



**Marktgemeinde Erkheim  
Landkreis Unterallgäu**

## **11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

**VORENTWURFSFASSUNG**  
mit Stand vom 15.11.2022

### **BESTANDTEILE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG:**

- 1. Plandarstellung mit Planzeichenerklärungen (M 1:5.000)**  
sowie mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil / Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**  
mit Anlagen:
  - I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Erkheim

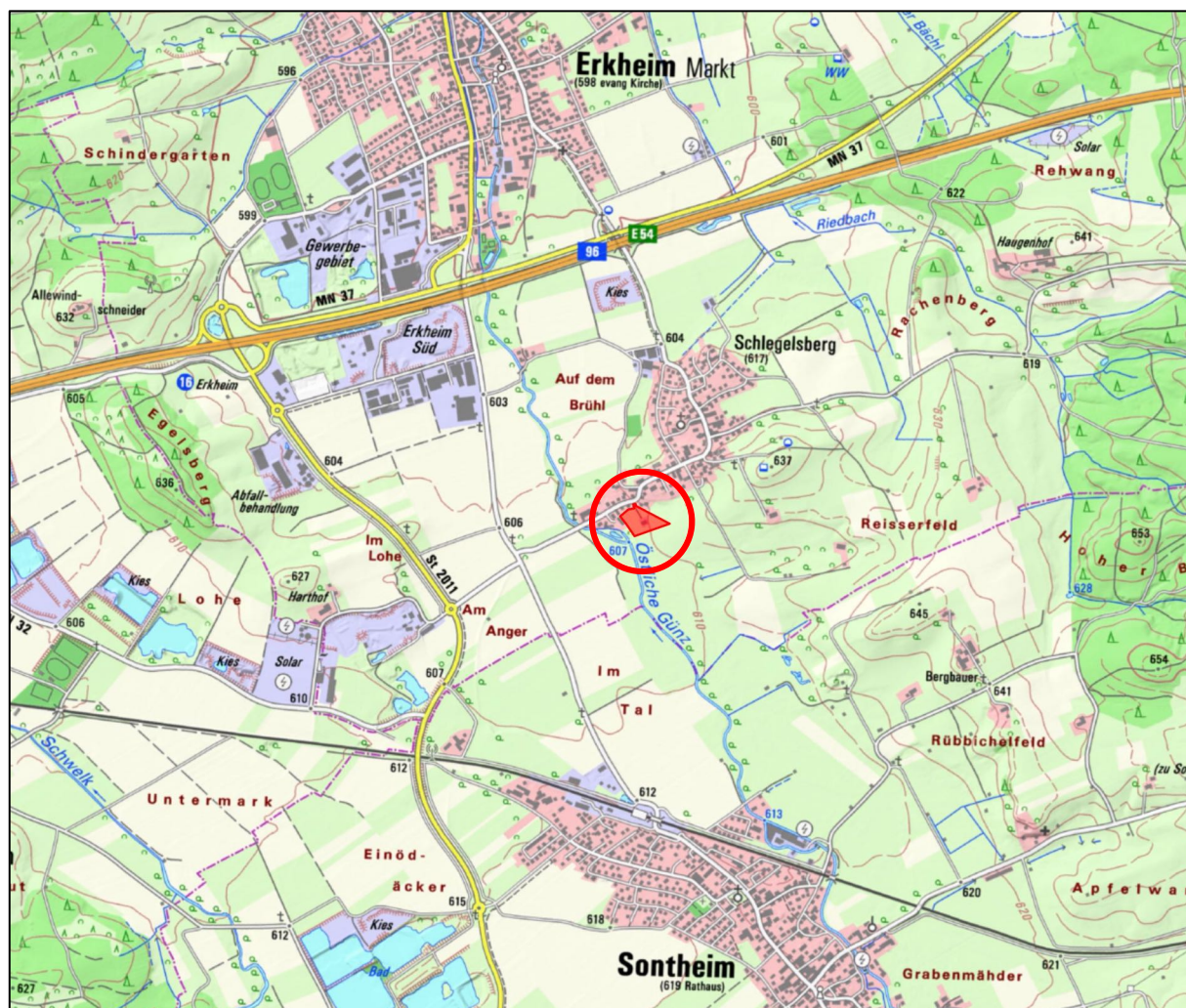
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## **BEGRÜNDUNG gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**

### **Inhalt:**

1. Anlass und Bedarf
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Realnutzung
5. Planungskonzeption
6. Umweltprüfung / Umweltbericht

### **Anlagen:**

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 15.11.2022

### **1. Anlass und Bedarf**

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 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“).

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 Güz), in welchem zudem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Die gegenständliche 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Beutelried".

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, zwischen der „Dorfstraße“ und dem dortigen Randbereich des Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Plangebiet (PG) umfasst die derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten 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 Vorhabensbereich 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. 1,4 ha umfassende räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 151/25, 151/26, 151/27, 151/28, 151/29 und 151/30 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 151, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

In der Plandarstellung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 21.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Dieser wurde am 06.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Plan-Aufstellungsverfahren erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Beutelried" (Im Ortsteil Schlegelsberg).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung erstellt. Dieser wird der Flächennutzungsplan-Änderung als Bestandteil der Begründung beigelegt.

### 3.2 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 Plandarstellungen des FNP folglich im Wesentlichen ebenfalls bereits den Planinhalten des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans (eine grundsätzliche Planänderung ist hierfür deshalb nicht veranlasst).

Dagegen sind die übrigen Plangebietsflächen 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 Günz“: > 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.

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Beutelried“ durchgeführt. Im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme des innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Abschnittes entlang der „Dorfstraße“ ist dabei auch eine weitreichende räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Planvorhaben gegeben.

### 3.3 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.

#### 3.3.1 Regionalplanung sowie

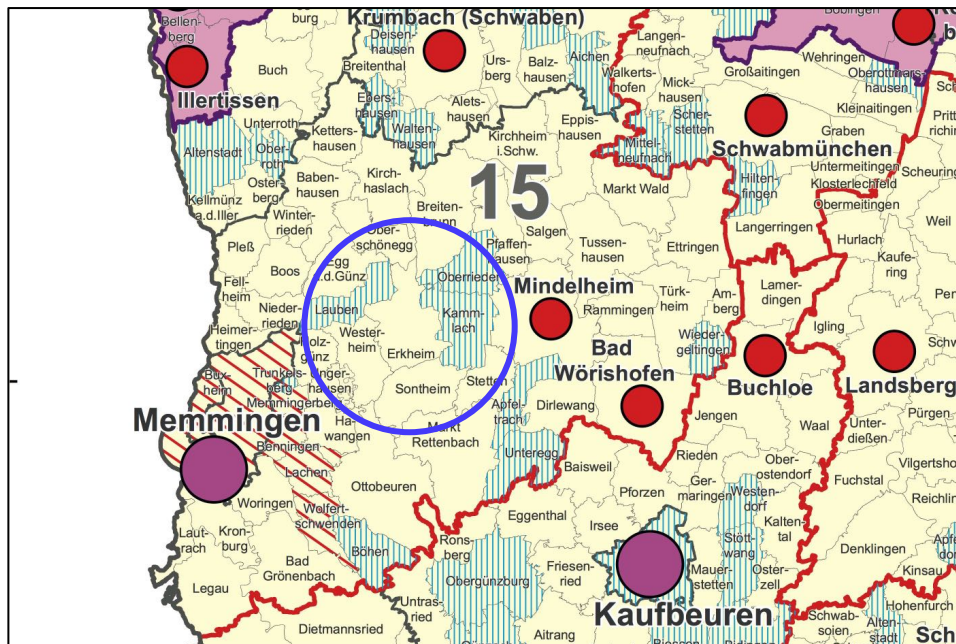
##### Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020

- 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 jeweils ca. 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 landwirtschaftsspezifischen 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)*

### 3.3.2 Prüfung von Standortalternativen

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 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.

### 3.3.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen 11. Flächennutzungsplanänderung sowie dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Beutelried“ stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich 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 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.

Andererseits erfolgt in Berücksichtigung / Wahrung der vorhandenen, vergleichsweise sensiblen Standortssituation im Nahbereich und entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz die situativbedarfsgerechte 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 (auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung) sowie auch der parallel hierzu in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Beutelried“ 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 und Realnutzung

### 4.1 Realnutzung / 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 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.

## 4.2 **Bestandssituation**

### **A) Grundwasser / Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete:**

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 des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“) 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 (Lage am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes). 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden. Die nächstgelegenen Bauflächen des Plangebietes liegen von der Östlichen Günz in einer Spanne von ca. 45 m bis ca. 55 m entfernt.

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-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz** (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die neu dargestellten Bauflächen 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 Planung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. UmweltAtlas Bayern Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

### **B) Boden / Untergrundsituation:**

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. Gemäß dem Baugrundgutachten ist im Plangebiet nachfolgende Schichtenabfolge vorzufinden: Mutterboden, Verwitterungsdecke, Talkies, Obere Süßwassermolasse.

Geologisch handelt es sich im größten Teil des Änderungsbereichs 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 südöstliche Randbereich liegt am Übergang zu pleistozänem bis holozänem umgelagerten Lehm (Beschreibung: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm). Im Nordosten schließt – direkt jenseits der Geltungsbereichsgrenze – ein Bereich an, in dem gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) der Untergrund aus Material der Oberen Süßwassermolasse gebildet wird.

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021; siehe Anlage zur Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“) 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.

### **C) Arten- & Naturschutz:**

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 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“ gekennzeichnet werden.

Darüber hinaus sind aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) 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.

#### Fazit:

Aus Naturschutz-Sicht wertvolle Bestände / Bereiche sind innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die westlich des Plangebietes von Süden nach Richtung Norden verlaufende Östliche Günz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

**D)** 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.

Bzgl. einer ausführlicheren Beschreibung der Bestandssituation bzw. detaillierteren Abhandlung / Bewertung der Belange der Umweltschutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild inkl. einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wird auf die Inhalte des beiliegenden Umweltberichts verwiesen.

## **5. Planungskonzeption**

Gegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist 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 Günz“) 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.

## 6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet deckt sich im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme des innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Abschnittes entlang der „Dorfstraße“ mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Am Beutelried".

Da die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB für die Flächen des Vorhabengebietes im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen und in seiner Detailliertheit erheblich genaueren Bebauungsplans vorgenommen wird bzw. erfolgt, wird inhaltlich auf den entsprechenden Umweltbericht verwiesen.

Dieser Umweltbericht wird der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung zudem als Anlage 2 beigelegt.



## 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

## ANLAGE I. ZUR BEGRÜNDUNG:

### Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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

## ANLAGE II. ZUR BEGRÜNDUNG:

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Beutelried“ (Stand: 15.11.2022)**

(Es wird darauf hingewiesen, dass im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme des innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Abschnittes entlang der „Dorfstraße“ eine räumliche Überlagerung der Umgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanvorhaben gegeben ist!)

#### **„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 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“).

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 Günst), 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 gesamtkonzeptioneller 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 Günst: 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 m<sup>2</sup> 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 BStl, 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 m<sup>2</sup> 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 beigelegt.

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 Güz“: > 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 Bergehalde 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 m<sup>2</sup>.
- 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 Güz“) 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 Gmk. 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 m<sup>2</sup> 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 Ginz 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 Bebauungsplans 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 m<sup>2</sup> bzw. ca. 4 %; die bereits bestehenden Mischgebietsflächen (im Bereich der freizuhaltenen Sichtflächen) nehmen eine Fläche von ca. 145 m<sup>2</sup> bzw. ca. 1 % des Plangebietes ein. Der Anteil der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ west rund 155 m<sup>2</sup> bzw. ca. 1 % auf, der Anteil der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhalt lineare / flächenhafte Gehölzstruktur“ beträgt ca. 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> einen Anteil von ca. 34 % der Gesamtfläche aus.

Weiter werden ca. 3.800 m<sup>2</sup> (ca. 26,5 %) – unverändert zur Bestandssituation – als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt; auf ca. 1.170 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. ca. 5 % – davon besteht auf 265 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. ca. 2 % der Gesamtfläche. Die Fläche der i.V.m. dem Planvorhaben neu festgesetzten Verkehrsflächen beträgt ca. 715 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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-<br>teilfläche                                                                                                                                                                                                                      | Fläche;<br>Bauland;<br>[m²] | Hinzurechen-<br>bare Private<br>Grünfläche;<br>[m²] | Fläche<br>insg.;<br>[m²] | GRZ bzw. GRZ<br>inkl. zulässiger<br>Überschreitung für<br>Nebenanlagen | Neu überbaute Flächen<br>(Fläche (gesamt) x GRZ);<br>[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 freizuhaltenden Sichtflächen) bereits ca. 2.330 m<sup>2</sup> bzw. rund 16 % am Gesamtplanangebot. 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 freizuhaltenden Sichtflächen) bereits ca. 2.330 m<sup>2</sup> bzw. rund 16 % am Gesamtplanangebot. 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 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).

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 Vorhabenbereiches, 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 Vorhabenbereiches, 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 Oberflächen-gewässer 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-Überschwemmungsgebiets 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-Überschwemmungsgebiets 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 sorgsam 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 Güz:

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 Güz (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 Güz (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 Güz (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 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 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 sickertfähiger 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 Günst 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 Günst, 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 situativbedarfsgerechten, 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-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung 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 Plangebietsumfang 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-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung 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 arten- 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 Ginz 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 Günz (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 Güz.

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 Güz 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 Vorhabenbereiches im Randbereich des (engeren) Talgrundes entlang der Östlichen Güz, 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) „Güz (inkl. Westlicher und Östlicher Güz)“).

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes 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 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 qualitätsvollen 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 Bestandsituation 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 qualitätsvollen 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 Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, neben den Ergebnissen der vorliegenden, gesondert durchgeführten schall-technischen 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 im-missionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs al-ler 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 kei-nem 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 Gewerbe-lärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vorha-ben 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 Anforde-rungen an den baulichen Schallschutz, dass diese bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungs-verordnung (EnEV) erfüllt werden.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind keine darüberhinausgehenden passive Lärm-schutzmaßnahmen 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 schall-technischen 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 ge-samten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der im-missionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs al-ler 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 Baudenkmälern / 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 wohngenutzten 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 qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Güz).

#### 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 qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Güz).

### **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 Vorhabensbereich 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“ 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.

### 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 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 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 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.
- 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 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.
- 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 Wasserspeicherfunktion 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-Überschwemmungsgebiets 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 / Wittersituationen 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. „UmweltAtlas 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 Vorhabenbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günztal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches 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 Vorhabenbereiches

bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günztal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches 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 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.
- 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 m<sup>2</sup>) 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 Standort-verhältnisse 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 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.
- 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 m<sup>2</sup> ermittelt bzw. festgesetzt. Dieser wird vollständig gebietsintern auf Privatgrund, auf einem zusammenhängenden Flächenbereich von insgesamt 4.875 m<sup>2</sup> 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 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.

Andererseits erfolgt in Berücksichtigung / Wahrung der vorhandenen, vergleichsweise sensiblen Standort-situation 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.

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 Vorhabenbereich 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“ 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.

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 qualitativollen 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 immissionschutzrechtlichen 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 Vorhabenbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günztal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumfang des Vorhabenbereiches 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 qualitativollen 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- / Baugebietseingrünung).

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 qualitativollen 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. Ortsrandeingußung – sowie andererseits durch den gebietsintern festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.577 m<sup>2</sup> wird vollständig gebietsintern auf Privatgrund, auf einem zusammenhängenden Flächenbereich von insgesamt 4.875 m<sup>2</sup> 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- / Baugebietseingußung 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                                          | Mittlere Erheblichkeit             | Mittlere                           | Keine negativen Auswirkungen  | Mittlere                           |

| Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand                         | Baubedingte Auswirkungen           | Anlagebedingte Auswirkungen                     | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis, insgesamt                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| biologische Vielfalt                                                              |                                    | Erheblichkeit                                   |                               | Erheblichkeit                                               |
| Mensch (Immissionsschutz)                                                         | Geringe bis mittlere Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit                           | Geringe Erheblichkeit         | Geringe Erheblichkeit                                       |
| 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)“