (Großteils als wassergebundene Wegedecke, teils auch als Betonfläche ausgeführt) - **außerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst** - als **Bauland / Mischgebietsflächen (MI)** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,3** sowie auch als **Verkehrsfläche auf Privatgrund** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,20** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht im unteren Bereich der Wertespanne i.V.m. der nachhaltig erfolgenden, teils deutlichen Erhöhung der Nutzungsintensität bzw. des Versiegelungsanteils / -grades im Vergleich zur Bestandssituation).
- 3.a Für die **Inanspruchnahme von bisher als Zufahrtsbereich bzw. Hof- und Erschließungsfläche genutzten Flächenbereichen** (Großteils als wassergebundene Wegedecke, teils auch als Betonfläche ausgeführt) - **außerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst** - als **sehr stark intensiv genutzte Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung"** und ausnahmsweiser Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen i.V.m. einer Nach- / Folgenutzung der ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,20** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors aus fachlicher Sicht im unteren Bereich der Wertespanne i.V.m. der nachhaltig erfolgenden, teils deutlichen Erhöhung der Nutzungsintensität bzw. des Versiegelungsanteils / -grades im Vergleich zur Bestandssituation).
4. Für die **Inanspruchnahme von bisher als Zufahrtsbereich bzw. Hof- und Erschließungsfläche genutzten Flächenbereichen** (Großteils als wassergebundene Wegedecke, teils auch als Betonfläche ausgeführt) - **innerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst** - als **Bauland / Mischgebietsflächen (MI)** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,3** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,40** (im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht doppelter Wert Kompensationsfaktor von Ziffer „3.“).
- 4.a Für die **Inanspruchnahme von bisher als Zufahrtsbereich bzw. Hof- und Erschließungsfläche genutzten Flächenbereichen** (Großteils als wassergebundene Wegedecke, teils auch als Betonfläche ausgeführt) - **außerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst** - als **sehr stark intensiv genutzte Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung"** und ausnahmsweiser Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen i.V.m. einer Nach- / Folgenutzung der ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,40** (aus fachlich-gutachterlicher Sicht doppelter Wert Kompensationsfaktor von Ziffer „3.a“).
5. Weiterhin erfolgt für die **Inanspruchnahme Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächen - außerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günst** - als **Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung"** und ausnahmsweiser Zulässigkeit einer Errichtung von **Zuwegungen bzw. Wegeflächen sowie von kleineren Platzbereichen / platzartigen Aufweitungen** (in einer

Ausführung mit sickerfähigem Belag) aus fachlicher Sicht die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,10** (Pauschal-Wert im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht i.V.m. der nachhaltig erfolgenden Erhöhung der Nutzungsintensität im Vergleich zur Bestandssituation).

6. Für die **Inanspruchnahme Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächen - innerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günz - als Fläche für die Landwirtschaft, mit Überlagerung der Flächenbereiche für den Zulauf sowie das Becken & Dammbauwerk zur Niederschlagswasser-Rückhaltung bzw. gedrosselten -Ableitung** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,10** (Pauschal-Wert im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht i.V.m. der nachhaltig erfolgenden Erhöhung der Nutzungsintensität im Vergleich zur Bestandssituation).

Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG keine Ausgleichsrelevanz:

7. Bestehende bauliche Anlagen bzw. Lager-Gebäude (ehem. „Bergehalle“) sowie vorhandene, vormalige Güllegrube (betoniert, Durchmesser 12 m, Tiefe ca. 3 m); Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
8. Bauland, bestehende Dorf- / Mischgebietsfläche im Innenbereich gem. § 34 BauGB; Flächen im Bereich des festgesetzten, freizuhaltenden Sichtdreiecks nördlich entlang der „Dorfstraße“ (Teilfläche Fl.-Nr. 22, Gemarkung Schlegelsberg); Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
9. Bestehende Erschließungsflächen / Verkehrsflächen auf öffentlichen Grund – Straßen(verkehrs)flächen inkl. Straßennebenflächen der „Dorfstraße“; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
10. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von Privaten Grünflächen auf bestehenden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächen; Private Grünflächen mit nachfolgenden Zweckbestimmungen: „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ bzw. „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
11. Im Vergleich zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation unveränderte Festsetzung von „Flächen für die Landwirtschaft“; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
12. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Gebietsinterne Ausgleichsfläche) im Süden des PG, auf bestehenden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Flächen; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der vorstehenden Auflistung nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen. Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 6.2.3 wird ferner verwiesen:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
<p><u>Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche inkl. Erschließungs- / Verkehrsflächen – Flächenneuanspruchnahme von bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen:</u></p> <p>1.: <u>außerhalb</u> des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Güz; <u>ausgleichsrelevant</u></p> <p>1a: <u>dito</u>, allerdings innerhalb der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese - intensive Nutzung“ und ausnahmsweiser Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen i.V.m. einer Nach- / Folgenutzung der ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne; <u>ausgleichsrelevant</u></p> <p>2.: <u>innerhalb</u> des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Güz; <u>ausgleichsrelevant</u></p> <p>2a: <u>dito</u>, allerdings innerhalb der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese - intensive Nutzung“ und ausnahmsweiser Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen i.V.m. einer Nach- / Folgenutzung der ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne; <u>ausgleichsrelevant</u></p>	<p>ca. 2.105 m²</p> <p>ca. 45 m²</p> <p>ca. 370 m²</p> <p>ca. 45 m²</p>	<p>0,4</p> <p>0,4</p> <p>0,8</p> <p>0,8</p>	<p>842 m²</p> <p>18 m²</p> <p>296 m²</p> <p>36 m²</p>
<p><u>Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche inkl. Erschließungs- / Verkehrsflächen – Flächenneuanspruchnahme von bisher als Zufahrtsbereich bzw. Hof- und Erschließungsfläche genutzten Teilflächen (Großteils wassergebundene Wegedecke, teils auch Betonflächen):</u></p> <p>3.: <u>außerhalb</u> des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Güz; <u>ausgleichsrelevant</u></p> <p>3a: <u>dito</u>, allerdings innerhalb der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese - intensive Nutzung“ und ausnahmsweiser Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen i.V.m. einer Nach- / Folgenutzung der ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne; <u>ausgleichsrelevant</u></p> <p>4.: <u>innerhalb</u> des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Güz; <u>ausgleichsrelevant</u></p> <p>4a: <u>dito</u>, allerdings innerhalb der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese - intensive Nutzung“ und ausnahmsweiser</p>	<p>ca. 1.005 m²</p> <p>ca. 55 m²</p> <p>ca. 5 m²</p>	<p>0,2</p> <p>0,2</p> <p>0,4</p>	<p>201 m²</p> <p>11 m²</p> <p>2 m²</p>

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen i.V.m. einer Nach- / Folgenutzung der ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 10 m ²	0,4	4 m ²
5.: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ und ausnahmsweiser Zulässigkeit einer Errichtung von Zugewegungen bzw. Wegeflächen sowie von kleineren Platzbereichen / platzartigen Aufweitungen in einer Ausführung mit sickerfähigem Belag; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 425 m ²	0,1	43 m ²
6.: Flächen für die Landwirtschaft, mit Überlagerung Flächenbereiche Zulauf sowie Becken & Dammbauwerk zur Niederschlagswasser-Rückhaltung bzw. gedrosselte -Ableitung; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.235 m ²	0,1	124 m ²
7.: Gebäude (Bergehalle), Bestand; sowie bauliche Anlage vormalige (betonierte) Güllegrube, Bestand; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 500 m ²	–	–
8.: Bauland, Dorf- / Mischgebietsfläche im Innenbereich gem. § 34 BauGB, nördlich der „Dorfstraße“, Bestand; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 145 m ²	–	–
9.: Öffentliche Verkehrsfläche; mit überplanter Straßenraum der „Dorfstraße“, Bestand; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 525 m ²	–	–
10.: Private Grünflächen mit nachfolgenden Zweckbestimmungen; <u>nicht ausgleichsrelevant</u> - Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ - Zweckbestimmung „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“	ca. 155 m ²	–	–
ca. 200 m ²	–	–	
11.: Flächen für die Landwirtschaft; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 2.565 m ²	–	–

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
12.: Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft - Gebietsinterne Ausgleichsfläche; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 4.875 m ²	–	–
Summe	14.265 m²		1.577 m²

Fazit:

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.577 m²**.

Dieser wird vorliegend im übergeordnet-gesamtplanerischen Zusammenhang (i. S. der Ausbildung einer besonders qualitätsvollen und ausgeprägten, gesamtplanerisch insgesamt als beispiel- bzw. „modellhaft“ zu bewertenden Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft des Talraumes der Östlichen Günz“) im Rahmen eines zielführend-zusammenhängenden weiteren Teilflächenbereiches von insgesamt 4.875 m² vollständig gebietsintern bzw. direkt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet.

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

7.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der 4.875 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird auf einem zusammenhängenden Flächenbereich vollständig gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nummern 151/27, 151/28 und 151/29, jeweils Gemarkung Schlegelsberg, erbracht bzw. festgesetzt.

7.2 Lage und Flächengröße der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche sowie Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern

Die gebietsinterne Ausgleichsfläche befindet sich am Südrand der Plangebietsflächen. Die festgesetzte Gesamtfläche beträgt 4.875 m².

Davon entfallen:

- 2,5 m² auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 151/27,
- 55,0 m² auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 151/28 und
- 4.817,5 m² auf das Grundstück Fl.-Nr. 151/29, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** hat bei Umsetzung der gem. Ziffer 9. der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen **Wert von 1,0**.

7.2.1 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche

Bezüglich Lage und detaillierter Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmt wurde, wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die umfassend getroffenen Festsetzungen unter Ziffer 9.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Für die gebietsinterne „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption, neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie einer grundsätzlichen flächenhaften Extensivierung, sowohl die Anlage einer Streuobstwiesen-Struktur und die Entwicklung von artenreichen, gestaffelt situierten (verorteten) bzw. räumlich-wirksamen Feldheckenstrukturen als auch die hierzu ergänzende differenzierte Pflanzung von Laubgehölzen 2. (unterschiedliche Arten, möglichst blüten- und fruchtreich) sowie punktuell insb. auch 1. Wuchsordnung (insgesamt 4 Stück) für eine abwechslungsreich räumlich-strukturierte bzw. -untergliederte Gesamt-Situation festgesetzt.

Des Weiteren erfolgt in den Randbereichen der Aufbau von vergleichsweise ausgeprägten Hochstauden- und randlichen Saumstrukturen (linear-flächig, möglichst artenreich). In Ergänzung hierzu werden am südöstlichen sowie auch an den westlichen und südwestlichen Eckbereichen der Fläche zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Sicherung der Ausgleichsfläche (i.S. von „Landmarken“) insgesamt 3 Lesesteinhaufen angelegt.

Diese in besonderem Maße qualitätsvolle und bezogen auf ihren Flächenumfang äußerst umfangreiche und raumwirksame Konzeption dient aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht im Wesentlichen der Umsetzung von Maßnahmen insbesondere zur allg. Verbesserung der Lebensraum- bzw. Arten- & Strukturanreicherung sowie zur Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer besonders qualitätsvollen und ausgeprägten, gesamtplanerisch insgesamt als beispiel- bzw. „modellhaft“ zu bewertenden Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft des Talraumes der Östlichen Günz“ am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg.

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen (ca. 2.640 m²); Entwicklung von artenreichen Grün- / Wiesenflächen, extensive Grünlandnutzung durch Mahd;
2. Aufbau artenreicher Saumstrukturen / Hochstaudenfluren entlang der Randbereiche der Ausgleichsflächen bzw. zwischen den geplanten Strauchgehölz-Strukturen u.a. als Pufferstreifen zur Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag i.V.m. den angrenzenden Flächennutzungen (Breite 5 & 7 m; ca. 900 m²);
3. Pflanzung von räumlich-gestaffelt situierten, mind. 2-reihigen (5 m breite Abschnitte) sowie 3- und ggf. mehrreihigen (7 m bis max. 20 m breite Abschnitte), durchgehenden bzw. lückenlosen Strauchgehölzhecken (möglichst blüten- und fruchtreich; insgesamt ca. 1.340 m²);
4. Differenzierte Pflanzung standortgerechter Obstgehölze sowie von blütenreichen-fruchttragenden Wildgehölzen und weiteren Laubgehölzen 2. Wuchsordnung als auch (punktuell) von standortheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung;
5. Anlage von Lesesteinhaufen (an 3 Standorten, je ca. 4 - 5 m²), als zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie zugleich für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Sicherung / Ausbildung der Ausgleichsflächengrenzen (zur langfristigen Nachvollziehbarkeit der Grenzverläufe im „freien Landschaftsraum“) – Schaffung von 3 Orientierungspunkten (quasi i.S. von „Landmarken“) am südöstlichen sowie den westlichen und südwestlichen Eckbereichen der Ausgleichsfläche.

7.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Auf die Ziffer 9.6 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen ist (ggf. sind die Flächenbereiche - gerade auch mit Lage innerhalb des 60 m-Abstandsflächenbereiches zur Östlichen Günz - wegen des räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Fließgewässer zusätzlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) bzw. der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA sowie dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA Unterallgäu abzustimmen)!

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich die Untere Naturschutzbehörde bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen grundsätzlich vorbehält Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

7.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Sofern die verfahrensgegenständlich, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gebietsintern festgesetzten Flächen (Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 151/27, 151/28 und 151/29, jeweils Gmkg. Schlegelsberg), in Privateigentum verbleiben sind diese gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Erkheim; siehe auch Ziffer 9.5 der textlichen Festsetzungen).

Für den Fall, dass die entsprechenden Grundstücks-Teilflächen in öffentliches Eigentum übergehen, ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

Des Weiteren ist vorliegend zu empfehlen, dass die festgesetzten Ausgleichsflächen zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung separat abgemarkt werden (Erhalt einer einzigen! gesonderten Flurnummer).

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob sowohl durch die im Umfeld des gegenständlichen Wohngebietes „Am Beutelried“ bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen als auch durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (insbesondere befindet sich das Plangebiet auch im Einwirkungsbereich der rund 800 m nördlich gelegenen Bundesautobahn A 96) schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Das schalltechnische Gutachten, mit der Bezeichnung LA21-273-G01-01 der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 21.01.2022, ist der Begründung als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Die Untersuchung mit Stand vom 21.01.2022 kommt zu folgenden Ergebnissen

(siehe Gutachten Seiten 14 f.):

„In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 96. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bestehende und geplante gewerblichen Nutzungen.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-273-G01-01" mit dem Datum 21.01.2022 entnommen werden.

• Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

• Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Die sich auf Grundlage der ermittelten Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel befinden sich für alle Immissionsorte unter 60 dB(A). Hieraus ergeben sich so geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz, dass diese bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erfüllt werden.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind keine darüberhinausgehenden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wird an allen Fassadenseiten zur Nachtzeit ein Wert von 45 dB(A) unterschritten. Es ist somit an allen Fassadenseiten ein ungestörter Schlaf auch bei geöffnetem Fenster möglich. Auf eine Orientierung der Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern wird verzichtet.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in nördliche Richtung hin zur Dorfstraße.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind keine relevanten Lärmimmissionen an den bestehenden Gebäuden entlang der Erschließungswege zu erwarten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.“

Weiterführend wird auf die Inhalte des schalltechnischen Gutachtens mit der Bezeichnung LA21-273-G01-01 (mit Stand vom 21.01.2022), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, verwiesen, das den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt ist (Anlage IV.).

Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Auslegung in gesonderter Abstimmung mit der Gemeinde Erkheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Weiterhin sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Auch besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).

8.2 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen

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

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

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 13.1 der textlichen Festsetzungen erfolgten auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

8.3 Landwirtschaft

Infolge der räumlichen Lage des Vorhabengebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

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

Der Bestandsschutz ist ohne eventuelle Schadensersatzansprüche seitens der Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger zu gewährleisten.

9. Erschließung und Infrastruktur

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt durch eine neu geplante Erschließungsstichstraße, welche von der „Dorfstraße“ in südlicher Richtung abzweigt. Diese wird als „Verkehrsfläche auf Privatgrund“ festgesetzt und weist eine (Straßenraum)Breite von durchgehend mind. 6,0 m auf. Am südlichen Ende ist zudem für eine erforderliche weiterführende räumlich-funktionale Optimierung der Erschließungs-Konzeption bzw. mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht bestmögliche, nachhaltig-wirksame Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließungsfunktionen (zukunftsfähige Straßenräumliche Leistungsfähigkeit inklusive i.V.m. ggf. erfolgenden Rettungsmaßnahmen / -situationen), eine räumliche Aufweitung für die Möglichkeit zur Umsetzung einer Wendeanlage planungskonzeptionell berücksichtigt.

Als räumlich-funktionaler Nachweis für den benötigten Flächenbedarf sowie die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer entsprechenden Wendemöglichkeit ist in der Planzeichnung die Darstellung für eine Wendeanlage gem. RASt 06, S. 73, Bild 59, nachrichtlich-informativ enthalten / eingefügt (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge; mit Radius 6,0 m & randlicher Freihaltezone 1,0 m).

Mit der Ausweisung bzw. planungsrechtlichen Sicherung dieser Verkehrsflächen in der entsprechenden Dimensionierung erfolgt insgesamt eine den situativen Erfordernissen entsprechende, bedarfsgerechte und zielführende sowie ausreichend leistungsfähige (zukunftssträchtige) Erschließung des neuen Baugebietes. Insgesamt ist die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen damit als ausreichend sowie abschließend sichergestellt zu bewerten.

- Als Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) am Einmündungsbereich in die „Dorfstraße“, ist nach Richtung Osten eine Länge von 70 m in die Planzeichnung eingetragen bzw. festgesetzt (Anfahrtssicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung). Hierfür wurde im Hinblick auf die vorliegend im gesamtplanerischen Zusammenhang bestehenden Grundstücksverfügbarkeiten auch eine entsprechende Teilfläche des nördlich an die „Dorfstraße“ angrenzenden Grundstücks Flur-Nummer 22 der Gemarkung Schlegelsberg mit überplant bzw. ist in die entsprechend benötigte freizuhaltende Sichtfläche mit einbezogen.

Nach Richtung Westen kann dagegen aufgrund der Bestandssituation die Anfahrtssicht bzw. Schenkellänge von 70 m nicht ganz eingehalten werden. Hier ist in Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden räumlichen Gegebenheiten eine Schenkellänge von lediglich knapp 60 m (ca. 57 m) ausweisbar. Deshalb ist im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. auf Ebene der Ausführungs- / Detailplanung auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung in enger Abstimmung mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde des LRA Unterallgäu und / oder der Polizeiinspektion Mindelheim gegebenenfalls bzw. falls vorliegend in fachlicher Bewertung der örtlichen Gesamt-Situation eine Erfordernis hierfür gesehen wird eine entsprechende situative, fachlich-zielführende Maßnahme festzulegen und umzusetzen (ggf. ist hier eine Lösung mittels Anbringung eines „Verkehrsspiegels“ denkbar).

Des Weiteren wird auf die Inhalte der Ziffer 14. der textlichen Festsetzungen „Sichtfelder / Sichtdreiecke“ weiterführend verwiesen.

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

- Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Die für die entsprechend benötigte Sicherstellung der Erschließungssituation als „Verkehrsfläche auf Privatgrund“ festgesetzten Flächen bzw. Grundstücks-Teilflächen (Fl.-Nrn. 151/25 und Teilflächen 151, 151/26, 151/27, 151/28, 151/29 und 151/30, jew. der Gmkg. Schlegelsberg), sind entsprechend den jeweiligen Erfordernissen mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten sowohl zugunsten der Gemeinde Erkheim und der jeweiligen Eigentümer der 3 Baugrundstücke der Teilgebietsflächen „MI-1“ und MI-2“ sowie zudem auch des (restlichen) Landwirtschaftsgrundstückes Fl.-Nr. 151 (in Berücksichtigung auch eines ggf. erfolgenden

künftig fortlaufenden Eigentümerwechsels!) als auch des Freistaates Bayern zu belasten (dingliche Sicherung / grundbuchrechtliche Eintragung).

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Schlegelsberg angeschlossen.

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

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

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

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

9.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

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

In Bezug auf weiterführende Hinweise zum Brandschutz wird auf die Ziffer 8. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Auf die Einhaltung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wird hingewiesen (EWS; in der jeweils gültigen Fassung). Insbesondere wird gem. § 5 Abs. 6 Satz 2 der EWS in der Fassung vom 05.11.2013 auf folgendes hingewiesen: „In den Ortsteilen Arlesried, Daxberg und Schlegelsberg ist dem Markt die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Versickerung vor Herstellung der Versickerungsanlage mit einem qualifizierten Untersuchungsbericht über die Sickerfähigkeit des Untergrunds an dem beabsichtigten Standort der Versickerungsanlage nachzuweisen.“

Ergänzend wird auf die Ziffer 11. der „Festsetzungen durch Text“ und das vorhergehende Kapitel 4.2.2 dieser Begründung sowie auch auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserbehandlung“ der textlichen Hinweise verwiesen, insbesondere auch bzgl. der Ergebnisse der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens u.a. zur Versickerungsmöglichkeit (von unverschmutztem Niederschlagswasser) im PG durchgeführten Baugrunduntersuchung.

- **Konzeption der Niederschlags- und Oberflächenwasserbehandlung bzw. der erforderlichen Niederschlagswasser-Rückhaltung sowie gedrosselten -Ableitung im Vorhabengebiet**

Die anstehenden Böden eignen sich gem. den gutachterlichen Ergebnissen nachweislich nicht zur Versickerung der anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sowie zusätzlich auch des im Vorhabenbereich bei extremen Witterungssituationen ggf. auftretenden (wild) abfließenden Oberflächenwassers (i.S. einer „Durchfluss-Situation“ des Oberflächenwassers, vorrangig von den östlich / südöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus; z.B. bei gefrorener Oberbodenschicht und einem starken Niederschlagsereignis) weder dezentral vor Ort auf den Grundstücken selbst, noch zentral mittels einer (alternativ fachplanerisch mit untersuchten) Mulden-Situation im nordwestlichen / westlichen Bereich des Plangebietes.

Aufgrund dessen werden sowohl die gesamten im Vorhabengebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sowie zusätzlich auch das i.V.m. dem Vorhabensbereich bei extremen Witterungssituationen ggf. auftretende, wild abfließende Oberflächenwasser bzw. der durch das Plangebiet punktuell stattfindende Oberflächenwasser-Abfluss (i.S. einer „Durchfluss-Situation“ wie zuvor bereits ausgeführt) dem neu geplanten Regenrückhaltebecken im Nordwesten / Westen des Plangebietes zentral zugeleitet sowie darin zurückgehalten und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zugeführt.

Auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text § 11 wird verwiesen. Zudem sind die Unterlagen der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten, mit Stand vom Juli 2022 dem Anhang der vorliegenden Begründung als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.

- **Geplantes Rückhaltebecken für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser**

Da gemäß den Ergebnissen der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Baugrunduntersuchung eine Niederschlagswasser-Versickerung im Plangebiet aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nur in sehr eingeschränktem Maß bzw. faktisch nicht möglich ist, ist geplant das im Vorhabenbereich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in einem Rückhaltebecken im Westen / Nordwesten des Vorhabengebietes (zentral) zu sammeln und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zuzuführen.

Außerdem ist bekannt, dass bei manchen (extremen) Witterungs-Situationen, beispielsweise bei stärkeren Niederschlagsereignissen während der Schneeschmelze (bei ggf. noch weitreichend gefrorener Oberbodenschicht), ausgehend von bzw. entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 151/18 und weiter über die vorrangig nordöstlichen und nördlichen (randlichen) Flächenbereiche des Plangebietes hinweg ggf. ein gewisser oberflächlicher Wasser-Abfluss in Richtung der nordwestlichen, am tiefsten gelegenen Flächen des Vorhabengebietes erfolgen kann. Dieses wild abfließende Oberflächenwasser dürfte dabei hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten aus einem Zusammenfluss vorrangig von Oberflächenwässern aus dem Bereich der östlich / südöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stammen. Auch dieses wild abfließende Oberflächenwasser soll dem neu geplanten Rückhaltebecken entsprechend zugeleitet bzw. darüber behandelt / schadlos beseitigt werden.

Für die Zuleitung bzw. die geordnete / geregelte und gesicherte Aufnahme sowie Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers durch das Plangebiet hindurch in das Rückhaltebecken ist dabei ein durchgehend 2,0 m breiter Flächenbereich / -streifen, der sich am Ostrand des PG bzw. an der südöstlichen Grenze des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 151/18 auf bis zu max. 7,0 m für die dortige „Auf- / Übernahme“ des Oberflächenwassers aufweitet, planungskonzeptionell berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Auf die Eintragungen in der Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text § 11 wird entsprechend verwiesen.

Nach aktuellem Sachstand und Mitteilung / Ausführungen der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu), wird das Rückhaltebecken auf Grundlage der fachplanerischen Ergebnisse / Berechnungen, etc. wie folgt konzipiert (auf die Unterlagen mit Stand vom Juli 2022 im Anhang der vorliegenden Begründung wird ergänzend hingewiesen):

Sowohl das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser als auch das „wild abfließende Oberflächenwasser“ aus dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gelände wird in eine Mulde geleitet und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ zugeführt. Die als Erdbecken herzustellende Mulde (das Rückhaltebecken) wird westlich der geplanten Bebauung situiert. Durch die Ausführung soll gewährleistet bleiben, dass die Fläche des Rückhaltebeckens maschinell gemäht und weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden kann.

Der Drosselabfluss wird abhängig von der befestigten Fläche mit $0,003 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ befestigte Fläche festgelegt. Der maximale Drosselabfluss wird auf insgesamt $7,23 \text{ l/s}$ begrenzt. Das erforderliche Speichervolumen für Niederschlagswasser wird auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A-117 mit einem 5-jährigen Regenereignis und einem Zuschlagsfaktor von $1,20$ berechnet (60 m^3).

Das Volumen des "wild abfließenden Wasser" wird auf Grundlage der jetzigen überstauten Fläche im Westen des Plangebiets unter Berücksichtigung der Aufstauhöhe mit ca. 180 m^3 ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass die Sammelleitung in der „Dorfstraße“ bei Starkregen überlastet ist, wird ein Sicherheitsfaktor von 30% für "wild abfließendes Wasser" berücksichtigt.

Das Gesamtspeichervolumen des Regenrückhaltebeckens beträgt somit ca. 300 m^3 . Davon entfallen ca. 60 m^3 auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und die restlichen ca. 240 m^3 auf die Rückhaltung des Oberflächenwassers, das von den östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wild abfließt.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, grundsätzlich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

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

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

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

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

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

Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

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

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

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

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

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

9.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

A) Grundwasser- / Untersgrundsituation

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung sowie auf Ziffer 4.3 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Generell wird deshalb auch an dieser Stelle - nicht zuletzt mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im (engeren) Talgrundbereich der Östlichen Günst - neuerlich ausdrücklich darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Insbesondere wird gegenständlich auch darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtenwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich ist. So können gem. S. 13 des Gutachtens „die Talkiese zumindest temporär, in Folge lang anhaltender Niederschlagsereignisse, als ergiebiger Porengrundwasserleiter fungieren.“

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

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

Ferner wird an dieser Stelle im gegenständlichen Planungsfall insbesondere sowohl bzgl. der besonderen topographischen Bestandssituation als auch der vorbeschriebenen Untergrundverhältnisse erneut dringend empfohlen bzw. ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Keller möglichst in einer wasserdichten Bauweise

ausgeführt werden sollten (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Bzgl. des für eine geordnete und sichergestellte Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers notwendigen Rückhaltebeckens wird u.a. auf die Ausführungen unter der Ziffer 9.2.3 dieser Begründung verwiesen.

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

B) Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet HQ100

• Bestands- Ausgangssituation:

Westlich benachbart zum PG befindet sich die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung). Das nächstgelegene Bauland des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke mit Bezeichnungen / Nrn. 1 sowie 3 in der Planzeichnung liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 45 m bis ca. 55 m entfernt.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

• Lage im 60 m-Bereich der Östlichen Günz:

Die Baulandflächen des Plangebietes werden demnach im westlichen Randbereich von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der Östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem 60 m-Abstandsbereich für die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt die Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich ist.

• Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Dieser Flächenbereich ist in der gegenständlichen Planung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Zusätzlich liegt das geplante Rückhaltebecken zur Rückhaltung des in dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und des bei besonderen Witterungssituationen von den östlich des Plangebietes gelegenen Flächen wild abfließenden Oberflächenwassers zum Teil in dem Bereich des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die neu ausgewiesenen, Bauland-Flächen (mit bräunlichem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption vollumfänglich berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

C) Gewässer- / Grundwasserschutz sowie Hochwassersituation / -schutz

- Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung.

Im Wesentlichen werden folgende Maßnahmen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) getroffen bzw. sind in der Planung berücksichtigt:

- Räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 50 bis 70 m breit) der neu geplanten Baulandflächen (in der Planzeichnung mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) gegenüber dem Fließgewässer und insbesondere deren Lage gänzlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die überbaubaren Grundstücksflächen / Bauflächen weisen noch größere Abstände zu der Östlichen Günz auf – zwischen 55 m und 75 m. Durch die gesamte Konzeption der gegenständlichen Planung wird in einem möglichst breiten Flächenbereich zwischen den Mischgebietsflächen (MI) und der Östlichen Günz eine weitreichende Vermeidung von baulichen Anlagen erreicht.
- Weiterhin wurde die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Geländeauffüllungen im PG (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich des gesamten Plangebietes als unzulässig festgesetzt (s. § 12.4 der textlichen Festsetzungen).
- Allgemein wird als weitere wichtige Maßnahme zum Gewässer- / Grundwasserschutz auf einen besonders sorgsamem Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.
- Abschließend wird auf die umfangreichen und großflächigen Maßnahmenkonzeptionen für die gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie die Grünordnerische Gesamtplanung unter den vorhergehenden Kapiteln 5.2 und 7.2 verwiesen. Die Gesamtkonzeption sieht hierfür v.a. eine flächenhafte Extensivierung und standortgerechte, vielfältige Arten- / Strukturanreicherung (i.S. einer Anlage von gewässerbegleitenden, räumlich-wirksamen Pufferflächen, Verringerung Nährstoffeintrag, Optimierung Struktur-Vielfalt, etc.) vor.
- Insgesamt ist auf der gebietsinternen Ausgleichsfläche und den Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO generell unzulässig. Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sockellose Einfriedungen errichtet werden.

- Geländeveränderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz:

Nach derzeitigem Sachstand trägt die Planungskonzeption des verfahrensgegenständlichen Baugebietes den Belangen des (vorsorgenden) Hochwasserschutzes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse in Bezug auf ein HQ 100-Ereignis der Östlichen Günz (hundertjähriges Hochwasserereignis, amtliches Bemessungshochwasser) zielführend Rechnung. Die wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange werden damit in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis werden insbesondere der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (es erfolgt kein Verlust an Rückhalteraum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind. Es erfolgt vorliegend durch bauliche Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke.

Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und es ist grundsätzlich möglich und auch davon auszugehen, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so

errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser) konkret zur Umsetzung kommende bauliche Maßnahmen sowie generell insb. auch Geländeveränderungen jeglicher Art auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanung) mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten / LRA SG Wasserrecht zwingend abzustimmen ist.

Dies gilt vorliegend insbesondere in Zusammenhang mit der Umsetzung des Damms für das teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegene Rückhaltebecken.

Auch wird neuerlich auf die allgemeine Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen im 60 m-Bereich der Östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) hingewiesen.

Sollte eine über die Höhenlage des natürlichen oder bereits hergestellten Bestands-Geländes hinausgehende (flächige) Überbauung / -formung innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes / amtliches Bemessungshochwasser HQ 100 notwendig werden bzw. erfolgen, ist im Einzelfall (zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange v.a. bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und des Verlusts von Retentionsraum) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu prüfen, ob die Ermittlung und räumliche Festlegung eines entsprechenden wirkungsgleichen wasserrechtlichen Ausgleichs (Retentionsraumausgleichs) im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich wird.

D) Hochwasserschutz / -risiken - Überschwemmungsgefahr

Aufgrund der Lage zur Östlichen Günz sowie von Teilen des Plangebietes innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets sind bei entsprechenden Niederschlagsereignissen / Wettersituationen Überschwemmungen von Teilbereichen des PG möglich.

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

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

Allgemeine Hinweise:

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Geländeveränderungen, der Bau von Entwässerungseinrichtungen, etc. sind generell so zu konzipieren, dass eine Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

9.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

A) Stromversorgung

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

Bestehende 20-kV-Freileitung und Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Kabelleitungen sowie eine 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Der Verlauf der 20 kV-Freileitung inklusive des beidseitigen Schutzstreifens mit einer Breite von jeweils 8 m

ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen. Ebenfalls sind in der Planzeichnung die Standorte der Stromleitungs-Masten eingetragen – einer dieser Masten befindet sich unweit der bestehenden ehem. „Bergehalle“ innerhalb des PG, ein weiterer am östlichen Rand der Vorhabenflächen und ein dritter westlich bzw. direkt außerhalb der Geltungsbereichsgrenze.

Der Leitungsschutzbereich der 20 kV-Freileitung verläuft sowohl über die südlichen Randbereiche der Baugrundstücke Nrn. 1 und 2 der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (Nummerierung siehe Planzeichnung) als auch über den äußersten nördlichen Flächenbereich des Baugrundstücks Nr. 3 (Baugebietsteilfläche „MI-2“). Gesamtkonzeptionell wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt, dass weder die Flächen innerhalb der Baugrenzen / Überbaubaren Grundstücksflächen noch die „Flächen für Nebenanlagen und -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen“ von dem Schutzbereich tangiert werden.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Schutzbereich der Freileitung Baumaßnahmen gemäß DIN EN 50423 nur mit Zustimmung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) erfolgen dürfen.

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

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE- Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich stark beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzzeitige Unterschreitung des Schutzabstandes ist lebensgefährlich.
- Der Betrieb eines Baukrans ist aus Sicherheitsgründen und sowie durch den zu beachtenden Leitungsschutzbereich sehr eingeschränkt bzw. nicht möglich.
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen; falls unumgänglich, der LEW Netzservice GmbH (LVN) zur Stellungnahme zuzuleiten.

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Freileitung wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen, in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

Des Weiteren ist der 1 m-Schutzbereich beiderseits der Kabelleitungstrassen insbesondere von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Abschließend wird diesbezüglich auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind. Kabellagepläne können auch online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak>.

B) Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation ist ebenfalls nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

C) Vorgaben und Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen und -anlagen

Es ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sowohl im Gebietsumgriff selbst als auch im räumlich-funktionalen Nahbereich sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen sind.

Zudem wird im Hinblick auf die Erreichung / den Erhalt einer bestmöglichen Qualität im Straßenraum bzw. der straßenräumlichen Situation darauf hingewiesen, dass für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke im unmittelbaren Nahbereich von Einfriedungen vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen sind.

Ebenfalls sind u.a. insbesondere auf den Dachflächen auch sämtliche Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. unzulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurden deshalb die entsprechenden Regelungen unter den §§ 6.10, 7.2.4 sowie 15. der Festsetzungen durch Text getroffen.

D) Richtfunkstrecke der Dt. Telekom Technik GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von der Richtfunkstrecke der Dt. Telekom Technik GmbH, mit Bezeichnung "MY2497 – MY0817", von Erkheim nach Sontheim tangiert wird. Der Streckenverlauf ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Die Dt. Telekom Technik GmbH teilte mit Schreiben vom Juli 2020 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ allerdings mit, dass für einen störungsfreien Betrieb bauliche Anlagen eine Höhe von 16 m nicht überschreiten dürfen.

Aufgrund dessen ist ebenfalls i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben grundsätzlich von keiner diesbezüglichen Relevanz auszugehen.

Gemäß einer weiteren, ergänzenden Stellungnahme der Dt. Telekom Technik GmbH vom 29.12.2020 im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens gem. BauGB zum Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ ist allerdings in der Bauphase darauf zu achten, dass Baukräne nicht in das Funkfeld hineinschwenken.

9.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

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

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht

eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. entlang der „Dorfstraße“ oder der neuen Erschließungsstraße, die im Zuge der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans gebaut werden wird, zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

In Zusammenhang mit den Belangen der Abfallwirtschaft werden (aufgrund des berufsgenossenschaftlichen Rückwärtsfahrverbotes für Abfallsammelfahrzeuge sowie des berufsgenossenschaftlich geforderten Ausbaustandes) zur nachweislich-funktionalen Sicherstellung der hierfür benötigten Erreichbarkeit aller Vorhabenflächen entlang der neu geplanten Erschließungsstraße, die im Zuge der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans gebaut werden wird, durch ein Abfallsammelfahrzeug zudem entsprechende Flächen für den benötigten Raumbedarf bzw. die räumliche Dimensionierung für das Maß eines Wendehammers gem. RAST 06, S. 73, Bild 59, im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption berücksichtigt. Auf die diesbezüglich ergänzenden Inhalte unter der vorstehenden Ziffer 9.1 dieser Begründung wird ebenso wie auf die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragene Darstellung einer entsprechenden Wendeanlage gem. RAST 06 verwiesen.

Sofern die Anforderungen / Belange der Abfallwirtschaft bei der Ausgestaltung der neuen Erschließungsstraße, die im Zuge der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans gebaut werden wird, und insbesondere der erforderlichen Wendeanlage nicht berücksichtigt werden (können), sind sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage, d. h. entlang der „Dorfstraße“ nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Beutelried“ in 87746 Erkheim, BV-Code: BV 00041628, Aktenzeichen: AZ 21 08 012, Bad Wurzach, in der Fassung vom 28.10.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Erkheim – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553), Fürth, August 2021, 22 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte – Einwohnerzahlen am 30. Juni 2022 – Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern Basis: Zensus 2011, Fürth, Oktober 2022, 77 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Pressemitteilung vom 29.12.2020: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 veröffentlicht“.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bebauungsplanverfahren „Am Beutelried“ der Marktgemeinde Erkheim: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, Bezeichnung: LA21-273-G01-01, Augsburg, in der Fassung vom 21.01.2022
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 3 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 10. Änderung aus dem Jahr 2021 und der 1. Berichtigung aus dem Jahr 2021 sowie der 11. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird

- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- pbu Beratende Ingenieure GmbH, Unterlagen zu dem geplanten Regenrückhaltebecken (Lageplan und Schnittzeichnung) – Projekt: 222569, Kempten (Allgäu), Vorentwurf / Vorabzug in der Fassung vom Juli 2022
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Am Beutelried“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Erkheim übereinstimmen.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

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

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-km.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	memmingen-unterallgaeu@bn.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	Richtfunk-Trassenauskuft-dttgmbh@telekom.de
Ericsson Services GmbH		Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf	bauleitplanung@ericsson.com
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Dr. Bernhard Niethammer		Museumstraße 8 87758 Kronburg	bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de baurecht@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Mindelheim	Sachbereich Verkehr	Memminger Straße 16 87719 Mindelheim	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	luftamt@reg-ob.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	info@breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	rathaus@gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de
Oberschöneck	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschöneck	info@oberschoeneck.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	leitung@sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de

ANLAGE II. zur Begründung:

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Inhalt:

1. Einleitung
2. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) /
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Anlass und Bedarf: Das Plangebiet (PG) befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, entlang bzw. zwischen der „Dorfstraße“ und dem dortigen Randbereich des Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Vorgesehen ist die Flächen-Neuinanspruchnahme für Mischgebietsflächen (3 Baugrundstücke) im südlichen Anschluss an die Bestandsbebauung, wobei auf einem der neu festgesetzten Mischgebiets-Baugrundstücke bereits ein Gebäudebestand vorhanden ist.

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde sowohl auf den weiterhin dringenden Bedarf an neuem Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Schlegelsberg als grundsätzlich auch der Möglichkeit für eine (weiterführende) Umsetzung von potenziellen (teil)gewerblichen, standortgeeigneten Nutzungen, in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise im Hinblick auf die am südwestlichen Ortsrandbereich bereits bestehende, durch eine gemischte bauliche Nutzung vorgeprägte Siedlungsstruktur. Dabei erfolgt vorliegend insbesondere auch die konzeptionelle Einbeziehung bzw. die planungsrechtlich zielführende Berücksichtigung sowie gesamtverträgliche Sicherstellung der Um- / Nachnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumfang bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden Gebäudebestandes (i. S. einer verträglichen Integration bzw. eines gesamtplanerisch nachhaltigen Umgangs i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“).

Mit Blick v.a. auf die Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Plangebiets-Umgriff, die Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie auf den räumlichen Umfang der Planung selbst trägt das Vorhaben damit aus gesamtplanerischer Sicht, im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg, insbesondere einer konsequenten Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie vorliegend zugleich auch der Berücksichtigung der Potentiale / einer nachhaltigen (Folge)Nutzung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung (Nutzung bestehender baulicher Ressourcen) Rechnung.

Abschließend erfolgt im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) die Ausbildung eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz), in

welchem zudem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Marktgemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha, der Umgriff der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ca. 1,36 ha. Im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme des Sichtfeldes im Norden an der Einmündung der neu geplanten Erschließungsstraße in die „Dorfstraße“ ist eine räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Planvorhaben gegeben.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Festsetzung einer gemischten Bebauung bzw. eines Mischgebietes (MI) gemäß §§ 1 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In gesamt-konzeptioneller Berücksichtigung der bestehenden Bebauung erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes unterteilt in die Baugebietsteilflächen „MI-1“ und „MI-2“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- Für die höchstzulässige Überbauung der Mischgebietsflächen mit hauptbaulichen Anlagen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für beide Baugebietsteilflächen „MI-1“ und „MI-2“ festgesetzt.
- Neben der Intensität der Überbauung ist ebenfalls die Höhenentwicklung der Gebäude entsprechend der besonderen Ausgangs- / Standort- bzw. Bestandsverhältnisse sowie Nachbarschaftssituationen festgesetzt – im Bereich des „MI-1“ betragen die maximalen Wandhöhen 4,0 bzw. 6,0 m sowie die Firsthöhen 9,0 m. Bzgl. der Bezugshöhen für die OK RFB EG sowie der Höhenlage der Gebäude in den einzelnen Teilgebietsflächen wird auf Ziffer 3.5 der Festsetzungen durch Text verwiesen.
- Ausbildung einer deutlich ausgeprägten, räumlich-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung in Richtung der freien Landschaft nach Süden gegenüber dem Talgrundbereich entlang der Östlichen Günz: Festsetzung teilweise als Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen sowie Großteils als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“. Auf der 4.875 m² umfassenden gebietsinternen Ausgleichsfläche, die in Richtung Süden den Übergang zum freien Landschaftsraum darstellt, ist dabei der Aufbau einer besonders ausgeprägten (möglichst beispielhaften/„modellhaften“) Eingrünungssituation vorgesehen. Auf der Fläche ist im Vergleich zur Bestandssituation eine deutliche Optimierung insbesondere durch eine flächenhafte Extensivierung (Verhinderung Nährstoff- / Schadstoffeintrag; Gewässerschutz) sowie die umfangreiche Arten- / Strukturanreicherung bzw. deutliche Erhöhung des Lebensraumpotentials vorgesehen.

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 das Kapitel 5. der Bebauungsplan-Begründung mit Ausführung der städtebaulichen sowie Grünordnerischen Konzeption).

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

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche allgemeine Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 und die allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) zu nennen. Ferner sind die allgemeinen

gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Der Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Zudem wurde in Ergänzung hierzu die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006) zugrunde gelegt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insb. von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines grundsätzlich schonenden, verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse / Anforderungen der Nutzungen Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Differenzierte Festlegungen bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäudekörper i.V.m. Festsetzungen zur Schaffung einer modellhaften, qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung durch die Festsetzung einer 4.875 m² umfassenden gebietsinternen Ausgleichsfläche mit entsprechender naturschutzfachlich zielführender Maßnahmenkonzeption.
- Erstellung / Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.
- Ebenfalls im Rahmen des Aufstellungsverfahrens – auf Grundlage einer gesondert durchgeführten Baugrunduntersuchung Erstellung einer Detailplanung für ein Retentionsraum-Becken mit gedrosseltem Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal für die Rückhaltung einerseits des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers, andererseits des von Flächen östlich des Vorhabengebietes bei besonderen (extremen) Witterungskonstellationen wild abfließenden Oberflächenwassers.

1.2.2 Fachplanungen

- Als wesentliche fachliche Grundlage / zu berücksichtigende Fachplanung ist im gegenständlichen Fall das Schalltechnische Gutachten zu nennen, das im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erstellt wurde – „Bebauungsplanverfahren „Am Beutelried“ der Marktgemeinde Erkheim: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“, Bezeichnung: LA21-273-G01-01, erstellt durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 21.01.2022.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind entsprechend in die Planung eingearbeitet. Außerdem liegt das Gutachten den Planunterlagen als Anlage 4 zur Begründung bei.

- Außerdem wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Baugrunduntersuchungen durchgeführt: „Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Beutelried“ in 87746 Erkheim“, BV-Code: BV 00041628, Aktenzeichen: AZ 21 08 012, in der Fassung vom 28.10.2021, erstellt durch die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage 5 der Begründung bei.

Zu den Schutzgütern Boden und Wasser bildet dieses Gutachten neben den allgemeinen Informationen des LfU eine bedeutende weitere gebietsspezifischere Informationsgrundlage.

- Wie bereits unter Ziffer 1.2.1 dieses Umweltberichtes erwähnt, wurde ebenfalls im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Detailplanung für ein Rückhaltebecken mit gedrosseltem Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal erstellt: Projekt: 222569, Vorentwurf / Vorabzug in der Fassung vom Juli 2022, erstellt durch das Ingenieurbüro pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu). Der Lageplan und eine Schnittzeichnung sind den Planunterlagen als Anlagen 3A und 3B der Begründung beigefügt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Integration / Berücksichtigung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens.
- Festsetzungen gemäß / Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und der Detailplanung für das Rückhaltebecken insbesondere in Bezug auf die getroffenen Aussagen zur Niederschlagswasserbehandlung.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002:

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan abgesehen von dem nördlichen Bereich direkt entlang der „Dorfstraße“ nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Erkheim erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (11. FNP-Änderungsverfahren).

Der Großteil der Plangebietsfläche ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „*Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume*“ dargestellt (Kategorie: „engerer Talraum der Östlichen Günst.“: > Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild; > Offenhaltung).

Weiter sind südlich des bisherigen Ortsrandes Flächen zur „*Ortsrandeingrünung*“ vorgelagert, für die beabsichtigte Schaffung eines standortgerechten, qualitätsvollen und situativ bedarfsgerechten Übergangsbereiches gegenüber der freien Landschaft. Im Bereich der „*Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume*“ sind weiterhin noch im Umfeld der bestehenden Bergehalle vorhandene Gehölzstrukturen, als „*Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz*“ gekennzeichnet.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung / Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Abstands- / Pufferflächen als gebietsinterne Ausgleichsfläche gegenüber dem nach Richtung Süden anschließenden freien Landschaftsraum. Größe der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche, auf der vorliegend eine „beispiel- / modellhafte“ Eingrünung des Ortsrandes umgesetzt werden soll: 4.875 m².
- Festsetzung von zwei weiteren kleineren Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen im Norden und Südosten des Plangebietes als räumlich-wirksame Abstandflächen sowie weiterer, ergänzender Teilflächenbereich der Ortsrandeingrünung in Richtung der freien Landschaft.

11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der entsprechend erforderlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung von Flächen, die derzeit rechtswirksam als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ bzw. „*Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume*“ (Kategorie: „engerer Talraum der Östlichen Günst.“) dargestellt sind, in „*gemischte Bauflächen*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 191/2 (TF = Teilfläche), 192 (TF), 192/10 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils Gmkg. Schlegelsberg) sowie zusätzlich in „*Sonstige örtliche Verkehrsflächen*“ im Bereich der gegenständlich neu geplanten Erschließungs-Stichstraße bzw. „inneren Erschließung“ des PG.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung eine Neuorganisation der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Darstellung der „*gemischten Bauflächen*“ sowie die gesamtplanerischen Zielsetzungen des Vorhabens veränderten Ortsrand-Situation bzw. der geänderten Ausprägung des Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum.

Dabei ist anzumerken, dass die Grünflächen-Darstellung nach Richtung Süden gegenüber der bisherigen, rechtswirksamen Plan-Kennzeichnung deutlich ausgeweitet wird, da gegenständlich insbesondere auch die für die gegenständliche Planung notwendigen Ausgleichsflächen gesamtkonzeptionell integriert bzw. gebietsintern situiert werden (im Zuge der vorliegend gewünschten und auch planerisch angestrebten, möglichst beispielhaften / „modellhaften“ Ausprägung der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung). Dieser neu dargestellte Flächenbereich der „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*“ wird in Bezug auf die naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption inhaltlich weiterhin noch konkretisiert, indem die Fläche mit dem im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bereits neu eingeführten

Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Umsetzung von Maßnahmen zur Arten- / Standort- und Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet wird.

Des Weiteren wird am nordwestlichen Randbereich des PG eine Teilfläche der dort im Vergleich zur rechtswirksamen Planung im Bereich entlang der gesamten westlichen Plangebietsflächen unverändert dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ (Kategorie: „engerer Talraum der Östlichen Günz“), zur Sicherstellung einer geordneten und gesicherten Behandlung des Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers (Abfluss, Rückhaltung sowie gedrosselter Ablauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal und dgl.), neu mit einer „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ überlagert gekennzeichnet.

Abschließend werden die nachrichtlich-informativen Darstellungen der „Oberirdischen elektrischen Freileitung mit Schutzstreifen und Leitungsbezeichnung“ sowie des „festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Östlichen Günz (HQ-100-Ereignis)“ lediglich geringfügig aktualisiert bzw. im Wesentlichen unverändert beibehalten und die Führung des (ursprünglich ca. 100 m weiter westlich gekennzeichneten) Planzeichens „Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom“ gem. des aktuell vorliegenden Sachstandes lagemäßig berichtigt bzw. nachrichtlich-informativ innerhalb des PG ergänzend eingetragen.

Dagegen werden die bislang ursprünglich als „Bäume“ bzw. als „Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz“ gekennzeichneten, vormals im Nahbereich / Umgriff der baulichen Anlagen der bestehenden „Bergehalle“ vorhandenen ehemaligen Gehölzstrukturen im Hinblick auf die Planungs-Aktualität und v.a. auch die gesamtplanerischen Zielstellungen des gegenständlichen Vorhabens grundsätzlich im Bereich des PG als Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der gegenständlichen Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)).

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf Ziffer 3.4 der Begründungen verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Generell berücksichtigt die gegenständliche Bauleitplanung bzw. insbesondere deren Lage (obwohl eine vergleichsweise sensible Ausgangs- / Standortsituation im Nahbereich und entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz vorhanden ist – einem Umstand, dem allerdings durch entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend entgegengewirkt wird) sowie auch deren räumliche Dimensionierung gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge, auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“, vorrangig den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- Darüber hinaus wurde das Vorhaben im Vorfeld des Planaufstellungs-Verfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamt Unterallgäu abgestimmt und die Planung dient sowohl der vorrangigen weiteren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Schlegelsberg (ortsansässige junge Familien) als grundsätzlich auch der Möglichkeit für eine (weiterführende) Umsetzung von potenziellen (teil)gewerblichen, standortgeeigneten Nutzungen, gerade auch in Berücksichtigung einer konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale.

1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.

- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Die Östliche Günz liegt gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung – die Entfernung zur Plangebietsgrenze beträgt zwischen 20 m und 25 m. Das Gewässer ist in den entsprechenden Abschnitten in der „Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer 2017“ als deutlich bis stark verändert bewertet gem. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und erscheint deshalb derzeit aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einstuftbar.
Aufgrund der Lage außerhalb des Vorhabengebietes bzw. der Abstände und insbesondere auch der Planungsinhalte des Vorhabens ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der begleitenden Gehölzstrukturen nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen, zumal die Flächenbereiche im Westen des PG abgesehen von der Herstellung des Rückhaltebeckens für Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser unverändert zur jetzigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
- Der Großteil des Plangebietes, abgesehen von dem nördlichen Teil liegt innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“. Auf die nachrichtlich-informative Eintragung der entsprechenden Flächenumgrenzung in der Planzeichnung wird verwiesen. Ansonsten sind im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“.
- Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsflächen Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung / Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Abstands- / Pufferflächen gegenüber der Östlichen Günz.
- Optimierung der Eingrünung des Ortsrandes von Schlegelsberg in Richtung Süden zur freien Landschaft hin bzw. Schaffung einer „beispiel- / modellhaften“ Ortsrandeingrünung in dem Bereich durch die Festsetzung einer ca. 4.875 m² großen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“. Durch die Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichsfläche kommt es im Vergleich zur Bestandssituation zu einer deutlichen Optimierung insbesondere durch die weitreichende flächenhafte Extensivierung (Verhinderung Nährstoff- / Schadstoffeintrag; Gewässerschutz) sowie die umfangreiche Arten- / Strukturanreicherung bzw. deutliche Erhöhung des Lebensraumpotentials.

1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplans wird verwiesen.

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf Ziffer 4.1.1 der Hinweise durch Text der Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen.

2 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Realnutzung

Die Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen selbst ist zum einen geprägt durch die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Flächennutzung als Dauergrünland sowie zum anderen v.a. auch durch die besondere Bestandsbebauung bzw. die im Bestand vorhandene, vormalig landwirtschaftlich genutzte „Bergehalle“ inkl. der zugehörigen, als Zufahrtsbereich bzw. Hof- und Erschließungsflächen genutzten Teilflächenbereiche (Großteils bestehend aus wassergebundenen Wegedecken, teils auch aus Betonflächen). Die in den 1980er Jahren errichtete großdimensionierte, hoch aufragende „Bergehalle“ weist einen Gebäude-Grundriss von ca. 15 m x 25 m sowie eine Wandhöhe von ca. 8,5 (9) m und eine Firsthöhe von ca. 13 m auf (die Dachneigung beträgt etwa 22°). Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 11 m südwestlich des Hallengebäudes eine ehem. Jauchegrube (errichtet Ende der 1980er Jahre) mit einem Durchmesser von 12 m sowie einer Tiefe von rund 3 m.

Weitere Vegetationsstrukturen innerhalb des PG: Südlich und östlich schließt an die „Bergehalle“ (in jeweils nur geringer Breite) ein ruderaler, altgrasdominierter randlicher Vegetationsstreifen an. Ferner besteht entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine lineare Gehölzstruktur aus teils standortheimischen Laubgehölzen, welche in einem rund 50 m langen Abschnitt auch in den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Vorhabengebietes hineinragt (bis zu ca. 5 -6 m).

Die nach Richtung Norden bzw. Nordosten sowie (Nord)Westen angrenzende Bestandsbebauung (südlich) entlang der „Dorfstraße“ (Anwesen mit den Hausnrn. „Dorfstraße“ 2 bis 12) ist geprägt durch einen gemischten Nutzungs-Charakter bzw. Wohnnutzungen sowie gewerbliche / teilgewerbliche Nutzungen.

Im Süden und in Richtung Südosten schließen an den gegenständlichen Vorhabensbereich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzte Flächen an. Westlich / südwestlich befindet sich die Östliche Günst in einer Entfernung von etwa 25 m zu den Plangebietsgrenzen.

Rund 14 bis 15 m nördlich der „Bergehalle“ verläuft in West-Ost-Richtung über die Plangebietsflächen hinweg eine 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

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

Abrissarbeiten in einem Wesentlichen / nennenswerten Umfang sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des bestehenden Lager-Gebäudes bzw. der vormaligen landwirtschaftlichen „Bergehalle“ und der ehemaligen, südwestlich davon gelegenen Güllegrube sowie dem innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitt / Flächenbereich der „Dorfstraße“ unbebaut ist. Die vorhandene „Bergehalle“ soll nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung im Wesentlichen bis auf weiteres bestehen bleiben bzw. entsprechend von Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens einer Um- / Folgenutzung zugeführt werden. Ebenfalls soll die ehemalige Güllegrube voraussichtlich erhalten bleiben und zu einer Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne ggf. umgebaut werden.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben dem vorgenannten Bestand an baulichen Anlagen sowie den damit verbundenen Nutzungen insbesondere die intensiv landwirtschaftlich genutzte Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen zu nennen. Weitere Emissionen bzw. vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes sind neben der intensiven Nutzung der Vorhabenflächen selbst insbesondere auch i.V.m. der angrenzenden „mischgenutzten“ Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“ vorhanden.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz ist i.V.m. den genannten Immissionen bzw. Emissionsquellen nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden. Auch ist eine Relevanz von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, in Zusammenhang mit der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 400 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie auch der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 nicht zu erwarten (siehe Ergebnisse des im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bauungsplans erstellten Schalltechnische Gutachtens; auf Ziffer 8. der Begründung wird weiterführend verwiesen).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf dem Großteil der Plangebietsflächen bis auf Weiteres andauern würde. In welcher Form das bestehende Lager-Gebäude bzw. die ehem. landwirtschaftliche „Bergehalle“ mit den umgebenden Außenbereichsflächen sowie auch die vormalige Güllegrube künftig weiter bzw. auf längerfristige Sicht genutzt würden, ist gewissermaßen unklar bzw. aus aktueller Sicht nicht abschließend darstellbar.

Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung entstehen, wie insbesondere die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser sowie Kleinklima / Luft blieben in diesem Fall aus. Auch würde voraussichtlich keine weitere deutliche Reduzierung der landwirtschaftlich intensiv als Dauergrünland genutzten Flächen im Plangebietsumgriff erfolgen.

Demgegenüber würde die Gemeinde eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Arrondierung des Gesamtsiedlungsgefüges bei konsequenter Nutzung von bestehenden Flächen- und Erschließungspotentialen am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg nicht nutzen. Die Berücksichtigung und Nutzung des Plangebietes sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum (vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien) würde ungenutzt bleiben.

Darüber hinaus blieben auch die im Zusammenhang mit dem Vorhaben als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung vorgesehenen „beispiel- / modellhaften“ situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Baugebietseingrünung aus (i.S. einer deutlichen Optimierung sowie konzeptionellen Vervollständigung der Gesamt-Ortsrandeingrünung am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg). Die entsprechend umfassenden, naturschutzfachlichen Maßnahmen insbesondere für eine deutliche Struktur- / Arten- und Lebensraumanreicherung im Nahbereich der Östlichen Günz könnten nicht umgesetzt werden. Im Ergebnis würde eine damit zusammenhängende deutliche Optimierung der Situation vorrangig i.V.m. den Schutzgütern „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ sowie „Orts- / Landschaftsbild“ ausbleiben.

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

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

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand

Der Großteil der Plangebietsfläche wird intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzt; im südlichen Teil befindet sich die bestehende „Bergehalle“. Bzgl. weiterer Informationen zu den Nutzungen der angrenzenden Flächen wird auf die Ziffer 2.1.1 „Realnutzung“ dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 1,43 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen der „Dorfstraße“ rund 525 m² bzw. ca. 4 %; die bereits bestehenden Mischgebietsflächen (im Bereich der freizuhaltenen Sichtflächen) nehmen eine Fläche von ca. 145 m² bzw. ca. 1 % des Plangebietes ein. Der Anteil der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ west rund 155 m² bzw. ca. 1 % auf, der Anteil der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“ beträgt ca. 200 m² bzw. ca. 1,5 % der Gesamtfläche. Die gebietsinterne Ausgleichsfläche, die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ macht mit rund 4.875 m² einen Anteil von ca. 34 % der Gesamtfläche aus.

Weiter werden ca. 3.800 m² (ca. 26,5 %) – unverändert zur Bestandssituation – als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt; auf ca. 1.170 m² bzw. ca. 8 % dieser Fläche ist zusätzlich die Nutzung als Becken & Dammbauwerk zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. gedrosselten -Ableitung möglich. Der Anteil der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ca. 690 m² bzw. ca. 5 % – davon besteht auf 265 m² (ca. 2 % der Gesamtfläche) die Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung der ehemaligen Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne.

Fazit: Entsprechend weisen die neu festgesetzten Mischgebiets- bzw. Baulandflächen selbst einen Anteil von lediglich rund 3.160 m² bzw. nur ca. 22 % an den Gesamt-Plangebietsflächen auf sowie die Fläche mit der Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung der ehemaligen Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne einen Anteil von 265 m² bzw. ca. 2 % der Gesamtfläche. Die Fläche der i.V.m. dem Planvorhaben neu festgesetzten Verkehrsflächen beträgt ca. 715 m² bzw. etwa 5 %.

Insgesamt nehmen die Flächen, die neu in Anspruch genommen bzw. be- / überbaut werden, damit einen Anteil von nur ca. 29 % der Plangebietsfläche ein, wobei in diesem Wert sogar noch die bereits überbauten Flächen der ehem. „Bergehalle“ und Güllegrube sowie auch die Großteils als Kiesweg ausgeführten bestehenden Zuwegungsflächen von der „Dorfstraße“ zur „Bergehalle“ und im Umfeld des Gebäudes enthalten sind. Zusätzlich werden noch die ca. 1.170 m² bzw. ca. 8 % der als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Flächen für die Nutzung als Becken & Dammbauwerk zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. gedrosselte -Ableitung in Anspruch genommen.

In den Mischgebietsflächen ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert von 0,3 festgesetzt. Im Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-1“ darf die GRZ für Zufahrtsflächen, etc. um 50 %, also auf einen Wert von 0,45 überschritten werden. Im Bereich der Baugebietsteilfläche „MI-2“ ist eine zusätzliche Überschreitung der GRZ noch für „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie private Verkehrsanlagen, Hof- und Rangierbereiche und sonstige Lager- / Abstellplätze und deren Zufahrten ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. bis auf einen Wert von 0,8 zulässig; außerdem darf bei dieser Baugebietsteilfläche der Bereich der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ mit der Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung der ehemaligen Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

Deshalb ist letztlich „rein“ rechnerisch, bei „Ausschöpfung“ des gesamten vorliegend planungsrechtlich festgesetzten neuen „Baurechts“, eine Überbauung folgender Flächen i.V.m. dem Planvorhaben möglich:

Baugebiets- teilfläche	Fläche; Bauland; [m²]	Hinzurechen- bare Private Grünfläche; [m²]	Fläche insg.; [m²]	GRZ bzw. GRZ inkl. zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen	Neu überbaute Flächen (Fläche (gesamt) x GRZ); [m²]
MI-1	1.895	–	1.895	0,3 (+ 50%) / 0,45	853
MI-2	1.270	265	1.535	0,8	1.228
Summe Bauflächen	3.165				2.081 m² an max. zulässiger neuer Überbauung i.V.m. Bauflächen
Verkehrsfläche auf Privatgrund	715	–	715	1,0	715
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung" – mit bes. Zweckbestimmung als: Fläche mit "Möglichkeit zur Nach- / Folgenutzung ehem. Güllegrube als Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne"	265	–	265	1,0	265
Gesamt	3.880				3.061 m² an max. zulässiger neuer Überbauung i.V.m. dem Planvorhaben*

* dabei ist festzuhalten, dass in dem Bereich dieser Fläche maximal zulässiger neuer Überbauung die bereits überbauten Flächen der „Bergehalle“ (ca. 385 m²), der ehemaligen Güllegrube (ca. 115 m²) sowie die Großteils als Kiesweg ausgeführten bestehenden Wegeflächen von der „Dorfstraße“ zur „Bergehalle“ und im Umfeld des Gebäudes (ca. 1.175 m²) enthalten sind, die insgesamt ca. 1.675 m² bzw. 11,5 % der Gesamt-Flächen des PG umfassen.

Im Ergebnis können auf Grundlage des vorliegend planungsrechtlich festgesetzten neuen „Baurechts **maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden.**

Zusätzlich kann in dem Bereich der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ die Errichtung / Anlage von Zuwegungen bzw. Wegeflächen sowie von kleineren Platzbereichen / platzartigen Aufweitungen in einer Ausführung mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem erfolgt in dem entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich die Errichtung des erforderlichen „Becken & Dammbauwerk zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. gedrosselte -Ableitung“.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit Großteils auch versiegelt werden ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbauten / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von lediglich ca. 0,3 ha zu rechnen.
- Eine ca. 0,8 ha (neu ausgewiesene Verkehrsflächen auf Privatgrund und Baulandflächen inkl. der Privaten Grünflächen sowie der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) umfassende Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; aufgrund der maximal möglichen neu überbaubaren Fläche von nur ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % Flächenanteil am PG sowie nicht zuletzt auch hinsichtlich des vergleichsweise großen Flächenanteils, der sowohl für Private Grünflächen und für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in Anspruch genommen wird als auch der Flächenbereiche, die unverändert als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.

Zudem beträgt der Anteil des bereits bestehenden, zur Um- / Nachnutzung vorgesehenen Lager-Gebäudes bzw. der ehem. „Bergehalle“ inkl. der bestehenden Zuwegungsflächen zur „Dorfstraße“ und deren Straßenraumfläche selbst sowie die mit überplante Bestands-Mischgebietsfläche (im Bereich der freizuhaltenen Sichtflächen) bereits ca. 2.330 m² bzw. rund 16 % am Gesamtplangebiet. Somit ist im vorliegenden Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentiale) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ zu bezeichnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2. und 3. zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge / Oberflächen gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; insbesondere aufgrund von Bestandssituation sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens - aufgrund der maximal möglichen neu überbaubaren Fläche von nur ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % Flächenanteil am PG sowie nicht zuletzt auch hinsichtlich des vergleichsweise großen Flächenanteils, der sowohl für Private Grünflächen und für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in Anspruch genommen wird als auch der Flächenbereiche, die unverändert als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.

Zudem beträgt der Anteil des bereits bestehenden, zur Um- / Nachnutzung vorgesehenen Lager-Gebäudes bzw. der ehem. „Bergehalle“ inkl. der bestehenden Zuwegungsflächen zur „Dorfstraße“ und deren Straßenraumfläche selbst sowie die mit überplante Bestands-Mischgebietsfläche (im Bereich der freizuhaltenen Sichtflächen) bereits ca. 2.330 m² bzw. rund 16 % am Gesamtplangebiet. Somit ist im vorliegenden Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentiale) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ zu bezeichnen.

Fazit: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die besondere Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff und in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) als insbesondere auch aufgrund der getroffenen situativ-bedarfsgerechten Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen) sowie des besonders hohen Plangebiets-Anteils an Grün- und Ausgleichsflächen aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

Naturräumliche Einordnung

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 am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg gelegene Plangebiet selbst liegt am östlichen Rand des Talgrundes der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Östlich des PG steigt das Gelände deutlich wahrnehmbar zum nordöstlich gelegenen Ortskernbereich von Schlegelsberg hin an, der sich auf einem aus Material der Oberen Süßwassermolasse bestehenden (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000) in das Günztal von Osten her hineinragenden Bereich befindet.

Geologie und Boden

Entsprechend der Lage des PG im Nahbereich entlang der Östlichen Günz weisen die gesamten Plangebietsflächen gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Geologisch handelt es sich in dem Bereich um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000). Der östliche Randbereich liegt am Übergang zu pleistozänem bis holozänem umgelagerten Lehm (Beschreibung: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemtlehm) im Südosten und Material der Oberen Süßwassermolasse im Nordosten.

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021) wurde bei den untersuchten bis zu 3 m tiefen Schürfgaben und den bis zu 5 m tiefen Bohrungen insgesamt folgende Baugrundabfolge vorgefunden (in Klammern jeweils die Mächtigkeit der Schicht): Mutterboden (ca. 0,2 bis 0,3 m), Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm & Verwitterungskies ca. 0,9 m bis 2,1 m), Talkies (ca. 0,6 bis 1,7 m), Obere Süßwassermolasse (ab ca. 2 bis 3 m bis zur Endtiefe der Schürfe bzw. Bohrungen, die jeweils in einer Tiefe zwischen ca. 3 m und 5 m unter der Geländeoberfläche gelegen hat).

Der Untergrund wird aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. Dabei handelt es sich gem. den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung vorwiegend um tonig bis stark tonige, schwach sandige Schluffe. Die Konsistenz dieser bindigen Böden wird als steif bis halbfest beurteilt. Die über der Oberen Süßwassermolasse anstehende Schicht aus Talkies besteht gemäß dem Gutachten aus sandig bis stark sandigem, schwach schluffigem, mitteldicht gelagertem Fein- bis Grobkies von graubrauner Farbe auf. Im oberen

Teil besteht die Schichtenfolge aus einer dunkelbraunen Verwitterungsdecke. Diese locker gelagerte Schicht besteht aus schluffigem bis stark schluffigem, schwach kiesigen, schwach tonigem Fein- bis Mittelsand. Die Schichtenfolge wird von einer ca. 0,2 bis 0,3 m starken Schicht Mutterboden – bestehend aus feinsandig, schwach tonig, humosem dunkelbraunem Schluff von weicher Konsistenz – abgeschlossen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets wurden über einen langen Zeitraum intensiv landwirtschaftlich vorrangig als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung auszuschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. im Gebiet vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Das Geländeniveau des PG fällt übergeordnet betrachtet von Osten nach Westen in Richtung der Östlichen Günz sowie zugleich dem Talraum bzw. der Abflussrichtung des Gewässers folgend von Süden nach Norden allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Südosten des Plangebietes liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung auf einer Höhe von 613,30 m ü. NN, der am tiefsten gelegene Bereich im Nordwesten gem. dem Geländeaufmaß der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH (Unterlage mit Stand vom Juli 2022) auf einer Höhe von ca. 607,20 m ü. NN.

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die im Bereich des PG durch bauliche Anlagen selbst überbaut / -formt werden, ist von einer geringen temporären Belastung / Nutzung weiterer Flächen zur Zwischenlagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,4 ha (= i.V.m. festgesetztem Bauland und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommenen Flächenanteile) – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich;
dagegen ist auf den Flächen, die als private Grünflächen bzw. gebietsinterne Ausgleichsfläche, („Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) festgesetzt sind, davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation weitestgehend erhalten bleibt.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. von 0,3 ha bzw. rund 20 % Flächenanteil am PG zu rechnen.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen; allerdings Lage an einem vergleichsweise sensiblen Standort bzw. im Randbereich des (engeren) Talgrundes der Östlichen Günz.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.

- Sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen als unzulässig festgesetzt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme – auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, darunter insbesondere das bestehende Lagergebäude / die ehem. „Bergehalle“ sowie die zur „Dorfstraße“ führenden Zuwegungsflächen, aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen sich im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen-Anteilen erfolgt ein Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit siehe Begründungstext zu vorstehenden, baulichen Auswirkungen entsprechend.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme – auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, darunter insbesondere das bestehende Lagergebäude / die ehem. „Bergehalle“ sowie die zur „Dorfstraße“ führenden Zuwegungsflächen, aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen sich im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)

3.3.1 Schutzgut Wasser - Oberflächengewässer

3.3.1.1 Bestand

Westlich benachbart zum Vorhabengebiet befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung) in einer Entfernung von rund 25 m zur Plangebietsgrenze. Das nächstgelegene Bauland des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke mit Bezeichnungen / Nrn. 1 sowie 3 in der Planzeichnung liegt von dem Gewässer in einer

Spanne von ca. 45 m bis ca. 55 m entfernt. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die westlichen Randbereiche der Baulandflächen (der Baugrundstücke Nrn. 1 und 3) werden demnach im von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der Östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem 60 m-Abstandsbereich für die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt die Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich ist.

- Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. des Flächenbereichs des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Dieser Flächenbereich ist in der gegenständlichen Planung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Zusätzlich liegt das geplante Retentionsbecken zur Rückhaltung / gedrosselten Ableitung des in dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und des bei besonderen (extremen) Witterungssituationen von den östlich des Plangebietes gelegenen Flächen wild abfließenden Oberflächenwassers zu einem kleinen Teil in dem Bereich des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die neu ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption weitreichend und aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

- Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung.

Im Wesentlichen werden folgende Maßnahmen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) getroffen bzw. sind in der Planung berücksichtigt:

- Räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 50 bis 70 m breit) der neu geplanten Baulandflächen (in der Planzeichnung mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) gegenüber dem Fließgewässer und insbesondere deren Lage gänzlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster weisen noch größere Abstände zu der Östlichen Günz auf – zwischen 55 m und 75 m.

Durch die gesamte Konzeption der gegenständlichen Planung wird in einem möglichst breiten Flächenbereich zwischen den Mischgebietsflächen (MI) und der Östlichen Günz eine weitreichende Vermeidung von baulichen Anlagen erreicht.

- Weiterhin wurde die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Geländeauffüllungen im PG (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich des gesamten Plangebietes als unzulässig festgesetzt (s. § 12.4 der textlichen Festsetzungen).

- Allgemein wird als weitere wichtige Maßnahme zum Gewässer- / Grundwasserschutz auf einen besonders sorgsamem Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.
- Abschließend wird auf die umfangreichen und großflächigen Maßnahmenkonzeptionen für die gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie die Grünordnerische Gesamtplanung verwiesen, welche unter den Kapiteln 5.2 und 7.2 der Begründung des Bebauungsplans entsprechend ausgeführt sind. Die Gesamtkonzeption sieht hierfür v.a. eine flächenhafte Extensivierung und standortgerechte, vielfältige Arten- / Struktur-anreicherung (i.S. einer Anlage von gewässerbegleitenden, räumlich-wirksamen Pufferflächen, Verringerung Nährstoffeintrag, Optimierung Struktur-Vielfalt, etc.) vor.
- Insgesamt ist auf der gebietsinternen Ausgleichsfläche und den Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO generell unzulässig. Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sockellose Einfriedungen errichtet werden.

• Geländeveränderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz:

Nach derzeitigem Sachstand trägt die Planungskonzeption des verfahrensgegenständlichen Baugebietes den Belangen des (vorsorgenden) Hochwasserschutzes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse in Bezug auf ein HQ 100-Ereignis der Östlichen Günz (hundertjähriges Hochwasserereignis, amtliches Bemessungshochwasser) zielführend Rechnung. Die wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange werden damit in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis werden insbesondere der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (es erfolgt kein Verlust an Rückhalte-raum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind. Es erfolgt vorliegend durch bauliche Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke.

Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und es ist grundsätzlich möglich und auch davon auszugehen, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser) konkret zur Umsetzung kommende bauliche Maßnahmen sowie generell insb. auch Geländeveränderungen jeglicher Art auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanung) mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten / LRA SG Wasserrecht zwingend abzustimmen ist.

Dies gilt vorliegend insbesondere in Zusammenhang mit der Umsetzung des Damms für das teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegene Rückhaltebecken.

Auch wird neuerlich auf die allgemeine Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen im 60 m-Bereich der Östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) hingewiesen.

Sollte eine über die Höhenlage des natürlichen oder bereits hergestellten Bestands-Geländes hinausgehende (flächige) Überbauung / -formung innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes / amtliches Bemessungshochwasser HQ 100 notwendig werden bzw. erfolgen, ist im Einzelfall (zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange v.a. bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und des Verlusts von Retentionsraum) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu prüfen, ob die Ermittlung und räumliche Festlegung eines entsprechenden wirkungsgleichen wasserrechtlichen

Ausgleichs (Retentionsraumausgleichs) im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich wird.

3.3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Die Östliche Günz selbst und deren Nahbereiche werden i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Die Baufenster / baulichen Anlagen weisen ausreichend Abstands- / Pufferflächen zu den Uferbereichen und Begleitstrukturen auf.
- Räumliche Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 50 bis 70 m breit) der neu geplanten Baulandflächen (in der Planzeichnung mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und auch zur Lage des Überschwemmungsgebietes (Lage der Baugebietsteilflächen komplett außerhalb der Gebietsumgrenzung).
- Sämtliche Auffüllungen sind ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zulässig. Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 3 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Umsetzung sowohl von Grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung als auch von ausgeprägten bzw. umfassenden gebietsinternen Ausgleichsflächen.
- Diesbezüglich und im Weiteren wird auf die vorbeschriebenen Unterpunkte i.V.m. den wesentlichen, in der Planung verankerten Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz inhaltlich verwiesen.
- Insbesondere ist auch festzuhalten, dass durch die gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen eine grundsätzliche und im Umfeld des PG insgesamt deutlich-wirksame Optimierung / Verbesserung der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung im Bereich des engeren Talgrundes der Östlichen Günz erfolgt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens; unter der Voraussetzung einer Berücksichtigung der vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz sowie auch der Umsetzung sowohl der festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und der umfassenden gebietsinternen Ausgleichsflächen als auch der Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Zwar erfolgt gerade auch i.V.m. mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung in dem Plangebiet keine unmittelbare Beeinträchtigung der Östlichen Günz bzw. deren gewässernaher Bereiche. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, unter der Voraussetzung einer Umsetzung sowohl der vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz, als auch der Grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und der gebietsinternen Ausgleichsflächen, sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens; unter der Voraussetzung einer Berücksichtigung der vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz sowie auch der Umsetzung sowohl der festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und der umfassenden gebietsinternen Ausgleichsflächen als auch der Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Zwar erfolgt gerade auch i.V.m. mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung in dem Plangebiet keine unmittelbare Beeinträchtigung der Östlichen Günz bzw. deren gewässernaher Bereiche. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.3.2 Schutzgut Wasser - Grundwasser

3.3.2.1 Bestand

Grundwasser

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

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021; siehe Anlage zur Begründung der vorliegenden Unterlagen) konnte im Zuge der Baugrundaufschlüsse nur bei einer der beiden hergestellten Schürfgruben ein Zulauf von Wasser in einer Tiefe von ca. 2,30 m u. GOK festgestellt werden (in der Baugebietsteiffläche „MI-1“ am nordöstlichen Randbereich des in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichneten Baugrundstückes; Bereich Fl.-Nr. 151/27). Aufgrund des Aufbaus der Bodenschichten und da der Wasserzutritt lediglich in der höherliegenden der zwei Schürfgruben festgestellt wurde, wird fachgutachterlich allerdings davon ausgegangen, dass es sich bei dem angebotenen Wasser nicht um Grundwasser sondern lediglich um Schichtwasser handelte, das sich auf den Molassesedimenten aufstaute.

Aufgrund dessen und generell wird - nicht zuletzt mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im (engeren) Talgrundbereich der Östlichen Günz - darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Insbesondere wird gegenständlich auch darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich ist. So können gem. S. 13 des Gutachtens „die Talkiese zumindest temporär, in Folge lang anhaltender Niederschlagsereignisse, als ergiebiger Porengrundwasserleiter fungieren.“

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Norden bzw. dem Talraum der Östlichen Günz folgend.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG wie unter der vorhergehenden Ziffer 3.3.1.1 bereits ausgeführt, innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,3 ha; Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland neu in Anspruch genommenen Flächenanteile) – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich mit einer insgesamt grundlegend veränderten Versickerungssituation.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grund- oder Schichtwasser in Baugruben kann genauso wie ein Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter nicht ausgeschlossen werden.
- Sämtliche Auffüllungen im Plangebiet für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen als unzulässig festgesetzt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Folge der Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens infolge der Versiegelung künftig nicht mehr auf der gesamten Fläche gegeben ist.
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung von Flächen: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Sammlung und Ableitung der im Vorhabensbereich anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer in einem neu geplanten Rückhaltebecken für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser im Westen / Nordwesten des Vorhabensgebietes: das Niederschlagswasser wird (zentral) gesammelt und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zugeführt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens; unter der Voraussetzung einer Berücksichtigung der vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz sowie auch der Umsetzung sowohl der festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und der umfassenden gebietsinternen Ausgleichsflächen als auch der Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz sowie einen

ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Zudem sollte eine flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser soweit als möglich erfolgen.

Zwar erfolgt gerade auch i.V.m. mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung in dem Plangebiet keine unmittelbare Beeinträchtigung der Östlichen Günz bzw. deren gewässernaher Bereiche. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, unter der Voraussetzung einer Umsetzung sowohl der vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz, als auch der Grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und der gebietsinternen Ausgleichsflächen, sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen. Zudem sollte eine flächenhafte Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser soweit als möglich erfolgen.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser - Grundwasser insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens; unter der Voraussetzung einer Berücksichtigung der vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz sowie auch der Umsetzung sowohl der festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und der umfassenden gebietsinternen Ausgleichsflächen als auch der Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Zudem sollte eine flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser soweit als möglich erfolgen.

Zwar erfolgt gerade auch i.V.m. mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung in dem Plangebiet keine unmittelbare Beeinträchtigung der Östlichen Günz bzw. deren gewässernaher Bereiche. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Erkheim gehört zum Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm (Zeitraum 1961 bis 1990) bzw. Niederschlagssummen von 964 mm bzw. 978 mm (Zeitraum 1991 bis 2020) auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 13 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Zeitraum 1961 bis 1990) bzw. bei 8,4°C (Zeitraum 1991 bis 2020) (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 bzw. 1991-2020). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Die unbebauten Flächen sind übergeordnet aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als (Dauer)Grünland vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes im engeren Talraum der Östlichen Günz südlich von Schlegelsberg anzusprechen.

Im Hinblick auf die Luftaustausch-Situation / Abfluss-Situation ist bereits von einer deutlichen Barriere-Wirkung durch die bereits bestehende Bebauung entlang der „Dorfstraße“ auszugehen.

Bezogen auf die Ortsrandlage im südwestlichen Randbereich des Siedlungsgefüges sowie die topographischen und strukturellen Gegebenheiten im Plangebietsumgriff ist das Planungsgebiet lediglich bezüglich Winden aus südlichen sowie untergeordnet auch aus südwestlichen / -östlichen Richtungen als in gewissem Maße windexponiert zu bewerten.

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

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr, die allerdings aufgrund von Art und Umfang des Planvorhabens kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Erhöhung der Barrierewirkung durch die Gesamtbebauung im Talraum der Östlichen Güz, weitere Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie mit Blick auf Art und Umfang des Vorhabens allerdings eher als gering einzuschätzen. Zudem ist im Hinblick auf die topographische Situation sowie die räumliche Lage auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.
- Kleinklimatische Veränderungen / Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Veränderungen v.a. durch zusätzliche Aufwärmungswirkungen bzgl. Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.). Die Gesamtsituation kann durch die kleinklimatische Verbesserung in Verbindung mit den Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung und der gebietsinternen Ausgleichsfläche erst auf mittelfristige Sicht ausgeglichen werden.
- (Zumindest langfristig betrachtet) auf den ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen (ca. 40 % Anteil des PG) Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation in Vergleich zu einem möglichen Stoffeintrag in die Luft durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie Durchgrünung.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der

gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens. Zudem vergleichsweise umfangreiche (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfs-gerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung bzw. Baugebiets-durchgrünung i.V.m. einer Integration der gebietsinternen Ausgleichsflächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist grundsätzlich insb. auf der „Dorfstraße“ allerdings von keinem gegenüber der Bestandssituation nennenswerten Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand; aufgrund von Art und Maß, Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch auch diesbezüglich von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plan-gebietsumfang unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Maß / Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund der Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens grundsätzlich insb. auf der „Dorfstraße“ im Vergleich zur Bestandssituation als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund der Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens grundsätzlich insb. auf der „Dorfstraße“ im Vergleich zur Bestandssituation als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Zudem vergleichsweise umfangreiche (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfs-gerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebiets-eingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung i.V.m. einer Integration der gebietsinternen Ausgleichsflächen.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen.

In Ergänzung hierzu ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet auch keine Vorkommen art- und naturschutzfachlich relevanter Arten (oder einschlägige Hinweise darauf) im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde) festgestellt wurden.

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben dem vorgenannten Bestand an baulichen Anlagen sowie den damit verbundenen Nutzungen insbesondere die intensiv landwirtschaftlich genutzte Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen zu nennen. Weitere Emissionen bzw. vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes sind neben der intensiven Nutzung der Vorhabenflächen selbst insbesondere auch i.V.m. der angrenzenden „mischgenutzten“ Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“ vorhanden.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Eine besondere Berücksichtigung von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, i.V.m. der über 800 m entfernten BAB 96 oder der ca. 400 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 ist nicht zu erwarten. Lediglich von der „Dorfstraße“, der durch den Ort führenden Ortsverbindungsstraße, ist von einer gewissen diesbezüglichen Vorbelastung auszugehen. Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz ist in Verbindung damit nach derzeitigem Kenntnisstand / gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde, allerdings nicht vorhanden.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation sowie der Nutzungen i.V.m. den bestehenden baulichen Anlagen für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Zwar sind in Form der Östlichen Günst und deren gewässerbegleitender Gehölzstrukturen, aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende bzw. generell geschützte Strukturen im räumlichen Nahbereich des Plangebietes vorhanden. Diese werden allerdings aufgrund von Lage sowie mit Blick auf die Planungskonzeption nicht weiter beeinträchtigt, und zusätzlich ist diesbezüglich auch die besondere Bestandssituation zu berücksichtigen (vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. durch die intensive Nutzung der Plangebietsflächen selbst sowie insb. auch i.V.m. der angrenzenden „mischgenutzten“ Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“).

Die vorrangig bereits auf den Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. 151/11 & 151/13 vorhandene Gehölzstruktur am westlichen Plangebietsrand besteht im Teilbereich innerhalb der Plangebietsflächen derzeit bzgl. der Artenzusammensetzung zu einem Wesentlichen Teil aus Essigbäum-Bestand (*Rhus typhina*) und weist aufgrund dessen aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere Wertigkeit auf. Der Standort allein besitzt jedoch im Zusammenhang mit dem restlichen, übrigen Teilflächenbereich der Gehölzstruktur ein hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotential und wurde in der Grünordnerischen Maßnahmenkonzeption der vorliegenden Planung auch dementsprechend berücksichtigt. Die bestehenden Grünflächen- / Gehölzstrukturen in den an das Plangebiet angrenzenden Hausgärten / Außenanlagen, etc. weisen aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere, an dieser Stelle gesondert zu erwähnende Wertigkeit auf.

Dennoch ist allein schon aufgrund der räumlichen Lage am Randbereich des engeren Talgrundbereichs der Östlichen Günst (als übergeordnet bedeutende Biotop-Verbundachse bzw. ABSP-Schwerpunktgebiet) sowie

mit Blick auf die grundsätzlich bereits vorhandenen Bestandsstrukturen im Plangebietsumgriff (v.a. in Bezug auf die Gewässerbegleitgehölze und sonst. uferbegleitenden Strukturen) grundsätzlich auf den Plangebietsflächen ein vergleichsweise hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotential für eine ökologische Aufwertung und Standortoptimierung bzw. Arten- / Lebensraumanreicherung gegeben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Grünordnerischen Planungskonzeption (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) und der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kompensationsmaßnahmen; Festlegung von gebietsinternen Ausgleichsflächen) vorliegend umfassende Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung festgesetzt werden. Bezüglich Lage und Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Detail abgestimmt wurde, wird weiterführende auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Ausführungen unter der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen sowie dem Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Abschließend ist bzgl. des Lebensraumpotentials der vorhandenen baulichen Anlagen bzw. vormals landwirtschaftlich genutzten Lagergebäudes (Bergehalle) auf der Teilgebietsfläche „MI-2“ (Fl.-Nr. 151/28) anzumerken, dass dessen Gebäudehülle nach Augenscheinnahme (sowohl der Außen-Fassade als auch des Gebäude-Innenraumes) im Rahmen eines Ortstermines mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu insgesamt als „sehr geschlossen-dicht“ sowie der Gebäude-Innenraum selbst zugleich auch als vergleichsweise „sehr hell / belichtet“ zu bewerten ist. Durch eine Umnutzung / Folgenutzung bzw. den grundlegenden Umbau des Baukörpers ist deshalb im Sinne des Artenschutzes gegenüber der Artengruppe der Fledermäuse (Arten mit engerer Bindung an menschliche Bauten und natürliche Höhlen / sog. „Gebäudefledermäuse“) nach derzeitigem Sachstand keine Beeinträchtigung i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Generell wird allerdings auf einen sensiblen Umgang mit der Thematik des gesetzlichen Artenschutzes hingewiesen; ggf. / bei entsprechenden (künftigen) Hinweisen, etc. in Verbindung mit baulichen Maßnahmen ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu informieren und die weitere Vorgehensweise entsprechend abzustimmen!

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens nicht gegeben (insbesondere wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen). Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen - aufgrund der räumlichen Lage des Baulandes / der überbaubaren Grundstücksflächen sind davon überwiegend auch nur Haus- / Privatgartenanlagen betroffen - vorkommenden Vogelarten (vermutlich vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter) davon auszugehen, dass diese bei einer evtl. Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (temporär im Zuge von Baumaßnahmen) ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im unmittelbar umliegenden Nahbereich für die Dauer der Störungen / Beunruhigungen vorfinden.

Nicht zuletzt erfolgt i.V.m. dem Planvorhaben auf Grundlage der festgesetzten, vergleichsweise umfangreichen und qualitätsvollen Ausgleichsflächen-Konzeption aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht

eine zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen zur weiteren deutlichen Optimierung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung, und darunter vorliegend v.a. auch im Zusammenhang mit einer gezielten weiterführenden Aufwertung / Stärkung von Flächen im (Nah)Bereich sowie räumlich-funktionalen Umgriff entlang der übergeordneten Biotop-Verbundachse bzw. des ABSP-Schwerpunktgebietes entlang der Östlichen Günz.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es zu einem Verlust intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzter Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen. Teilbereiche des Plangebietes weisen bereits eine Bestandsbebauung / bauliche Anlagen auf (ehem. „Bergehalle“ und Güllegrube inkl. umgebender Außenflächen-Bereiche sowie Zuwegungsflächen zur „Dorfstraße“).
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Hierdurch potentiell temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes selbst ist als vergleichsweise gering zu bewerten, nicht zuletzt aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung des Großteils der Fläche. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich auf den südlich angrenzenden ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen sowie insbesondere den benachbarten Privatgärten der nördlich benachbart zum PG vorhandenen Bestandsbebauung.
- Die Östliche Günz selbst und deren Begleitstrukturen werden i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet durchgehend mind. rund 25 m von dem Gewässer entfernt ist.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit: zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit.

Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch aufgrund der Lage innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“).

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes und von randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung; diese stellen im Vergleich zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine deutliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung dar. Ebenfalls ist i.V.m. der flächenhaften Extensivierung im Vergleich zur Bestandssituation von einer deutlichen Optimierung der Situation auszugehen (insbesondere auch in Bezug auf potentielle Nährstoff- / Schadstoffeinträge).
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche und die Anlage der randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auszugehen.

Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch aufgrund der Lage innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die zusätzlichen bebauten Flächen und die damit verbundene Erhöhung insbesondere des Verkehrsaufkommens führen generell zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist im Vergleich zur Bestandssituation bzw. in Berücksichtigung der gebietsspezifischen Eckpunkte jedoch nicht zu erwarten.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche und die Anlage der randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auszugehen.

Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch aufgrund der Lage innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“).

3.6 Schutzgut Mensch -Immissionsschutz

3.6.1 Bestand

Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Vorbelastungen sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzungen i.V.m. den baulichen Bestandsanlagen der Vorhabenflächen selbst insbesondere auch i.V.m. der angrenzenden „mischgenutzten“ Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“ vorhanden.

Bzgl. der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur grenzt das Plangebiet an die nördlich verlaufende „Dorfstraße“ (Ortsverbindungsstraße); ca. 400 m westlich verläuft die Ortsverbindungsstraße Erkheim – Sontheim, nochmals ca. 300 m weiter westlich die Staatsstraße 2011 und ca. 800 m nördlich die Autobahn BAB 96.

Schalltechnische Untersuchung:

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden.

Das schalltechnische Gutachten, mit der Bezeichnung LA21-273-G01-01 der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 21.01.2022, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob sowohl durch die im Umfeld des gegenständlichen Wohngebietes „Am Beutelried“ bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen als auch durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (insbesondere befindet sich das Plangebiet auch im Einwirkungsbereich der rund 800 m nördlich gelegenen Bundesautobahn A 96) schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Die schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 22.01.2022 kommt zu folgenden Ergebnissen:

(siehe Gutachten Seite 14 f.)

- Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiet.

- Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen

- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Die sich auf Grundlage der ermittelten Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel befinden sich für alle Immissionsorte unter 60 dB(A). Hieraus ergeben sich so geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz, dass diese bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erfüllt werden.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind keine darüberhinausgehenden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wird an allen Fassadenseiten zur Nachtzeit ein Wert von 45 dB(A) unterschritten. Es ist somit an allen Fassadenseiten ein ungestörter Schlaf auch bei geöffnetem Fenster möglich. Auf eine Orientierung der Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern wird verzichtet.

- Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in nördliche Richtung hin zur Dorfstraße.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind keine relevanten Lärmimmissionen an den bestehenden Gebäuden entlang der Erschließungswege zu erwarten

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.“

Weiterführend wird insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 5. der textlichen Hinweise sowie des Kapitels 8. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben dem vorgenannten Bestand an baulichen Anlagen sowie den damit verbundenen Nutzungen insbesondere die intensiv landwirtschaftlich genutzte Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen zu nennen. Weitere Emissionen bzw. vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes sind neben der intensiven Nutzung der Vorhabenflächen selbst insbesondere auch i.V.m. der angrenzenden „mischgenutzten“ Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“ vorhanden.

Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz ist i.V.m. den genannten Immissionen bzw. Emissionsquellen nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden. Auch ist eine Relevanz von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, in Zusammenhang mit der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 400 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie auch der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 nicht zu erwarten.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

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

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Gem. den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind weder bzgl. der Bewertungen der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vorhaben zu erwartenden planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als unverträgliche / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.
- Ebenfalls ergeben sich durch das Planvorhaben keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.
- Weiter ergeben sich aufgrund der ermittelten Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm so geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz, dass diese bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erfüllt werden.
Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind keine darüberhinausgehenden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, neben den Ergebnissen der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der

gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind weder bzgl. der Bewertungen der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vorhaben zu erwartenden planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als unverträgliche / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.
- Ebenfalls ergeben sich durch das Planvorhaben keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes
- Weiter ergeben sich aufgrund der ermittelten Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm so geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz, dass diese bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erfüllt werden.
Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind keine darüberhinausgehenden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, siehe Bewertung zu den anlagebedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch - Immissionsschutz insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, neben den Ergebnissen der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen.

3.7 Schutzgut Mensch - Erholung

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Abgesehen von dem vorgenannten Bestand an baulichen Anlagen (insb. ehem. „Bergehalle“ und Güllegrube inkl. Außenbereichsflächen sowie Zuwegungsflächen zur „Dorfstraße“) sowie den damit verbundenen (Privat)Nutzungen wird das Plangebiet vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzt. Aufgrund dieser Bestands- / Realnutzungssituation und auch der Lage rückwärtig abgesetzt zur „Dorfstraße“ sowie dem Umstand, dass sich die Plangebietsflächen in Privateigentum befinden, weisen die überplanten Flächen keine nennenswerte Bedeutung für eine (allg.) direkte Erholungsnutzung auf.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft sowie Vorbelastungen

Aufgrund von Bestands- / Realnutzungssituation sowie (allein bereits) der vorbeschriebenen räumlichen Lage zum Siedlungsbestand / -gefüge weist das Plangebiet grundsätzlich zwar für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft insb. von der benachbarten Bestandsbebauung aus (Anwesen „Dorfstraße“ Hausnummern 8, 10 und 12 – Fl.-Nrn. 151/19, 151/24 bzw. 151/18; und punktuell auch i.V.m. der „Dorfstraße“ selbst) sowie auch bzgl. Blickbeziehungen (Fernblick) i.V.m. dem südlich gelegenen Landschaftsraum zumindest abschnittsweise eine gewisse Bedeutung auf. Allerdings ist der Gebietsumgriff im Bereich des Plangebietes (PG), neben der jew. benachbarten Bestandsbebauung selbst und der landwirtschaftlich intensiven Flächennutzungen, vorrangig bereits in starkem Maße räumlich geprägt bzw. vorbelastet insb. durch den großdimensionierten Baukörper der ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“ sowie auch die restlichen hierzu zugehörigen baulichen Anlagen bzw. Außenbereichs- / Zuwegungsflächen. Zudem sind innerhalb des PG-Geltungsbereiches die in ost-westlicher Richtung verlaufende, bestehende 20 KV-Freileitung der LVN GmbH und insb. auch die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Abschnitte, der teils gut ausgeprägten / umfangreich ausgebildeten Gehölzstrukturen im Nahbereich / Talgrund entlang der Östlichen Günz zu nennen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die indirekte Erholungsnutzung zwar eine gewisse Bedeutung besitzt (Fernblick punktuell von der „Dorfstraße“ und abschnittsweise von der benachbarten Bestandsbebauung aus), aber Einrichtungen der Naherholung bzw. einer direkten Erholungsnutzung wie z.B. Rad- oder Wanderwege, etc. nicht betroffen sind. Besondere Blickachsen / -beziehungen (wie beispielsweise zwischen Kirchtürmen oder zu / in Zusammenhang mit Baudenkmalern / sonst. Kulturstätten, etc.) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..
- Für den angrenzenden wohngenutztem Siedlungsbestand besteht temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der diesbezüglich gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südwestlichen Ortsrandbereich.
- Umsetzung von zielführenden Durchgrünungsmaßnahmen sowie Aufwertung / Optimierung der Ortsrand-situation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation.
- Grundsätzlich zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential von abschnittsweise vorhandenen Blickbeziehungen (Fernblick) in die freie Landschaft sowohl i.V.m. dem benachbarten Siedlungsbestand sowie vorliegend insbesondere i.V.m. den Anwesen „Dorfstraße“ Hausnummern 8, 10 und 12 in nördlicher bzw. nordöstlicher Nachbarschaft des PG (Fl.-Nrn. 151/19, 151/24 bzw. 151/18) als auch punktuell von der „Dorfstraße“ aus.

- Für weiter entfernt gelegene Anwesen oder von der nördlich gelegenen „Dorfstraße“ aus ist insgesamt von einem vergleichsweise nur geringfügigen Beeinträchtigungspotential i.V.m. Blickbeziehungen / in Zusammenhang mit der Fernwirkungssituation auszugehen.
 - In Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen): Festsetzung von vorliegend in den Baugebietsteilflächen „MI-1“ differenziert ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufeldern mit grundsätzlicher Zielsetzung einer Festlegung der hauptbaulichen Anlagen in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung.
- Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der diesbezüglich gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden), der differenzierten Festlegung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufelder sowie des Gesamt-Umfanges (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Vorausgesetzt ist eine Umsetzung der Festsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowie die Ausbildung eines qualitativvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, siehe Bewertung zu den anlagebedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch -Erholung insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der diesbezüglich gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden), der differenzierten Festlegung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufelder sowie des Gesamt-Umfanges (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Vorausgesetzt ist eine Umsetzung der Festsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowie die Ausbildung eines qualitativvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz).

3.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird im Detail auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Das (Orts- /) Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes (PG) ist vorrangig bereits in starkem Maße räumlich geprägt bzw. vorbelastet insb. durch den großdimensionierten Baukörper der ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“, die zudem keine Eingrünungsstrukturen gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden aufweist, und auch die übrigen hierzu zugehörigen baulichen Anlagen bzw. Außenbereichs- / Zuwegungsflächen

sowie die nördlich bzw. nordöstlich und -westlich angrenzende nachbarliche Bestandsbebauung des Siedlungsbereichs von Schlegelsberg. Zudem sind innerhalb des PG-Geltungsbereiches die in ost-westlicher Richtung verlaufende, bestehende 20 kV-Freileitung der LVN GmbH und insb. auch die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Abschnitte, der teils gut ausgeprägten / umfangreich ausgebildeten Gehölzstrukturen im Nahbereich / Talgrund entlang der Östlichen Günz zu nennen. Weiter prägen den gesamten Landschaftsraum südwestlich von Schlegelsberg im Bereich des engeren Talgrundbereichs der Östlichen Günz die vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Agrarflächen. Allein aus der Ortsrandlage und der sich südlich anschließenden +/- ebenen Landschaft (übergeordnete topographische Gegebenheiten) ergibt sich, dass der Vorhabenbereich eine vergleichsweise erhöhte Einsehbarkeit aus südlichen Richtungen aufweist.

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten in einem Wesentlichen / nennenswerten Umfang sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des bestehenden Lager-Gebäudes bzw. der vormaligen landwirtschaftlichen „Bergehalle“ und der ehemaligen, südwestlich davon gelegenen Güllegrube sowie dem innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitt / Flächenbereich der „Dorfstraße“ ungebaut ist. Die vorhandene „Bergehalle“ soll nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung im Wesentlichen bis auf weiteres bestehen bleiben bzw. entsprechend von Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens einer Um- / Folgenutzung zugeführt werden. Ebenfalls soll die ehemalige Güllegrube voraussichtlich erhalten bleiben und zu einer Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne ggf. umgebaut werden.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Das Plangebiet weist insbesondere in südliche Richtungen eine Fernwirkung auf.
- Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, zwar ist insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit zu erwarten.

Allerdings ist baubedingt die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen, zumal das zu einem Großteil bisher nicht eingegründete Plangebiet aus südlichen Richtungen auch von weitem einsehbar ist.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 und 3 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzliche / potentielle zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südwestlichen Ortsrandbereich.
- Lage der Plangebietsflächen in rückwärtiger, abgesetzter Lage zum Siedlungsbestand entlang der „Dorfstraße“.

- Aufgrund der Ortsrandlage erfolgt in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse die Festsetzung v.a. auch einer differenzierten Führung der Baufenster und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen sowie v.a. bezogen auf die neu zur Errichtung zulässige Bebauung in der Baugebietsteifläche „MI-1“ einer Baugestaltung, die sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientiert.
Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.
- In Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen): Festsetzung von vorliegend in den Baugebietsteiflächen „MI-1“ differenziert ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufeldern mit grundsätzlicher Zielsetzung einer Festlegung der hauptbaulichen Anlagen in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung.
- Grundlegende, besonders deutliche Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum im Vergleich zur Bestandssituation insbesondere durch die Festsetzung / Schaffung von randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Baugebietseingrünung, Großteils in Form einer vergleichsweise umfassenden, ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche entlang des Südrandes der Plangebietsflächen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur Bestandssituation und den vorhandenen Vorbelastungen!

Zwar wäre eigentlich die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen, zumal das zu einem Großteil bisher nicht eingegrünte Plangebiet aus südlichen Richtungen aktuell auch von weitem einsehbar ist.

Allerdings ist insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Vielmehr ist i.V.m. der Umsetzung der Festsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowie insbesondere auch mit Blick auf die Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung in der vorliegenden Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz) im Rahmen der Realisierung der umfassenden / ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsflächen von einer grundlegenden, besonders deutlichen Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen auszugehen (gerade auch mit Blick auf den großdimensionierten Bestandsbaukörper der ehem. „Bergehalle“).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen bei einer ordnungsgemäßen Umsetzung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bauleitplanvorhabens sowie insbesondere auch einer entsprechenden Realisierung und nachhaltigen Aufrechterhaltung der festgelegten umfassenden naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den gebietsinternen Ausgleichsflächen am Südrand des PG zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur Bestandssituation und den vorhandenen Vorbelastungen!

Zwar wäre eigentlich die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen, zumal das zu einem Großteil bisher nicht eingegrünte Plangebiet aus südlichen Richtungen aktuell auch von weitem einsehbar ist.

Allerdings ist insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Vielmehr ist i.V.m. der Umsetzung der Festsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowie insbesondere auch mit Blick auf die Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung in der vorliegenden Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz) im Rahmen der Realisierung der umfassenden / ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsflächen von einer grundlegenden, besonders deutlichen Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen auszugehen (gerade auch mit Blick auf den großdimensionierten Bestandsbaukörper der ehem. „Bergehalle“).

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sowie räumlich-funktionalen Gebietsumgriff sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

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

Sachgüter

Bezüglich der Realnutzungssituation wird im Detail auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Der Großteil der Plangebiets-Flächen selbst wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzt.

Im Plangebiet sind folgende Sachgüter vorhanden:

- In den 1980er Jahren errichteter großdimensionierter, hoch aufragender Baukörper der ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“ (Gebäude-Grundriss von ca. 15 m x 25 m, Wandhöhe von ca. 8,5 (9) m, Firsthöhe von ca. 13 m und Dachneigung von etwa 22°) inkl. zugehöriger baulicher Anlagen bzw. Außenbereichs- / Zuwegungsflächen (gekiest) zur „Dorfstraße“.
- Ehemalige Gülle- / Jauchegrube, betoniert (errichtet Ende der 1980er Jahre), in einer Entfernung von ca. 11 m südwestlich des Hallengebäudes, mit einem Durchmesser von 12 m sowie einer Tiefe von rund 3 m.
- Rund 14 bis 15 m nördlich der „Bergehalle“ verläuft in West-Ost-Richtung über die Plangebietsflächen hinweg eine 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH.
- Teilflächenbereich / Abschnitt der Verkehrsflächen (Fahrbahn inkl. straßenbegleitender Randflächen) der Ortsdurchgangsstraße „Dorfstraße“.
- Nördlich angrenzend an die „Dorfstraße“ im Bereich des festgesetzten, freizuhaltenden Sichtdreiecks: straßenbegleitende Stützmauer inkl. anschließender Abschnitt Hausgarten / intensiv genutztes Gartenland der Anwesen „Dorfstraße“ Hausnrn. 15 und 17 (Teilfläche Fl.-Nr. 22, Gemarkung Schlegelsberg).

Des Weiteren ist i.V.m. den besonderen Ausgangs- / Standortverhältnissen (räumliche Lage / topographische Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation in Bezug auf die ausgewiesenen Baulandflächen bzw. die zur Umsetzung festgesetzten baulichen Anlagen vorliegend auch die benachbarte Bestandsbebauung zu nennen (bauliche Anlagen sowie Außen- / Gartenflächen insb. der Anwesen „Dorfstraße“ Hausnummern 8, 10 und 12 – Fl.-Nrn. 151/19, 151/24 bzw. 151/18).

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc. nicht auszuschließen.
Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.
- Für den angrenzenden wohngenutzten Siedlungsbestand besteht temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt und aufgrund des nur zeitweisen Auftretens generell keine allzu große Erheblichkeit aufweist.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Lage der Plangebietsflächen in rückwärtiger, abgesetzter Lage zum Siedlungsbestand entlang der „Dorfstraße“.
- Aufgrund der Ortsrandlage erfolgt in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse die Festsetzung v.a. auch einer differenzierten Führung der Baufenster und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen sowie v.a. bezogen auf die neu zur Errichtung zulässige Bebauung in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ einer Baugestaltung, die sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientiert.
Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.
- In Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen): Festsetzung von vorliegend in den Baugebietsteilflächen „MI-1“ differenziert ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufeldern mit grundsätzlicher Zielsetzung einer Festlegung der hauptbaulichen Anlagen in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung. Weiterführend bzw. in Bezug auf diesbezüglich weitere Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 5. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
- Gesicherte und geordnete Niederschlags- und v.a. Oberflächenwasserabfluss-Behandlung im Plangebiet: Sammlung und Ableitung der im Vorhabensbereich anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer in einem neu geplanten Rückhaltebecken für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser im Westen / Nordwesten des Vorhabensgebietes: das Niederschlagswasser wird (zentral) gesammelt und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zugeführt.

- Weiterhin erfolgt (in weitreichender und bestmöglicher Berücksichtigung der Wahrung bzw. Würdigung der nachbarlichen Belange / Interessen) die Festsetzung, dass Aufschüttungen / Geländeanhebungen im östlichen Grundstück der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (Baugrundstück mit Bezeichnung / Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27)) innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 die Höhenlage des Geländes des Grundstückes Fl.-Nr. 151/18 entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, jeweils senkrecht gemessen zur Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 151/18, nicht überschreiten dürfen.
- Außerdem wurde im Fall der Ostfläche des Teilgebietes „MI-1“ gegenüber dem nord(ost)seitig angrenzenden Anwesen „Dorfstraße“ Hausnr. 12 in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) zusätzlich festgesetzt, dass derartige Anlagen nicht innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ des Baugrundstückes mit der Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27) und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 situiert werden dürfen.
- Zudem wird die Verkehrssicherheit entlang der Verkehrswege und insbesondere der „Dorfstraße“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gefährdet; es ist von keiner Schaffung von diesbezüglichen Konfliktpunkten / -bereich auszugehen.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie der Bestands- / Realnutzungssituation im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes sowie auch in Berücksichtigung der gegenüber der nachbarlichen Bestandsbebauung im Rahmen der Gesamt-Planungskonzeption getroffenen / ergriffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit bzw. -relevanz zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes sowie auch in Berücksichtigung der gegenüber der nachbarlichen Bestandsbebauung im Rahmen der Gesamt-Planungskonzeption getroffenen / ergriffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit bzw. -relevanz zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherefunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation (auch wenn es sich lediglich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt) weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf. Alle in diesem Absatz genannten Auswirkungen durch Wechselwirkungen wurden bei den einzelnen Schutzgütern bereits entsprechend mit einer höheren Gewichtung gewürdigt.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen u.a. insbesondere sowohl auf das Orts- / Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Den gegenständlich zu erwartenden Auswirkungen auf diese beiden Schutzgüter kann jedoch durch die qualitätsvolle Baugebietsdurchgrünung sowie Ortsrand- / Baugebietseingrünung im Süden des PG (in einer „beispiel- / modellhaften“ Ausprägung) bzw. durch die entsprechenden, im Hinblick auf die Berücksichtigung der nachbarlichen Bestandsbebauung gezielt getroffenen planungskonzeptionellen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen (z.B. differenzierte Festsetzung der Lage der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie Gestaltung baulicher Anlagen) im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt werden.

Nicht zuletzt durch die Grünordnerischen Maßnahmen sowie insb. die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen gebietsinternen Ausgleichsflächen am Südrand des PG erfolgt im Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Schlegelsberg (v.a. auch nachhaltig / auf langfristige Sicht) sogar eine grundlegende, besonders deutliche Aufwertung der Gesamt-Situation, insbesondere auch bzgl. der Schutzgüter „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“.

3.10.2 Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Bzgl. einer möglichen Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen sind ggf. die beiden im Jahr 2021 als Satzung beschlossenen Bebauungspläne „Am Wiesengrund“ und „Schlegelsberg-Südwest“ zu berücksichtigen.

Ein Auftreten zusätzlicher negativer Auswirkungen infolge einer entsprechenden, möglichen Kumulierung insbesondere auf die Schutzgüter (Orts-) und Landschaftsbild, Klima / Luft, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt ist allerdings nicht zuletzt auch im Hinblick auf die in allen Planungen entsprechend den jeweiligen gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Erfordernissen gezielt getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten.

3.10.3 Auswirkungen

Baubedingte, Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend mit einer höheren Gewichtung gewürdigt wurden.
- Wie beschrieben besteht bzgl. der unter Ziffer 3.10.2 genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben der benachbarten Plangebiete. Eine in irgendeiner Weise relevante Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender

Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1 des Umweltberichts verwiesen. Der Teil des Plangebietes, der nicht durch das bestehende Lager-Gebäude bzw. die ehem. „Bergehalle“ und die vormalige Güllegrube oder die zu dem Gebäude führenden / im Umfeld des Gebäudes befindlichen Wegeflächen bereits überbaut ist und neu in Anspruch genommen werden wird, stellt im Wesentlichen (Dauer)Grünland dar, das vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen in Verbindung mit der Bestandssituation keine besonders zu erwähnenden Abfälle an. Ebenfalls sind im Rahmen des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand keine Abrissarbeiten in einem Wesentlichen / nennenswerten Umfang von bestehenden Gebäuden bzw. baulichen Anlagen erforderlich (weiterführend s. Ausführungen unter dem vorhergehenden Kapitel 2.1.1 im letzten Absatz).

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / Gebäude selbst sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Ziegelsteine, Beton, Stahl, Glas und handelsübliche Dämmstoffe etc.) keine Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ vorgesehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.
- Während der Bauzeit sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- In der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Im Zuge von evtl. späteren Renovierungs-, / Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten baulicher Anlagen, etc. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblichen Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch den Betrieb sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich u.a. insbesondere die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt für das Plangebiet über die in der Planzeichnung ausgewiesenen, von der „Dorfstraße“ in südlicher Richtung abzweigenden neu geplanten Erschließungsflächen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen.
Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit.

Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes. Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

3.12.1 Bestand

Insbesondere im Rahmen der Bauphase(n) ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik auszugehen sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc.

3.12.2 Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc. auszugehen.
- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.
An dieser Stelle wird insbesondere erneut auf die Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz unter der Ziffer 3.3.1.1 des Umweltberichts verwiesen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.

- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt für das Plangebiet über die in der Planzeichnung ausgewiesenen, von der „Dorfstraße“ in südlicher Richtung abzweigenden neu geplanten Erschließungsflächen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

3.13.1 Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Im Plangebiet oder dessen Umfeld gibt es keinen Störfallbetrieb bzw. keinen Betrieb mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber v.a. dem Siedlungsbestand.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird nachdrücklich hingewiesen.

Umwelt: Auf die Ausführungen zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und v.a. auch des Kapitel 3.3 „Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)“ wird verwiesen.

Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz:

Nur der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. des Flächenbereichs des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

3.13.2 Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe. Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen
Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Talgrund des Gewässers kann bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen eine Gefahr von Überschwemmungen des PG oder zumindest von Teilbereichen nicht ausgeschlossen werden.

Wie oben beschrieben, befindet sich ein nicht als Bauland festgesetzter Bereich im Nordwesten des Plangebietes innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (gem. „Umwelt-Atlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Des Weiteren befindet sich das gesamte Plangebiet im sog. „Wassersensiblen Bereich“ (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

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

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

Abschließend wird generell eindringlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen

Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit zu erwarten (vorhabenextern bedingt). Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabensbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günzthal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabensbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt) zu erwarten; die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen befinden sich im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz. Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabensbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günzthal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabensbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Gerade bzgl. des gegenständlich besonders relevanten Schutzgutes Wasser – Oberflächengewässer ist darauf hinzuweisen, dass die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden und grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem amtlichen Bemessungshochwasser HQ100 nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden insbesondere festgesetzt:

Schutzgut Fläche

- Im Ergebnis können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Dagegen werden etwa 40% der Plangebietsfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. als private Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Dieser Teil der neu in Anspruch genommenen Plangebietsfläche dient letztlich der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen als unzulässig festgesetzt.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.
- Räumliche Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 50 bis 70 m breit) der neu geplanten Baulandflächen (in der Planzeichnung mit braunem Farbton als M1 gekennzeichnete Flächenbereiche) sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und auch zur Lage des Überschwemmungsgebietes (Lage der Baugebietsteilflächen komplett außerhalb der Gebietsumgrenzung).
- Insbesondere ist festzuhalten, dass eine grundsätzliche Optimierung / Verbesserung der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung im engeren Talgrund der Östlichen Günz vor allem durch die gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen und auch durch die im Rahmen der grünordnerischen Konzeption festgesetzten Grünflächen in den Randbereichen der neu ausgewiesenen Baugebietsflächen zu erwarten ist.
- Gesicherte und geordnete Niederschlags- und v.a. Oberflächenwasserabfluss-Behandlung im Plangebiet: Sammlung und Ableitung der im Vorhabenbereich anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer in einem neu geplanten Rückhaltebecken für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser im Westen / Nordwesten des Vorhabengebietes: das Niederschlagswasser wird (zentral) gesammelt und

gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zugeführt.

- Abschließend wird auf die vorhergehend im Kapitel 3.3.1.1 bereits ausgeführten Unterpunkte i.V.m. den wesentlichen, in der Planung verankerten Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz inhaltlich verwiesen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung einer vergleichsweise umfangreichen, situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung i.V.m. einer Integration der gebietsinternen Ausgleichsflächen, u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes (etwa 4.875 m²) und von randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung; diese stellen im Vergleich zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine deutliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung dar. Ebenfalls ist i.V.m. der flächenhaften Extensivierung im Vergleich zur Bestandssituation von einer deutlichen Optimierung der Situation auszugehen (insbesondere auch in Bezug auf potentielle Nährstoff- / Schadstoffeinträge).
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere im Mittel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m bis 0,15 m.

Schutzgut Mensch (Erholung)

- Umsetzung von zielführenden Durchgrünungsmaßnahmen sowie Aufwertung / Optimierung der Ortsrand-situation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation.
- In Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen): Festsetzung von vorliegend in den Baugebietsteilflächen „MI-1“ differenziert ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufeldern mit grundsätzlicher Zielsetzung einer Festlegung der hauptbaulichen Anlagen in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung. Weiterführend bzw. in Bezug auf diesbezüglich weitere Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 5. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden im Ergebnis alle immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten bzw. der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch aller bestehenden Nutzungen wird gewahrt.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

- Aufgrund der Ortsrandlage erfolgt in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse die Festsetzung v.a. auch einer differenzierten Führung der Baufenster und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen sowie v.a. bezogen auf die neu zur Errichtung zulässige Bebauung in der Baugebietsteilfläche „MI-1“ einer Baugestaltung, die sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientiert.

Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

- In Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen): Festsetzung von vorliegend in den Baugebietsteilflächen „MI-1“ differenziert ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufeldern mit grundsätzlicher Zielsetzung einer Festlegung der hauptbaulichen Anlagen in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung. Weiterführend bzw. in Bezug auf diesbezüglich weitere Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 5. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
- Grundlegende, besonders deutliche Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum im Vergleich zur Bestandssituation insbesondere durch die Festsetzung / Schaffung von randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Baugebietseingrünung, Großteils in Form einer vergleichsweise umfassenden, ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche entlang des Südrandes der Plangebietsflächen.

Schutzgut Sachgüter

- Siehe vorstehende Unterpunkte 1 und 2 zum Schutzgut Orts- / Landschaftsbild.
- Gesicherte und geordnete Niederschlags- und v.a. Oberflächenwasserabfluss-Behandlung im Plangebiet: Sammlung und Ableitung der im Vorhabensbereich anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer in einem neu geplanten Rückhaltebecken für Niederschlags- und wild abfließendes Oberflächenwasser im Westen / Nordwesten des Vorhabensgebietes: das Niederschlagswasser wird (zentral) gesammelt und gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal in der „Dorfstraße“ über eine bereits entlang der Westgrenze der Fl.-Nrn. 151 und 151/19 vorhandene Rohr-Zuleitung zugeführt.
- Weiterhin erfolgt (in weitreichender und bestmöglicher Berücksichtigung der Wahrung bzw. Würdigung der nachbarlichen Belange / Interessen) die Festsetzung, dass Aufschüttungen / Geländeanhebungen im östlichen Grundstück der Baugebietsteilfläche „MI-1“ (Baugrundstück mit Bezeichnung / Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27)) innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 die Höhenlage des Geländes des Grundstückes Fl.-Nr. 151/18 entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, jeweils senkrecht gemessen zur Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 151/18, nicht überschreiten dürfen.
- Außerdem wurde im Fall der Ostfläche des Teilgebietes „MI-1“ gegenüber dem nord(ost)seitig angrenzenden Anwesen „Dorfstraße“ Hausnr. 12 in Berücksichtigung der besonderen Standort- / Nachbarschaftssituationen (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) zusätzlich festgesetzt, dass derartige Anlagen nicht innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Flächenbereiches zwischen der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ des Baugrundstückes mit der Nr. „2“ (Bereich Fl.-Nr. 151/27) und der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 151/18 situiert werden dürfen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.577 m² ermittelt bzw. festgesetzt. Dieser wird vollständig gebietsintern auf Privatgrund, auf einem zusammenhängenden

Flächenbereich von insgesamt 4.875 m² der Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 151/27, 151/28 und 151/29, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 7. der Begründung sowie der Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans verwiesen.

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

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1.1 dieses Umweltberichtes beschrieben reagiert die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Umsetzung von 3 weiteren Baugrundstücken zum einen auf den unverändert vorherrschenden dringenden Bedarf an Wohnraum für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Schlegelsberg und schafft zum anderen zugleich die Möglichkeit für eine Umsetzung von potenziellen (teil)gewerblichen, standortgeeigneten Nutzungen.

Dabei erfolgt vorliegend insbesondere auch die konzeptionelle Einbeziehung bzw. die planungsrechtlich zielführende Berücksichtigung sowie gesamtverträgliche Sicherstellung der Um- / Nachnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumgriff bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden Gebäudebestandes (i. S. einer verträglichen Integration bzw. eines gesamtplanerisch nachhaltigen Umgangs i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“).

Des Weiteren ist mit Blick auf die Lage im derzeitigen „planungsrechtlichen Außenbereich“ ausdrücklich festzuhalten, dass zwar grundsätzlich die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim stets bei allen Planvorhaben ein zentrales Handlungsfeld darstellt.

Allerdings ist im verfahrensgegenständlichen Planungsfall aufgrund der vorbeschriebenen besonderen Ausgangs- / Bestandssituation bzw. im vorliegenden, grundsätzlich standortbezogenen und im Ergebnis vorrangig auf die bereits vorhandene Bebauung ausgerichteten Einzelfall eine Prüfung von geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorten zu den gegenständlichen Vorhabenflächen ausnahmsweise nicht relevant bzw. nicht zielführend.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Schlegelsberg berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Im Ergebnis handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Arrondierung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg, in deren Rahmen zudem eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung

eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten erfolgt (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz).

Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insbesondere auch eine konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie einen weitreichend sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet, einerseits durch die Integration bzw. den vorliegend angestrebten, gesamtplanerisch nachhaltigen Umgang i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“, andererseits auch hinsichtlich der möglichst weitreichenden (Nachfolge)Nutzung von Flächenbereichen bereits vorhandener, mit dem Gebäudebestand in Zusammenhang stehender Erschließungsflächen / sonst. baulichen Anlagen.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Ebenfalls erscheinen gegenständlich Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein. Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption (welche vorliegend nicht zuletzt auch in besonderem Maße den Einzelfall der zielführenden Integration / Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“ beinhaltet) wurden in Berücksichtigung der fachplanerischen Gesichtspunkte bezüglich einer situativ-bedarfsgerechten sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträglichen und zukunftssträchtigen bzw. nachhaltig zielführenden Bauleitplanung festgesetzt / vorgenommen. Die Festlegung sowohl der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption bzw. Flächenfestsetzungen als auch der gebietsinternen Ausgleichsflächen bzw. naturschutzfachlichen Maßnahmen erfolgte in Berücksichtigung / Würdigung der naturschutzfachlich wertgebenden Bestands-Strukturen und zugleich mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumgriff sowie insbesondere auf den Flächen am südlichen Rand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsinternen Ausgleichsflächen bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. 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 Planungsprozesses eingehend geprüft (darunter vorliegend u.a. auch in Bezug auf die Erfordernisse i.V.m. einer geordneten und gesicherten Oberflächen- / Niederschlagswasserbeseitigung) und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche 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 Baugebiets-Entwicklung und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der Nachbarschaftssituation bzw. der angrenzenden Nutzungen (i.S. der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) sowie zudem auch

der räumlichen Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft bestmöglich und weitreichend gerecht.

5.3 Fazit

Dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan sowie auch der im Parallelverfahren aufgestellten 11. Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt, im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges, einerseits eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie vorliegend zugleich auch die Berücksichtigung der Potentiale / einer nachhaltigen (Folge)Nutzung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung (Nutzung bestehender baulicher Ressourcen). Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Schlegelsberg berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Andererseits erfolgt in Berücksichtigung / Wahrung der vorhandenen, vergleichsweise sensiblen Standort-situation im Nahbereich und entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz die situativ-bedarfs-gerechte Ausbildung (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz), in welchem zudem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale in Berücksichtigung / Wahrung der besonderen standörtlichen Belange konsequent genutzt werden.

Die gegenständliche Planung sowie auch die parallel hierzu aufgestellte 11. Änderung des FNP werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

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

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc. sowie Fachplanungen / -gutachten, die entweder bereits vorhanden waren (z. B.

Gewässerentwicklungskonzept) oder im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Planung erstellt wurden (s. nachfolgende Punkte).

- Insbesondere lag zur Beschreibung und Bewertung v.a. auch der Untergrundsituation sowie der Grundwasserverhältnisse die Baugrunduntersuchung vor, die im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde: „Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Beutelried“ in 87746 Erkheim“, BV-Code: BV 00041628, Aktenzeichen: AZ 21 08 012, in der Fassung vom 28.10.2021, erstellt durch die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach.
- Des Weiteren wurde ebenfalls im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bereits eine Detailplanung für das geplante Rückhaltebecken mit gedrosseltem Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal erstellt, dessen Inhalte entsprechend den planungsrechtlichen Erfordernissen in die Planunterlagen integriert wurden: Projekt: 222569, Vorentwurf / Vorabzug in der Fassung vom Juli 2022, erstellt durch das Ingenieurbüro pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu).
- Die Berücksichtigung bzw. Bewertung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange erfolgte anhand des gesondert im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellten Schalltechnische Gutachtens „Bebauungsplanverfahren „Am Beutelried“ der Marktgemeinde Erkheim: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“, Bezeichnung: LA21-273-G01-01, erstellt durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 21.01.2022.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Ergebnis waren keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Bauleitplanungs-Ebene vorhanden.

Insbesondere aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens (Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab (v.a. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen).

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugsfertigkeit / Aufnahme der Nutzung des jeweils ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der jeweiligen Teilbereichsfläche des Gesamt-Mischgebietes – überprüft werden, ob die grünordnerischen

Maßnahmen auf Privatgrund zur Ortsrand- / Baugebietseingrünung auf den jeweiligen Teilbereichsflächen realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, entlang bzw. zwischen der „Dorfstraße“ und dem dortigen Randbereich des Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung).

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde sowohl auf den weiterhin dringenden Bedarf an neuem Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Schlegelsberg als grundsätzlich auch der Möglichkeit für eine (weiterführende) Umsetzung von potenziellen (teil)gewerblichen, standortgeeigneten Nutzungen, in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise im Hinblick auf die am südwestlichen Ortsrandbereich bereits bestehende, durch eine gemischte bauliche Nutzung vorgeprägte Siedlungsstruktur. Dabei erfolgt vorliegend insbesondere auch die konzeptionelle Einbeziehung bzw. die planungsrechtlich zielführende Berücksichtigung sowie gesamtverträgliche Sicherstellung der Um- / Nachnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumfang bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden Gebäudebestandes (i. S. einer verträglichen Integration bzw. eines gesamtplanerisch nachhaltigen Umgangs i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“).

Im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) erfolgt die Ausbildung eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz), in dem zudem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden. Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Marktgemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

8.2 Planungsrechtliche Situation – Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben übereinstimmen, wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich. Die entsprechende 11. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

Die Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen selbst ist zum einen geprägt durch die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Flächennutzung als Dauergrünland sowie zum anderen v.a. auch durch die besondere Bestandsbebauung bzw. die im Bestand vorhandene, vormalig landwirtschaftlich genutzte „Bergehalle“ und ehem. Jauchegrube (südwestlich davon gelegen) inkl. der zugehörigen, als Zufahrtsbereich bzw. Hof- und Erschließungsflächen genutzten Teilflächenbereiche. Südlich und östlich schließt an die „Bergehalle“ (in jeweils nur geringer Breite) ein ruderaler, altgrasdominierter randlicher Vegetationsstreifen an. Außerdem besteht entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine lineare Gehölzstruktur aus teils standortheimischen Laubgehölzen, welche abschnittsweise auch in den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Vorhabengebietes hineinragt.

Die nach Richtung Norden bzw. Nordosten sowie (Nord)Westen angrenzende Bestandsbebauung (südlich) entlang der „Dorfstraße“ (Anwesen mit den Hausnrn. „Dorfstraße“ 2 bis 12) ist geprägt durch einen gemischten Nutzungs-Charakter bzw. Wohnnutzungen sowie gewerbliche / teilgewerbliche Nutzungen. Im Süden und in Richtung Südosten schließen an den gegenständlichen Vorhabensbereich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzte Flächen an. Westlich / südwestlich befindet sich die Östliche Günz in einer Entfernung von etwa 25 m zu den Plangebietsgrenzen. Rund 14 bis 15 m nördlich der „Bergehalle“ verläuft in West-Ost-Richtung über die Plangebietsflächen hinweg eine 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH.

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorhanden sind bzw. auch im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten nicht festgestellt wurden (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde). Auch sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Fazit artenschutzrechtliche Beurteilung: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans 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.

Insbesondere aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens (Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab (v.a. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen).

Abrissarbeiten in einem Wesentlichen / nennenswerten Umfang sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des bestehenden Lager-Gebäudes bzw. der vormaligen landwirtschaftlichen „Bergehalle“ und der ehemaligen, südwestlich davon gelegenen Güllegrube sowie dem innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitt / Flächenbereich der „Dorfstraße“ ungebaut ist. Die vorhandene „Bergehalle“ soll nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung im Wesentlichen bis auf weiteres bestehen bleiben bzw. entsprechend von Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens einer Um- / Folgenutzung zugeführt werden. Ebenfalls soll die ehemalige Güllegrube voraussichtlich erhalten bleiben und zu einer Schwimmanlage und / oder Regenwasserzisterne ggf. umgebaut werden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens für die **Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser sowie Grundwasser) sowie Fauna, Flora und biologische Vielfalt** von vergleichsweise etwas höheren Auswirkungen jeweils mittlerer Erheblichkeit auszugehen (in einem insgesamt allerdings nicht unüblichen Umfang).

Diese Einschätzungen beruhen, jeweils unter Berücksichtigung sowohl der Vorbelastungen als auch der entsprechenden und teils auch vergleichsweise umfangreichen in der Planung integrierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (s. Ziffer 4.1 des Umweltberichtes), v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes.

Auch ist **im Vergleich zur Bestandssituation teils von deutlichen positiven Auswirkungen auf diese o.g. Schutzgüter** bzw. insbesondere „Fauna, Flora und biologische Vielfalt“ sowie i.V.m. dem Grundwasser- / Gewässerschutz im Allgemeinen und durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Süden sowie die randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung auszugehen (insbesondere flächenhafte Extensivierung sowie Lebensraum-, Arten- / Strukturanreicherung).

Allerdings ist demgegenüber bei diesen Schutzgütern auch die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Günz, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mindestens mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch aufgrund der Lage innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“).

Auf das **Schutzgut Fläche** sind **Auswirkungen vergleichsweise geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten**. Die maximal mögliche, neu mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche beträgt letztlich nur ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % Flächenanteil am PG). Dagegen beträgt der Flächenanteil für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 0,49 ha) sowie für private Grünflächen (ca. 0,07 ha) und der als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Flächenanteil ca. 0,4 ha (allerdings inklusive der Fläche, auf der das Rückhaltebecken errichtet wird).

Zudem beträgt der Flächenanteil des bereits bestehenden Lager-Gebäudes / der ehem. „Bergehalle“ inkl. der bestehenden Außenbereichs- sowie Zuwegungsflächen zur „Dorfstraße“ und der mitüberplante Straßenraumanteil der „Dorfstraße“ selbst sowie die nördlich anschließende Bestands-Mischgebietsfläche der Fl.-Nr. 22 (im Bereich des freizuhaltenden Sichtdreieckes), bereits ca. 0,23 ha bzw. 16 % am Gesamt-PG. Somit ist im vorliegenden Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentiale) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

Ebenfalls ist auf das des **Schutzgutes Mensch (Erholung)** von **Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen**, v.a. aufgrund der diesbezüglich gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß (i. E. können maximal ca. 0,3 ha bzw. rund 20 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden), der differenzierten Festlegung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufelder sowie des Gesamt-Umfanges (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Vorausgesetzt ist eine Umsetzung der Festsetzungen

zur Baugebietsdurchgrünung (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowie die Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz).

Bzgl. des **Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz)** ist dagegen **nur von Auswirkungen vergleichsweise geringer Erheblichkeit auszugehen**, insbesondere auch aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen.

Abschließend sind gegenständlich auch **vorhabenextern bedingte Auswirkungen einer insgesamt vergleichsweise geringen bis mittleren Erheblichkeit bzgl. möglichen Unfällen / Katastrophen zu erwarten**, da sich die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden. Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabensbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günzthal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumfang des Vorhabensbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Auf die **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, bzw. **Lokalklima / Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- & Sachgüter** ist **allenfalls von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen** (insb. aufgrund der diesbezüglich gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie hinsichtlich Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens und den qualitätsvollen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- bzw. -eingrünung zusammen mit den gebietsinternen Ausgleichsflächen).

Gleiches trifft in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen sowie Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen** zu.

Insbesondere ist an dieser Stelle zusammenfassend erneut festzuhalten, dass i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens teils auch von einer deutlichen Verbesserung der Gesamt-Situation einiger Schutzgüter im Vergleich zur Bestands- / Realnutzungssituation auszugehen ist. Insbesondere zu nennen sind hier zum einen das **Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt** (flächenhafte Extensivierung, deutliche Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung bzw. nachhaltige Erhöhung des Lebensraumpotentials im Bereich der gebietsinternen Ausgleichsfläche und der Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung).

Zum anderen erfolgt **im Vergleich zur Bestandssituation eine deutlich positive Auswirkung bzw. eine grundlegende Verbesserung bzgl. des Schutzgutes Orts- / Landschaftsbildes**. Gerade diesbezüglich ist i.V.m. der Umsetzung der Festsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowie insbesondere auch mit Blick auf die Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung in der vorliegenden Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz) im Rahmen der Realisierung der umfassenden / ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsflächen vielmehr von einer grundlegenden, besonders deutlichen Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen auszugehen (gerade auch mit Blick auf den großdimensionierten Bestandsbaukörper der ehem. „Bergehalle“).

Folglich ist in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange aus gesamtplanerischer und insbesondere landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust bzw. die Überbauung der landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als (Dauer)Grünland genutzten Flächen des PG

zugunsten eines Mischgebietes (Gesamt-Mischgebiet MI, untergliedert in ein „MI-1“ und ein „MI-2“) im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes hinnehmbar.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Orts- / Landschaftsbild bzw. insbesondere der Verlust der intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen werden einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen – wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung – sowie andererseits durch den gebietsintern festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.577 m² wird vollständig gebietsintern auf Privatgrund, auf einem zusammenhängenden Flächenbereich von insgesamt 4.875 m² erbracht. Auf Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage des vorliegenden Bauleitplanvorhabens errichteten Bebauung / Umsetzung der baulichen Anlagen ist zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese ggf. abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung nach zwei Jahren sowie auch die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren (im Allgemeinen zwei Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) überprüft werden.

8.7 Ergebnisse der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter gemäß den Ausführungen der Ziffern 3.1 bis 3.13 dieses Umweltberichts

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der nachfolgenden Tabelle nochmals wiedergegeben:

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	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser – Oberflächengewässer	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser – Grundwasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Orts- / Landschaftsbild	Mittlere 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	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Auswirkung / 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
Unfälle / Katastrophen	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt)	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt)

Aufgestellt am 15.11.2022

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Beutelried“ in 87746 Erkheim, BV-Code: BV 00041628, Aktenzeichen: AZ 21 08 012, Bad Wurzach, in der Fassung vom 28.10.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bebauungsplanverfahren „Am Beutelried“ der Marktgemeinde Erkheim: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, Bezeichnung: LA21-273-G01-01, Augsburg, in der Fassung vom 21.01.2022
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 3 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstation Memmingen und der Niederschlagsmessstation Mindelheim

- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 10. Änderung aus dem Jahr 2021 und der 1. Berichtigung aus dem Jahr 2021 sowie der 11. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- pbu Beratende Ingenieure GmbH, Unterlagen zu dem geplanten Regenrückhaltebecken (Lageplan und Schnittzeichnung) – Projekt: 222569, Kempten (Allgäu), Vorentwurf / Vorabzug in der Fassung vom Juli 2022
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)