

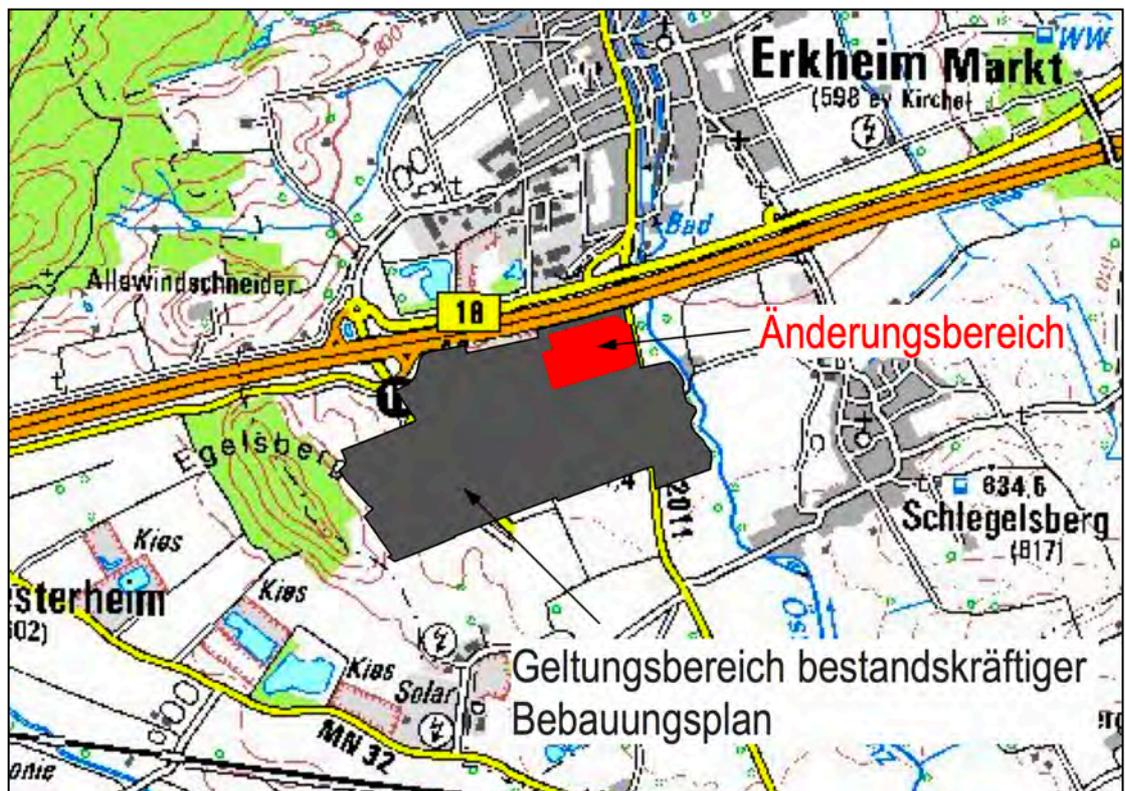
MARKTGEMEINDE ERKHEIM



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER A 96" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ENDFASSUNG MIT STAND VOM 24.09.2018

Bestandteile der Bebauungsplan-Änderung

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



Übersichtslageplan ohne Maßstab

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296).

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

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

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

2. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt in der Sitzung vom 24.09.2018 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die vorliegende

5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), der Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.09.2018 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der A 96" in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen bestandskräftige 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

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

Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine Umweltprüfung durchgeführt (für den Flächenbereich der Änderung von Flächen für Abgrabung und Wiederverfüllung in Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO).

MARKTGEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 24.09.2018.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 598/3, 603 und 604, jeweils der Gemarkung Erkheim.
Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.
- 1.3 Der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnete / festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt **24.750 m²** befindet sich auf
- einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 165 der Gemarkung Schlegelsberg (**1.615 m²**) sowie
 - Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 632, 633, 634, 744, 748 und 749, jeweils der Gemarkung Erkheim (**23.135 m²** bzw. 15.859 m² zu Fl.-Nr. 632 + 3.186 m² zu Fl.-Nr. 633 + 1.395 m² zu Fl.-Nr. 634 + 1.857 m² zu Fl.-Nr. 744 + 400 m² zu Fl.-Nr. 748 + 438 m² zu Fl.-Nr. 749).
- Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls ein Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
- 1.4 Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnete vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) befindet sich auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkheim.
Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls ein Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans

- 2.1 Die Festsetzungen durch Text sowohl des bestandskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung vom 14.02.2005, geändert am 24.10.2005, am 30.07.2007, am 12.11.2007 und am 17.12.2007 als auch dessen bestandskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 2.2 Die Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen der gegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes ändert mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen sowohl des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 14.02.2005, geändert am 24.10.2005, am 30.07.2007, am 12.11.2007 und am 17.12.2007 als auch dessen bestandskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012, innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

- 2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen sowohl des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 14.02.2005, geändert am 24.10.2005, am 30.07.2007, am 12.11.2007 und am 17.12.2007 als auch dessen bestandskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 unverändert.

§ 3 Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text

- 3.1. **Ziffer 2.1 „Art der baulichen Nutzung“** wird unter Ziffer 2.1.1 wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

„(GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 ~~und~~, GE 6, GE 7 und GE 8)

(Hinweis: Das Baugebiet GE 6 wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt)

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

- Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.
- Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen bleiben ausnahmsweise zulässig.“

- 3.2 **Ziffer 2.2 „Maß der baulichen Nutzung“** wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

- 3.2.1 Der Unterpunkt „Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden.“ wird um die nachfolgenden 2 Punkte „GE 7“ und „GE 8“ ergänzt:

„GE 7:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 8:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 616,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN“

- 3.2.2 Es wird eine Unterziffer 2.2.1 ergänzt, der wie folgt lautet:

"Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“, „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96“ und der außerhalb der Ausgleichsfläche gelegene Teilbereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung Richtung Osten / Aufbau trocken-magere, extensive Lebensräume im Bereich Deichbauwerk mit Anschlussflächen“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.“

- 3.3 **Ziffer 2.3 „Bauweise“** wird unter Satz 2 wie folgt geändert:

„In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8 und SO 4 gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb der Gebiete mit abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Baukörper über 50 m Länge zulässig sind.“

- 3.4 **Ziffer 2.4 „Stellplätze“** wird in den Wortlaut **„Stellplätze und Nebengebäude- / anlagen“** abgeändert und wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

- 3.4.1 Der Wortlaut der bestandskräftigen Planfassung wird neu in eine Unterziffer 2.4.1 überführt und wie folgt ergänzt:

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

3.4.2 Es wird eine Unterziffer 2.4.2 mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

2.4.2 Nebengebäude / -anlagen innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Nebengebäude“ im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 604 (Gmkg. Erkheim) sind nur zulässig, sofern diese vollständig bzw. vollumfänglich in den Böschungsbereich zwischen dem Gewerbegebiet (Höhenlage von 596,80 m ü. NN) und der BAB 96 (Höhenlage Außenkante der Fahrbahn des Seitenstreifens von 602,30 m ü. NN) integriert werden.

2.4.2.1 Die (nicht sichtbaren) Außenkanten von Nebengebäuden / -anlagen muss einen Mindestabstand von 26 m zum befestigten Fahrbahnrand der BAB 96 aufweisen.

Hinweis: Die festgesetzte Umgrenzungslinie befindet sich in einer Entfernung zwischen ca. 26 bis ca. 28 m von der Außenkante der Fahrbahn des Seitenstreifens der BAB 96.

2.4.2.2 Die Firsthöhe (FH) von Nebengebäuden / -anlagen darf inkl. Überdeckung / Dachbegrünung eine max. Höhenlage von 601,30 m ü. NN nicht überschreiten. Weiterhin sind diese mit einem Flachdach mit max. 5 ° Dachneigung und zwingend mit einer Dachbegrünung auszuführen. Die Gebäudedecke muss eine Substrat-Überdeckung von durchgehend mind. 0,10 m aufweisen. Gebäudeöffnungen / -zugangsbereiche sind nur nach Richtung Süden zur Baugebietsfläche hin zulässig.

2.4.2.3 Sämtliche Bauwerksteile der Nebengebäude / -anlagen müssen Bodenandeckung aufweisen (= Dachbegrünung auf +/- waagrechten Bauwerksteilen und Anböschungen bei senkrechten und schrägen Bauwerksteilen). Hierfür ist eine vollumfängliche Anböschung auf der Nord-, Ost-, und Westseite bis mind. 0,10 m oberhalb der Gebäudehöhe auszuführen (= OK Außenmauer bzw. Decke des Gebäudes / von Bauwerksteilen). Als Mindestböschungsneigung zum Fußpunkt nach Richtung Osten und Westen wird ein Verhältnis von mind. 1:2 (bzw. 1:2 und flacher) festgelegt. Von der OK Außenmauer des Gebäudes bis zum Beginn der Anböschungen ist zusätzlich ein Überstand / Abstand von mind. 1,0 m vorzusehen. Gegenüber der Nordseite ist das Gebäude ohne wahrzunehmenden Böschungsbereich bzw. +/- Geländeeben in die an die BAB 96 anschließenden Flächenbereiche zu integrieren.

Hinweis: Innerhalb der Bauverbotszone bzw. dem 40-m-Bereich zum Fahrbahnrand der BAB 96 darf weder ein Hochbau entstehen (bzw. keine bauliche Anlage über der ursprünglichen und nun maximal wiederherzustellenden Erdgleiche von 601,30m üNN) noch darf eine - auch optisch ablenkende oder als Hindernis wirkende - Beeinträchtigung des Verkehrs stattfinden.

Auf die Planunterlage / Anlage 5 der Begründung mit Bezeichnung „Schemaschnitte / skizzenhafte Darstellung Nebengebäude mit anschließendem Gelände bzw. Böschungsbereichen innerhalb 40m-Abstand / Bauverbotszone der BAB 96“, mit Stand vom 19.02.2018 (Maßstab 1:200) wird entsprechend verwiesen.“

3.5 Ziffer 2.6 „Dachgestaltung / Firstrichtungen“ wird unter Satz 1 wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 5 ~~und~~, GE 6, GE 7 und GE 8 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.“

3.6 Ziffer 2.8 „Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

Die Unterziffer 2.8.1 „maximaler Schalleistungspegel“ wird in den Wortlaut „maximale Emissionskontingente“ abgeändert und wie folgt fortgeschrieben bzw. geändert:

maximaler Schalleistungspegel

~~Der höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} wird auf tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) höchstens 60 dB(A) und nachts höchstens 45 dB(A) pro m^2 Grundstücksfläche festgesetzt. Der genannte höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gilt für die Gebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4.~~

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

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

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

maximale Emissionskontingente

Zulässig in den Baugebieten GE 7 und GE 8 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Baugebiete	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE 7 und GE 8	60	45

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

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

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

3.7 Ziffer 2.9 „Grünordnung, Freiflächen“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

3.7.1 Die Unterziffer 2.9.1 „Pflanzgebot“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

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

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

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

3.7.1.1 Es wird eine Unterziffer 2.9.1.1 mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Für sämtliche festgesetzten Pflanzungen innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig. Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste unter der nachfolgenden Ziffer 3.7.2 zu entnehmen.

Auf den unter den nachfolgenden Ziffern 3.7.2, 3.7.3 und 3.7.4 festgesetzten Flächen sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

Auf den unter den Ziffern 3.7.2, 3.7.3 und 3.7.4 festgesetzten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Abweichend davon ist eine Errichtung von sockellosen Einfriedungen (gem. Ziffer 2.7 der bestandskräftigen Planung) zulässig.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.“

3.7.2 Die Unterziffer 2.9.2 „Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung"“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

~~„Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" sind flächig zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.“~~

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" sind pro 50 qm der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein Baum und 4 Sträucher aus folgender Artenliste zu pflanzen.

Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn; 2. Wuchsordnung)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn; 1. Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn; 1. Wuchsordnung)
Betula pendula (Sand-Birke; 1. Wuchsordnung)
Carpinus betulus (Hainbuche; 2. Wuchsordnung)
Fagus sylvatica (Rot-Buche; 1. Wuchsordnung)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche; 1. Wuchsordnung)
Juglans regia (Walnuss; 2. Wuchsordnung)
Prunus padus (Traubenkirsche; 2. Wuchsordnung)
Prunus avium (Vogel-Kirsche; 2. Wuchsordnung)
Quercus petraea (Trauben-Eiche; 1. Wuchsordnung)
Quercus robur (Stiel-Eiche; 1. Wuchsordnung)
Sorbus aria (Mehlbeere; 2. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia (Eberesche; 2. Wuchsordnung)
Tilia cordata (Winter-Linde; 1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde; 1. Wuchsordnung)

Obstbäume / Obstgehölze

Malus sylvestris (Wild-Apfel)
Pyrus communis (Wild-Birne)
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Hartriegel)
Cornus sanguinea (Kornelkirsche, Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
 Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Rosa glauca (Hecht-Rose)
 Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
 Rosa spec. (heimische Rosen-Arten)
 Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
 Rubus fruticosus (Brombeere)
 Rubus idaeus (Himbeere)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Salix purpurea (Purpur-Weide)
 Salix triandra (Mandel-Weide)
 Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzgüte für Bäume / Sträucher:

Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 0,14m
 Gehölze 1. Wuchsordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16
 Gehölze 2. Wuchsordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 12-14
 Obstbäume / Obstgehölze: Hochstamm 10-12
 Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Hinweis: An Gebäuden und Zaunanlagen wird die Verwendung von Kletterpflanzen empfohlen:
 Efeu - Hedera helix (Topfballen 11 cm / P 1 3 Triebe, 30-40)
 Hopfen - Humulus lupulus (Topfballen 11 cm / P 1)“

3.7.3 Die Unterziffer 2.9.3 „Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96"“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

„Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96 “ sind flächig zu begrünen.
~~Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.~~
~~Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96 “ dürfen nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.~~

3.7.4 Die Ziffer 2.9 „Grünordnung, Freiflächen“ wird um eine Unterziffer 2.9.8 „Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung Richtung Osten / Aufbau trocken-magere, extensive Lebensräume im Bereich Deichbauwerk mit Anschlussflächen"“ mit folgendem Wortlaut ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung Richtung Osten / Aufbau trocken-magere, extensive Lebensräume im Bereich Deichbauwerk mit Anschlussflächen“ sind extensiv zu nutzen und generell offen zu halten (Vermeidung von Gehölzaufwuchs).
 Anfliegender bzw. initialer Gehölzaufwuchs ist generell zu entfernen. Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport von Mahdgut zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
 Die Flächen sind abwechslungsreich zu gestalten und als Standorte mit trocken-magerer Ausprägung auszubilden. Darunter sind abschnittsweise auch belassene Rohbodenbereiche mit einem Mindestflächenanteil von 50 % der Gesamtfläche vorzusehen.“

- 3.7.5 Die Unterziffer 2.9.7 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

Es wird ein Unterpunkt „Ausgleichsfläche A 10“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Ausgleichsfläche A 10“

- Naturschutzfachliche Zielsetzung / übergeordnete Maßnahmenkonzeption Ausgleichsfläche
Für die in der Planzeichnung ausgewiesene Ausgleichsfläche A 10 auf Privatgrund wird auf Grundlage der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag bzw. der Durchführung / Beibehaltung einer grundsätzlichen Flächenextensivierung folgende naturschutzfachliche Zielsetzung festgesetzt:
 1. ökologische Optimierung (auf Grundlage einer weitreichenden gelenkten Eigenentwicklung der Gesamtfläche) bzw. Strukturanreicherung von Flächen trocken-magerer, wärmeliebender Standorte mit punktuellen wechselfeuchten Bereichen, sowie
 2. Erhalt / Ergänzung und abschnittsweiser Aufbau von arten- und blütenreichen Gehölzstrukturen.Neben der Schaffung eines hohen Lebensraumangebots bzw. von strukturreichen, unterschiedlichen Lebensstätten v.a. für Reptilien (insb. Zauneidechsen) und Amphibien insb. invasiver Arten sowie die Avifauna und Insekten soll weiterhin auch das Nahrungsangebot für diese Tierarten im Umgriff der Ausgleichsflächen deutlich erhöht werden.
- Als naturschutzfachliche Maßnahmen werden hierfür festgesetzt:
 1. Auf den festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.
 2. Neuanlage einer arten- und fruchtreichen, linearen Gehölzstruktur im Kronenbereich des Hochwasserschutzdammes am östlichen / nordöstlichen Randbereich:
 - Auf der gesamten Länge ist eine durchgehende bzw. dichte artenreiche Gehölzstruktur aus Gehölzen 3. Wuchsordnung zu entwickeln. Dabei ist durchgehend eine mind. 3-reihige Pflanzung umzusetzen.
 - Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen auszubringen.
 - Es ist ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial zulässig. Auf die Pflanzliste unter Ziffer 9.2.2 wird grundsätzlich verwiesen. Insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Heckenkirsche, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie in südexponierter Lage zudem auch Schlehdorn (in Trupps zu je 5 Pflanzen) verwendet werden.
 - Als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten.
 - Zur Sicherung der Pflanzung ist ggf. in den ersten Jahren die Errichtung eines Wildschutzzaunes erforderlich.
 - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf Stock zusetzen“.
 3. Hinweis: Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 2. Erhalt und Optimierung bzw. Förderung der weiteren Entwicklung der vorhandenen flächenhaften Gehölzstruktur / -sukzession in den nördlichen und südlichen Randbereichen (10 / 13 bzw. 10 / 20 m Bereiche) sowie abschnittsweise im westlichen Damm(fuß)bereich.

- Pflege durch gelenkte Eigenentwicklung, ~~zudem ist auf die Pflegemaßnahme unter der vorhergehenden Ziffer 2. hinzuweisen~~; ggf. Neophytenbekämpfung (z.B. kanadische Goldrute) und Entnahme von zu großen, dominanten / allzu wüchsigen Gehölzen.
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

Hinweis: Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- Bei Erfordernis einer Mahd von Zwischen- / Randflächen: nur Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober); zwingender Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

3. Anlage von mind. 2 Geländemulden mit einer Grundfläche von jeweils mind. 50 m².

- Ausformung einer im Mittel bis zu 0,50 m tiefen, wechselfeuchten Geländemulde mit flachen Böschungsbereichen. Bereichsweise Rückhaltung Oberflächenwasser durch Untergrundabdichtung z.B. mittels Einbringung von inertem Material.
- Ausformung von im Mittel bis zu 0,50 m tiefen, wechselfeuchten Geländemulden mit flachen Böschungsbereichen. Erhalt / Schaffung von Rohbodenstandorten ohne Auftrag von Oberboden. Bereichsweise Rückhaltung Oberflächenwasser durch Untergrundabdichtung an vertieften Stellen z.B. mittels Einbringung von inertem Material.
- Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd“); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist zu vermeiden. Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

4. Erhalt bzw. Optimierung und Neuschaffung strukturreicher trocken-magerer, wärmeliebender Offenlandflächen:

- Schaffung eines abwechslungsreichen Reliefs / einer „gefälligen, organisch“ wirkenden Modellierung. Reduzierung Gehölzbestände / Beseitigung Gehölzsukzession.
- die vorhandene Böschungs- bzw. Abbruchkante des Geländes (diese ist in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet) entlang des westlichen Randbereiches der gesamten Ausgleichsfläche ist auf mind. 2/3 der Gesamtlänge zu „brechen“ bzw. nachzumodellieren.
- ergänzend hierzu: Optimierungsmaßnahme zur weiteren Extensivierung. Hierfür ist auf ca. 50 % der geplanten Offen-Flächen ca. 20 cm der oberen Geländeschicht überwiegend zur genannten Böschungs- / Abbruchkante hin „abzuziehen“.
- Anreicherung von Lebensraumstrukturen: Anlage von mind. 3 Totholzstrukturen (je mind. ca. 15 bis 20 m² Grundfläche) sowie von mind. 5 Lesesteinhaufen oder alternativ von speziellen Zauneidechsen-Strukturen (je mind. ca. 10 bis 15 m² Grundfläche) in vorrangig südexponierter Hauptausrichtung. Die Totholzstrukturen und Lesesteinhaufen müssen jeweils eine Höhe von mind. 0,80 bis 1,20 m aufweisen. Material Totholzstruktur: liegendes, lose aufgeschichtetes Totholz verschiedener Durchmesser; dickere und dünnere Äste sowie auch Teile von dünneren Baumstämmen (v.a. Gehölzteile > 10 cm Durchmesser). Material Lesesteinhaufen: Korngröße von 20 bis 40 cm für mind. 80 % des Materials; das restliche Material kann eine kleinere oder größere Korngröße aufweisen.

Hinweis: Bezüglich der (alternativen) Schaffung von speziellen Zauneidechsen-Strukturen wird auf die Ziffer 8.3 des beigefügten Artenschutzgutachtens vom Juli 2018 verwiesen.

- Anreicherung von Lebensraumstrukturen: In Ergänzung zu Ziffer 3. Schaffung von mind. ca. 5 wechselfeuchten „Trittsteinstrukturen“. Über die Fläche verteilt Anlage von punktuellen Verdichtungen (jeweils mind. ca. 3 bis 5 m²; z.B. durch Baggerlöcher) mit bereichsweise (je mind. ca. 50% der Flächen) Einbringung von inertem Material.

- Pflege: einmalige Herbstmahd (sog. Räummahd; nicht vor Anfang Oktober) oder abwechselnde Mahd von ca. 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd"); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist zu vermeiden; ggf. Neophytenbekämpfung (z.B. kanadische Goldrute). Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

Hinweis: Die Untere Naturschutzbehörde behält es sich vor ggf. Nachbesserungen bzw. Nachbesserungsmaßnahmen sowohl im Pflegeregime als auch bezogen auf die Gestaltung / Maßnahmenkonzeption der Ausgleichsfläche vorzunehmen, sofern künftig (unvorhergesehene) nachteilige Entwicklungen im Hinblick auf die genannten übergeordneten arten- und naturschutzfachlichen Entwicklungsziele bzw. in Bezug auf die genannten Zielarten auftreten sollten !“

3.7.6 Die Ziffer 2.9 „Grünordnung, Freiflächen“ wird um eine Unterziffer 2.9.9 „Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Ausgleichsflächenbedarf“ mit folgendem Wortlaut ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 29.703 m² (= ca. 49.505 m² x Kompensationsfaktor von 0,6) festgesetzt.

Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.

2.9.9.1 Zuordnung / Festsetzung der Ausgleichsflächen:

Von den 29.703 m² an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden 4.953 m² gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie 24.750 m² gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet bzw. festgesetzt.

Zuordnung / Festsetzung gebietsinterne Ausgleichsfläche (4.953 m²):

- 2.373 m² zu Teilfläche (TF) Grundstück Fl.-Nr. 603 Gemarkung Erkheim sowie
- 2.580 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 604 Gemarkung Erkheim.

Zuordnung / Festsetzung gebietsexterne Ausgleichsflächen (24.750 m²):

- 1.615 m² zu Teilfläche (TF) Grundstück Fl.-Nr. 165, Gemarkung Schlegelsberg,
- 15.859 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 632 Gemarkung Erkheim,
- 3.186 m² (ca. 5.311 m² x Anrechenbarkeitsfaktor von 0,6) zu
TF Grundstück Fl.-Nr. 633 Gmkg. Erkheim,
- 1.395 m² (ca. 2.326 m² x Anrechenbarkeitsfaktor von 0,6) zu
TF Grundstück Fl.-Nr. 634 Gmkg. Erkheim,
- 1.857 m² (ca. 3.096 m² x Anrechenbarkeitsfaktor von 0,6) zu
TF Grundstück Fl.-Nr. 744 Gmkg. Erkheim,
- 400 m² (ca. 667 m² x Anrechenbarkeitsfaktor von 0,6) zu
TF Grundstück Fl.-Nr. 748 Gmkg. Erkheim sowie
- 438 m² (ca. 730 m² x Anrechenbarkeitsfaktor von 0,6) zu
TF Grundstück Fl.-Nr. 749 Gmkg. Erkheim.

Hinweis: Die räumliche Lage bzw. die Umgrenzung der festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsflächen ist der Planzeichnung unter dem separaten Punkt „Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Festsetzung / Zuordnung der „gebietsexternen“ Ausgleichsflächen“ zu entnehmen.

2.9.9.2 Herstellung / Umsetzung der Ausgleichsflächen:

Die Herstellung der sowohl gebietsintern als auch gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

Hinweis: Auf Grundlage der festgesetzten / -gelegten übergeordneten Maßnahmenkonzeptionen sind für die Ausgleichsflächen nachfolgend zum Bauleitplanverfahren entsprechende weiterführende Detail- / Ausführungsplanungen zu erstellen.

2.9.9.2 Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen:

Die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksflächen bzw. -teilflächen, welche in Privateigentum bzw. auf Privatgrund verbleiben, sind zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.“

3.8 Ziffer 2.12 „Geländemodellierungen“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

3.8.1 Es wird ein Absatz mit folgendem Wortlaut neu eingefügt bzw. ergänzt:

„In den Gewerbegebieten GE 7 und GE 8 sind im Rahmen der Freiflächengestaltung Veränderungen der Geländeoberfläche

- durch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 596,80 m ü. NN und
- durch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 607,00 m ü. NN zulässig.“

3.8.2 Der abschließende Absatz der bestandskräftigen Planfassung wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

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

Abweichend davon sind gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Ortsverbindungsstraße Erkheim-Sontheim und der Eidlerholzstraße im Bereich entlang der ehem. Kiesabbauflächen Fl.-Nrn. 603 und 604 (Gmkg. Erkheim) bis hin zur östlichen Fahrbahnkante der firmeneigenen Zufahrts- bzw. Erschließungsstraße (auf Privatgrund) der Fa. Bau-Fritz GmbH & Co. KG auf Fl.-Nr. 609/1 (Gmkg. Erkheim) auch Geländemodellierungen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 (bzw. 1:2 und flacher) zulässig.“

3.9 Ziffer 2.14 „Höhenlage der Gebäude“ wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:

„In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE4, GE 5 ~~und~~, GE 6, GE 7 und GE 8 ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses max. 0,50 m über die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße zu legen. Das Höhenmaß wird in der Mitte des Hauptgebäudes sowie am dazu nächst gelegenen Fahrbahnrand genommen.“

3.10 Ziffer 2.15 „Hochwasserschutzanlagen“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

Hinweis: Auf die Ergebnisse bzw. die Erfordernis zur Umsetzung von insgesamt 4 Teilmaßnahmen aus der "Hochwasserstudie Auswirkungen Erschließung Gewerbegebiet "Südlich der A 96" auf die Hochwassersituation der östlichen Günz“, der Ingenieurgemeinschaft Kern Architekten / Arnold Consult AG vom 16.05.2007 wird hingewiesen; vgl. hierzu Kapitel "Hochwasserschutz" in der Begründung)

1. Die Geländeoberkante der Retentionsfläche (auf Fl.-Nr. 167 der Gmkg. Schlegelsberg ursprünglich bzw. gem. Hochwasserstudie geplant) ist auf 603,05 m ü.NN am Tiefpunkt auszubilden und verläuft in westlicher Richtung bis auf eine Höhe von 603,50 m ü.NN leicht ansteigend.
2. Der nördlich der Retentionsfläche gelegene Feldweg („Loheweg“, Grundstück Fl.-Nr. 165/3, Gmkg. Schlegelsberg) ist als Trenndamm mit einer Kronenhöhe von 604,10 m ü.NN (dies entspricht am höchsten Punkt einer Höherlegung von max. rund 0,50 bis 0,60 m) auszubilden.

3. ~~Westlich~~ Östlich des Gebiets GE 5 und des Gebiets GE 6, entlang der ~~Staatsstraße 2014~~ Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, ist ein Schutzdeich mit einer durchschnittlichen Kronenhöhe von 0,70 m über Geländeoberkante bzw. 604,10 bis 602,50 m ü.NN herzustellen.

Hinweis: Die 3 hier mit den Ziffern 1. bis 3. bezeichneten Teilmaßnahmen der aus der Hochwasserstudie entwickelten Gesamtkonzeption der Hochwasserschutzmaßnahmen wurden wirkungsgleich bereits umgesetzt (insb. auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 165, 165/3, 166 jeweils der Gmkg. Schlegelsberg und 600/6 der Gmkg. Erkheim). Diese gewährleisten die Hochwassersicherheit des aus Richtung Süden in das Gesamt-Baugebiet einfließenden Wassers eines HQ 100-Ereignisses der Östlichen Günz vollumfänglich bzw. stellen die Hochwasserfreiheit durch oberflächlich abfließendes Wasser der Östlichen Günz abschließend sicher. Die Umsetzung der entsprechend erforderlichen Maßnahmen erfolgte auf Grundlage des Bescheids des Landratsamt Unterallgäu SG Wasserrecht vom 18.09.2013 mit Bezeichnung " Errichtung eines Hochwasserschutzdammes und eines Retentionsbeckens im „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in Erkheim zum Schutz vor Hochwasserereignissen an der Östlichen Günz.“

4. Östlich der Grundstücke Fl. Nr. 603 und 604, Gemarkung Erkheim, entlang ~~Staatsstraße 2014~~ Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, ist ein Deichbauwerk mit einer Kronenhöhe von 602,50 m ü.NN zu errichten. Die erforderliche Dichtwand ist auf den Grundwasserstand abzustimmen.

Hinweis: Ebenso wie für die Errichtung der vorgenannten Schutzmaßnahmen 1. bis 3. ist auch für die Errichtung dieses Deichbauwerkes im Vorfeld bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für eine bauliche Umsetzung insbesondere innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 des Plangebietes eine wasserrechtliche Gestattung durchzuführenden (Wasserrechtsverfahren). Die aus wasserrechtlicher Sicht entsprechend erforderliche Vorgehensweise wird das Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht in fachlicher Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten auf Grundlage der situativ zu berücksichtigenden fachlichen Belange zu gegebener Zeit formulieren bzw. festlegen.

Alternative Maßnahmen / Maßnahmenkonzeption zur Errichtung des Deichbauwerkes mit Dichtwand (Maßnahme 4.) im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen:

In Berücksichtigung des aktuellen fachlichen Sachstandes wurde festgelegt (auf das entsprechende Ergebnis des Abstimmungsgesprächs mit dem WWA Kempten am 23.07.2018 wird verwiesen), dass auf Grundlage eines einschlägigen fachlichen Nachweises in Abstimmung / nach erfolgreicher Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten auch eine alternative Schutzmaßnahme / alternative fachlich geeignete Maßnahmenkonzeption im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben zur vorgenannten Maßnahme Ziffer 4. für den Hochwasser- und Grundwasserschutz erfolgen kann.

Die aus wasserrechtlicher Sicht entsprechend erforderliche Vorgehensweise wird das Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht in fachlicher Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten auf Grundlage der situativ zu berücksichtigenden fachlichen Belange jeweils im Rahmen des Bauantrags- / Einzelgenehmigungsverfahrens formulieren bzw. festlegen.“

3.11 Ziffer 2.16 „Regenwasserversickerung“ wird wie folgt ergänzt bzw. abgeändert:

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

Hinweis: Die Größe der Sickeranlagen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen. Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung

eines privaten Sachverständigen nach Art. 78 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.“

3.12. Es wird eine **Ziffer 2.20 „Festsetzungen / Maßnahmen zum Artenschutz“** mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

- „1. Die Durchführung von allen Baumaßnahmen im BPlan-Geltungsbereich ist nur im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (fachkundige Person Bereich Artenschutz / -recht) mit ausreichend hoher Präsenz zulässig.
Der Baubeginn ist vom Bauherrn mind. 1 Monat vorher der ökologischen Baubegleitung sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu melden.
Art und Umfang der jeweils sowohl im Vorfeld der Baumaßnahmen als auch im Rahmen der Bauphase erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-Maßnahmen (insb. zu ggf. notwendigen Vergrämungsmaßnahmen der relevanten Arten oder zum Abfangen und Umsiedeln von Reptilien / Zauneidechsen) sowie die Präsenz während der Bauphase ist zwischen dem Bauherrn und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
Hinweis: Auf die Inhalte der anhängigen Unterlage „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die „Gewerbegebiete südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim, Lkr. Unterallgäu“ mit Stand vom Juli 2018 wird verwiesen.
2. Der Beginn von Baumaßnahmen in den Monaten April bis Juli ist unzulässig.
Im Winterzeitraum zuvor begonnene Maßnahmen bleiben davon unberührt.
- 2.1 Abweichend davon kann ein Baubeginn in diesem Zeitraum dennoch erfolgen, sofern im Rahmen der Prüfung des Einzelfalls durch eine fachkundige Person (Bereich Artenschutz / -recht) sowie zudem zwingend in Abstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu eine Beeinträchtigung der Art Flussregenpfeifer auszuschließen ist (z.B. räumlich-funktional durch einen unproblematischen Standort der Maßnahme selbst oder durch die ggf. mögliche Umsetzung entsprechender konfliktvermeidender Maßnahmen, etc.).
3. Vor Durchführung der ersten Baumaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche im zentralen Bereich des Baulandes der Baugebiete GE 7 und GE 8 (Plangebiets-Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“; siehe Ziffer 3.13) zwingend die Herstellung eines strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer und Reptilien / insb. die Zauneidechse zu erfolgen.
Die Fläche ist komplett mit einem Reptilienzaun zu sichern bzw. abzugrenzen und artgerecht zu gestalten. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Zaunanlage ist sicherzustellen.
Hinweis: Auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte grundlegende Maßnahmenkonzeption zur erforderlichen Strukturanreicherung des temporären Ersatzhabitats unter der Ziffer 10.2 der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.
4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen hat im gesamten Eingriffsbereich des jeweiligen Bauvorhabens (Baufeld sowie zusammengehörende Wirkbereiche wie z.B. Lager- und Rangierflächen, etc.) ein Absammeln und Umsiedeln von Reptilien / insb. von Zauneidechsen in das temporäre Ersatzhabitat Ziffer 3.12.3. zu erfolgen.
Der Eingriffsbereich ist vor der Baumaßnahme zudem zwingend mit Reptilienzäunen inkl. integrierter Fangeinrichtungen abzusichern.
Hinweis: Der Zeitrahmen sowie der Umfang der Maßnahmen bzw. v.a. Länge und räumliche Lage der Zaunanlage(n) ist von der ökologischen Baubegleitung entsprechend der jeweiligen Erfordernisse festzulegen.

Hinweis: Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie nach zuvor erfolgter artenschützerischer Bewertung des Gehölzbestandes hinsichtlich Brutvögel zulässig.“

3.13. Es wird eine Ziffer 2.21 „Zeitlich aufschiebend bedingte Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. den Belangen des Artenschutzrechts“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Die Nutzungen bzw. Festsetzungen für die Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“ (Teilflächen beidseits entlang der Grenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 603 und 604, jeweils der Gmkg. Erkheim) des in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ gekennzeichneten Bereichs der Baugebiete GE 7 und GE 8 werden zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Eintretens nachfolgender Bedingungen zulässig:

1. Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen "Ausgleichsfläche A 10" am Ostrand des Geltungsbereichs (s. Ziffer 3.7.5).
2. Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Bereich „Eidlerholz“ (s. Ziffer 3.7.6).
3. Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der artenschutzrechtlich zugeordneten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme / Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) innerhalb der in den Planunterlagen (siehe Darstellung auf der Planzeichnung) mit einer Umgrenzungslinie gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkheim (ehem. Kiesabbauflächen auf Privatgrund nördlich der BAB 96, inzwischen in Gemeindeeigentum).
Hinweis: Ersatzhabitat insbesondere für die Arten Flußregenpfeifer sowie Reptilien / v.a. Zauneidechsen und Amphibien; diese sind im jeweiligen Eingriffsbereich der Baugrundstücke abzusammeln und umzusiedeln.“

3.14. Es wird eine Ziffer 2.22 „Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der A 96" in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen bestandskräftige 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.“

Hinweise durch Text

Ziffer 3. „Hinweise“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

1. Ziffer 3.1 „Dachbegrünung“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine Begrünung von Flachdächern empfohlen. Nebengebäude innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Nebengebäude“ im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 604 (Gmkg. Erkheim) sind zudem zwingend mit einer Dachbegrünung auszuführen. Dabei sind bauordnungsrechtliche Belange wie Brandschutz, Standsicherheit und Feuchtigkeits- bzw. Korrosionsschutz zu berücksichtigen.“

2. Ziffer 3.2 „Archäologische Bodenfunde“ wird durch nachfolgenden Wortlaut ersetzt:

~~„Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.“~~

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

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

3. Ziffer 3.3 „Bodenschutz“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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

4. Ziffer 3.4 „Regenwasserversickerung“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht gem. NWFreiV bzw. TRENGW / TRENOG erlaubnisfrei sind, muss ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Antragsunterlagen entsprechend der WPBV; 3-fach) beim Landratsamt Unterallgäu eingereicht werden.

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

~~Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigten Niederschlagswasser“ sowie das ATV Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Februar 2000) sind zu beachten.~~

Zu beachten sind die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser". Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) hingewiesen.

Weiterhin wird auf die Erforderlichkeit zur Einreichung prüffähiger Unterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu hingewiesen, wenn die Versickerung nicht unter die NWFreiV fällt. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Puffervermögens des Bodens und der guten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes das Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen relativ hoch ist. Bei der Gestaltung und Bemessung der Regenwasserversickerungsanlagen sind deshalb entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen (z.B. Auffangbecken, Ölabscheider, Möglichkeiten der Unterbrechung des Wasserzuflusses zu Versickerungsanlagen durch Absperrschieber).

Eine flächige Versickerung des unverschmutzten Regenwassers über die bewachsene Bodenschicht wird dringend empfohlen (Anlage von Mulden-Rigolen-Systemen, die mit entsprechenden

Filterschichten aufzubauen sind). Es wird darauf hingewiesen, dass eine punktuelle Versickerung (über Sickerschächte) nach derzeitigem Kenntnisstand seitens der entsprechenden Fachbehörden generell nur noch in begründeten Ausnahmefällen (besondere geologische Untergrundverhältnisse; Nachweis über Baugrundgutachten) zugestimmt wird. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Ebenfalls sollte das aus gering bis auch stärker verschmutzten Flächen (z.B. von Zufahrts-, Hofraum- und Lagerflächen) anfallende Oberflächenwasser nach entsprechender Vorbehandlung (Schlammfang, Leichtflüssigkeitsabscheider etc.) weitestmöglich vor Ort in entsprechender Weise (Sickerbecken mit belebter Bodenzone / Rigolenbauwerke) zur Versickerung gebracht werden.“

5. Ziffer 3.5 „Abwasserentsorgung“ wird wie folgt ergänzt bzw. abgeändert:

„Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Marktes Erkheim zu berücksichtigen, insbesondere die Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 15) sowie die Verwendung von Abscheidern (§ 16).

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

6. Ziffer 3.6 „20-KV-Kabelleitungen“ wird wie folgt ergänzt bzw. abgeändert:

„Im Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind keine 20-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vorhanden. Im Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 verlaufen die 20-kV-Kabel E2N6, ER112 und ER113 sowie A-ER123. Der Schutzzonenbereich der Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.“

7. Ziffer 3.7 „Beschränkungen im Bereich der A 96“ wird wie folgt geändert bzw. ergänzt und fortgeschrieben:

„Gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m (Bauverbotszone) vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn nicht, und bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m (Baubeschränkungszone) nur mit Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten, errichtet werden.

Für sämtliche Maßnahmen in der Zone zwischen 40 m und 100 m kann die Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten, erteilt werden, wenn das jeweilige Bauvorhaben den Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht und folgende Auflagen eingehalten werden:

- ~~Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.~~
- ~~Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.~~
- ~~Es dürfen keine Rauch-, Stau- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.~~
- ~~Es darf keine Werbeanlage errichtet werden, die von der BAB A 96 oder deren Rampen aus sichtbar und geeignet ist, den Verkehr auf der Autobahn abzulenken.~~
- ~~Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.~~
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn dürfen nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen (darunter insbesondere auch Werbeanlagen), Nutzungen etc., die in irgendeiner Art und Weise einen Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnten, dürfen nicht zur Ausführung kommen.
- Eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs in Verbindung mit baulichen Anlagen (darunter insbesondere auch Werbeanlagen) oder durch evtl. (Parkplatz)Beleuchtungen und / oder Außenbeleuchtungen müssen ausgeschlossen sein.

- Fahr- und Stellplatzflächen sind in der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf diesen Flächen befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.
- Für die Gebäude in der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) gelten folgende Auflagen: Es darf keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung zur Ausführung kommen, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
- Innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) dürfen generell keine Werbeanlage errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- Vom Plangebiet dürfen keine Immissionen wie Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, etc. ausgehen, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen bzw. gefährden könnten.
- Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden bzw. darf generell nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.
- Die Elemente von Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelung bzw. Reflektion des Sonnenlichts auftreten kann.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Eventuell notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen müssen vom Gewerbebetreibenden auf eigene Kosten erstellt werden.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Nebengebäude innerhalb des 40 m-Bereiches bzw. der Bauverbotszone der BAB 96

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzung durch Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Nebengebäude“ im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 604 (Gmkg. Erkheim) in einer Entfernung zwischen lediglich ca. 26 bis ca. 28 m von der Außenkante der Fahrbahn des Seitenstreifens (Höhenlage von 602,30 m ü. NN) der BAB 96 bzw. innerhalb der Bauverbotszone / des 40 m-Bereiches befindet. Als Voraussetzung für die Errichtung von Nebengebäuden innerhalb der Umgrenzungslinie ist deshalb die Zulassung einer Ausnahme im Einzelfall durch die oberste Landesstraßenbaubehörde bzw. der Autobahndirektion Südbayern gemäß § 9 Abs. 8 FstrG zwingend erforderlich
- Nebengebäude / -anlagen innerhalb dieser Umgrenzungslinie sind nur zulässig, sofern diese vollständig bzw. vollumfänglich in den Böschungsbereich zwischen dem Gewerbegebiet (Höhenlage von 596,80 m ü. NN) und der BAB 96 (Höhenlage Außenkante der Fahrbahn des Seitenstreifens von 602,30 m ü. NN) integriert werden. Sämtliche Bauwerksteile der Nebengebäude / -anlagen müssen Bodenandeckung aufweisen (= Dachbegründung auf +/- waagrechten Bauwerksteilen und Anböschungen bei senkrechten und schrägen Bauwerksteilen). Hierfür ist eine vollumfängliche Anböschung auf der Nord-, Ost-, und Westseite bis mind. 0,10 m oberhalb der Gebäudehöhe auszuführen (= OK Außenmauer bzw. Decke des Gebäudes / von Bauwerksteilen). Als Mindestböschungsneigung zum Fußpunkt nach Richtung Osten und Westen wird ein Verhältnis von mind. 1:2 (bzw. 1:2 und flacher) festgelegt. Von der OK Außenmauer des Gebäudes bis zum Beginn der Anböschungen ist zusätzlich ein Überstand / Abstand von mind. 1,0 m vorzusehen. Gegenüber der Nordseite ist das Gebäude ohne wahrzunehmenden Böschungsbereich bzw. +/- Geländeeben in die an die BAB 96 anschließenden Flächenbereiche zu integrieren.
- Die Firsthöhe (FH) von Nebengebäuden / -anlagen darf inkl. Überdeckung / Dachbegründung eine max. Höhenlage von 601,30 m ü. NN nicht überschreiten. Weiterhin sind diese mit einem Flachdach mit max. 5 ° Dachneigung und zwingend mit einer Dachbegründung auszuführen. Die Gebäudedecke muss eine Substrat-Überdeckung von durchgehend mind. 0,10 m aufweisen. Gebäudeöffnungen / -zugangsbereiche sind nur nach Richtung Süden zur Baugebietsfläche hin zulässig.

Auf die Planunterlage / Anlage 5 der Begründung mit Bezeichnung „Schemaschnitte / skizzenhafte Darstellung Nebengebäude mit anschließendem Gelände bzw. Böschungsbereichen innerhalb 40m-Abstand / Bauverbotszone der BAB 96“, mit Stand vom 19.02.2018 (Maßstab 1:200) wird entsprechend verwiesen.“

8. Ziffer 3.8 „Trockenkiesabbau“ bleibt unverändert:

Die getroffenen Festsetzungen zum Kiesabbau in der Planzeichnung sowie 2.9.7 (Ausgleichsfläche A6), 2.10. Abgrabungen und 2.11. Wiederverfüllungen (Ziffern des bestandskräftigen Bebauungsplans) ersetzen keine bestehenden oder zukünftigen Kiesabbaugenehmigungen. Diese Festsetzungen bilden lediglich den Rahmen für mögliche Kiesabbaugenehmigungen. Es ist der Genehmigungsbehörde vorbehalten, zusätzliche Regelungen vorzunehmen.

9. Es wird eine Ziffer 3.9 „Geländemodellierungen – Böschungssicherung“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Bei Geländemodellierungen mit einer Böschungsneigung von größer 1:3 (bzw. 1:3 und steiler) wird aus fachlicher Sicht zur effektiven Böschungssicherung bzw. dauerhaften Gewährleistung des Erosionsschutzes dringend darauf hingewiesen, diese in Kombination mit ingenieurb biologischen Bauweisen / Maßnahmen (z.B. Anbringung von Erosionsschutzgeweben, Anbringung von Saugmatten, etc.) vorzusehen bzw. umzusetzen“.

10. Es wird eine Ziffer 3.10 „Belange des Artenschutzes / Artenschutzrechts“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„1. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschützerische Gutachten mit Bezeichnung „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim Lkr. Unterallgäu“ von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 ist der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (siehe sowohl Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichnen als auch Ziffern 3.12 und 3.13 der Festsetzungen durch Text) i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung gegenüber Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden. Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG in Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nicht erforderlich (s. Kapitel 7 „Zusammenfassung“ des artenschutzrechtlichen Gutachtens).

2. Übergeordnete Maßnahmenkonzeption zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme – Anlage des temporären Ersatzhabitats für Reptilien / insb. Zauneidechsen sowie den Flußregenpfeifer im Zentrum des Baugebietes

Als übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die Herstellung eines strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer und Reptilien / insb. Zauneidechsen auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche im zentralen Bereich des Baulandes der Baugebiete GE 7 und GE 8 (siehe Ziffer 3.13) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu folgende 4 Punkte festgelegt:

- A) Umgrenzung der Fläche durchgehend mit einem Reptilienschutzzaun (bzgl. der Ausführung wird grundsätzlich auf die Ziffer 8.3 des Artenschutz-Gutachtens vom Juli 2018 hingewiesen; die abschließende Führung und Ausgestaltung wird von der ökologischen Baubegleitung festgelegt).

- B) Anlage spezieller Zauneidechsen-Strukturen bzw. -Lebensräume (bzgl. der Ausführung wird grundsätzlich auf die Ziffer 8.3 des Artenschutz-Gutachtens vom Juli 2018 hingewiesen); Mindestanzahl 15 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
- C) stellenweise Anreicherung Untergrundsituation, Schaffung von "Linsen" durch Rohbodenschüttung; Mindestanzahl 2 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
- D) flächenhafte Ansaat mit autochthoner, standortgeeigneter Magerarten-Mischung (nur Kräuter, keine Gräser).

3. Hinweise zu vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen bei frühzeitiger Kenntnis von Baumaßnahmen

Bei frühzeitiger Kenntnis von Baumaßnahmen sollte die Durchführung von Vergrümmungsmaßnahmen bzgl. der vorkommenden, aus artenschutzrechtlicher Sicht wertgebenden Arten (Flussregenpfeifer sowie Reptilien / insb. Zauneidechsen) möglichst bereits im Vorfeld erfolgen (in den Wintermonaten bzw. im zeitigen Frühjahr, spätestens Ende Februar / Anfang März).

Sämtliche Maßnahmen sind ausnahmslos mit der ökologischen Baubegleitung (fachkundige Person Bereich Artenschutz / -recht) und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.

4. Hinweise auf weitere Maßnahmen zur Lebensraum-Optimierung i.V.m. der Baugebietsgestaltung bzw. der Gestaltung von baulichen Anlagen, Betriebsgeländen, etc.

Auf folgende Maßnahmen zur Lebensraum-Optimierung für die Zielarten im Rahmen der Bebauung / Gestaltung von Betriebsgeländen / Aufbau der Baugebietsstruktur etc. wird aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere hingewiesen (siehe auch Kapitel 3.2.2 „weitere Maßnahmen“ auf S. 18 f. des anhängigen artenschützerischen Gutachtens):

- Verbesserung der Habitatvielfalt (zusätzliches Einbringen von Lesesteinschüttungen, Totholz, Wurzelstöcken, Sandbereiche für die Eiablage von Reptilien) sowie Schaffung weiterer Strukturen (wie z.B. Himmelsteiche, Magerrasen etc.) wo möglich;
- langfristiges Offenhalten möglichst großer flächiger Magerbiotope;
- Gehölze sind zwar im Bereich der Bauvorhaben in einem gewissen Umfang erwünscht, (sind z.B. Brut- und Nahrungshabitat von Gehölzbrütern, Versteckmöglichkeiten für Reptilien), dürfen aber die Ansprüche gefährdeter Arten nicht beeinträchtigen (Beschattung Sonnplätze, Entwertung Bodenbrüterhabitate, Barriereeffekt, etc.);
- wo möglich und sinnvoll ist die Anlage von kleineren Vertiefungen (sog. Himmelsteichen), in denen sich das Regen-/Oberflächenwasser sammeln kann (temporärer Lebensraum für Amphibien, Saugstelle für Tagfalter, usw.) zu fördern;
- weitreichendes Offenhalten der Oberflächen von Stell- / Parkplätzen, wo möglich sollten diese reptilienfreundlich gestaltet und mit autochthonen Magermischungen (ohne Gräseranteil) angesät werden. Auf die Pflanzung von Fremdgehölzen oder Bodendeckern (z.B. Cotoneaster) ist generell zu verzichten;
- Empfehlung zur Umsetzung von Dachbegrünungen bei Gebäuden mit Flachdach- und gering geneigten Pultdachformen.

In Bayern wurde im Jahr 1985 eine erfolgreiche Brut des Flussregenpfeifers auf dem Flachdach eines Lebensmittelmarktes dokumentiert. Gerade im Hinblick auf die Bestandssituation und die Realnutzung der Flächen im Gesamtumgriff des Gewerbegebietes bzw. auf das Lebensraumpotential des Gesamttraumes erscheint diese Situation bei einer entsprechenden Gestaltung und Mindestdachgröße auch im Rahmen des gegenständlichen Planungsvorhabens möglicherweise wiederholbar.“

11. Es wird eine **Ziffer 3.11 „Hochwasserschutz“** mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

Hochwasserrisiken: HQ-Extrem

Es wird darauf hingewiesen, dass der Hochwasserschutz des Gebietes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse im Ergebnis auf das Bemessungshochwasser eines HQ100-Ereignisses (hundertjähriges Hochwasserereignis) ausgelegt und in den Planunterlagen auch berücksichtigt ist.

Aufgrund der Bestandssituation und insbesondere der topographischen Gegebenheiten des Vorhabengebietes („Kessellage“) mit einer GOK im Grubensohlenbereich von derzeit durchgehend 596,80 m ü.NN (Zulässigkeit gem. Genehmigungsbescheid vom 28.05.2003) bzw. von rund 5 m unterhalb der umgebenden natürlichen GOK wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen eines HQ-Extrem hier ein mögliches besonderes Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können. Aufgrund dessen wird dringend empfohlen, für den Fall / in Vorbereitung auf ein mögliches Eintreten eines entsprechenden Hochwasserereignisses HQ-Extrem vor einer künftigen flächigen und betriebsorganisatorisch intensiven baulichen Verwertung des Gebietes eine fachliche Betrachtung der Abflusssituation, einen „Alarmplan“ / „Notfallplan“ oder dergleichen zu erstellen. Auf die Inhalte des im Internet frei zugänglichen IÜG „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird hingewiesen.

12. Es wird eine **Ziffer 3.12 „Örtliche Bauvorschriften“** mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:
Die Örtlichen Bauvorschriften der Marktgemeinde Erkheim sind einzuhalten.

Planverfasser

Marktgemeinde Erkheim

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

Erkheim, den

(Siegel)

.....
Peter Kern, Architekt

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger

kern.
architekten



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

Marktstraße 1
87746 Erkheim
Tel.: 08336/8024-0
Fax: 08336/8024-34
E-Mail: rathaus@erkheim.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestands- / Nutzungssituation
5. Planungskonzeption und wesentliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Maßnahmen und Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes / Artenschutzrechts
10. Immissionsschutz
11. Hochwasserschutz
12. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Stand 24.09.2012, fortgeschrieben am 19.02.2018 und 30.07.2018
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Stand: 24.09.2012, fortgeschrieben am 19.02.2018 und 30.07.2018
3. Ausschnitt bestandskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der A 96" in der Fassung vom 17.12.2007 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 5. Bebauungsplan-Änderung, Stand 30.07.2018 (Maßstab 1 : 2.500)
4. „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – ‚Gewerbegebiete südlich und nördlich der A 96‘ in der Marktgemeinde Erkheim, Lkr. Unterallgäu“, Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, vom Juli 2018
5. Optional: Schemaschnitte / skizzenhafte Darstellung Nebengebäude mit anschließendem Gelände bzw. Böschungsbereichen innerhalb 40m-Abstand / Bauverbotszone der BAB 96, Stand 19.02.2018 (Maßstab 1:200)
6. Optional: Lageplan (unmaßstäblich verkleinert) und Textteil der "Hochwasserstudie Auswirkungen Erschließung Gewerbegebiet "Südlich der A 96" auf die Hochwassersituation der östlichen Günst", Ingenieurgemeinschaft Kern Architekten / Arnold Consult AG vom 16.05.2007

1. Anlass und Planungsziel

Aufgrund der aktuell vorhandenen Erfordernisse für die weitere betriebliche Entwicklung sowie zur langfristigen Standortsicherung des im Süden des Hauptortes Erkheim, entlang der BAB 96, ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens besteht im Bereich des gewerblichen Baugebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96" dringender Handlungsbedarf zur Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. Für die Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzung sollen das gewerbliche Baugebiet erweitert bzw. die im nordöstlichen Randbereich des Gesamtbaugebietes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ gelegenen und im rechtsgültigen Bebauungsplan bisher als „Flächen für Abgrabungen (Trockenkiesabbau)“ gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 6 BauGB festgesetzten Flächen in gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO umgeändert werden.

Damit trägt die Marktgemeinde vor dem Hintergrund einer aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich als verträglich und zielführend zu bewertenden Fortentwicklung des Gesamtgewerbegebietes konsequent der Sicherung und Entwicklung ihrer gewerblichen Funktionsfähigkeit Rechnung.

Darüber hinaus nutzt die Gemeinde die Gelegenheit, Anpassungen der Festsetzungen (durch Planzeichen) des rechtsgültigen Bebauungsplanes v.a. auch im Bereich entlang der inzwischen baulich umgesetzten Haupterschließungsachse „Eidlerholzstraße“ vorzunehmen. Zudem kann auf Grundlage der aktuellen Gegebenheiten und Erfordernisse auch eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht qualitätsvolle Baugebiets- / Ortsrandeingrünungskonzeption des Gesamtbaugebietes nach Richtung Osten und Norden hin planungsrechtlich gesichert werden.

Im Ergebnis werden mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Möglichkeit zur Weiterentwicklung des örtlichen mittelständischen Holzbauunternehmens und damit auch der nachhaltigen Sicherung des Gewerbestandortes Erkheim unter Berücksichtigung einer starken grünordnerischen Konzeption zur Gesamtbaugebietseingrünung geschaffen.

Weiterhin wird die bauliche Entwicklung im Bereich zwischen der BAB 96 und der Eidlerholzstraße vor dem Hintergrund der grundlegenden Beibehaltung der ursprünglichen Konzeption des Gesamtgewerbegebietes gesamtplanerisch in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet (nachfolgend als PG bezeichnet) befindet sich vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96". Räumlich getrennt durch die BAB 96 liegt es ca. 200 m südlich der Ortslage des Marktes Erkheim und – getrennt durch den Talgrund der östlichen Günz - ca. 800 m nordwestlich der Ortschaft Schlegelsberg. In nördlicher Nachbarschaft befindet sich die BAB 96, nach Osten wird das PG durch die Fahrbahn der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim (ehemalige St. 2011) begrenzt. Die südliche Grenze stellt die "Eidlerholzstraße" dar, die in ost-westlicher Richtung bzw. zwischen der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim und der Neutrassierung der St 2011 (Ausbau im August 2011) als Haupterschließungsachse des Gesamtgewerbegebietes fungiert. Im westlichen Anschluss befinden sich die in Teilbereichen bereits bebauten Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 der örtlich ansässigen Holzbaufirma, die künftig mit den gegenständlich neu ausgewiesenen Gewerbegebietsteilflächen GE 7 und GE 8 eine planungskonzeptionelle Einheit bilden sollen.

Der räumliche Geltungsbereich des PG umfasst ca. 5,7 ha, davon ca. 4,7 ha an gewerblichen Bauflächen. Rund 0,27 ha davon stellen im westlichen Rand- / Übergangsbereich zum Baugebiet GE 1 bereits Flächen mit „bestehendem Baurecht“ gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2007 dar.

Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff der gegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der A 96" sind unter der Ziffer 1. „Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans“ der Festsetzungen durch Text wiedergegeben. In der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit roten Balken gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplanung und bestandskräftiger Bebauungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** sieht im westlichen Rand- und Übergangsbereich zum Gewerbegebiet GE 1 bereits gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in geringem Umfang vor. Die entsprechende Flächendarstellung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.11.2007 vorgenommen bzw. wirksam. Dagegen sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 603 und 604 der Gmkg. Erkheim im wirksamen FNP als "Fläche für die Abgrabung oder die Gewinnung von Bodenschätzen" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB dargestellt. Die

vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit insgesamt nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Aufgrund dessen wird im Rahmen der gegenständlichen Planung die Umänderung / Fortschreibung der genannten Grundstücke von einer bisherigen Darstellung als "Fläche für die Abgrabung oder die Gewinnung von Bodenschätzen" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB in eine "gewerbliche Baufläche" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO erforderlich.

Die entsprechende Fortschreibung bzw. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim (inkl. 1. Änderung in der Fassung vom 14.11.2007) mit Überlagerung des Plangebietes (rote Balken-Linie).

Das Plangebiet befindet sich zudem vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96", das in der Fassung vom 17.12.2007 Bestandskraft erlangte. Im **bestandskräftigen Bebauungsplan** sind die Flächen im westlichen Rand- / Übergangsbereich zum Gewerbegebiet GE 1 bereits als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Restflächen des PG im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 603 und 604 (Gmkg. Erkheim) sind im Wesentlichen als „Flächen für Abgrabungen (Trockenkiesabbau)“ gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 6 BauGB ausgewiesen.

Der entsprechende Ausschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplanes mit Überlagerung des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist als "Anlage 3" dem Anhang zur gegenständlichen Begründung zu entnehmen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

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

Landesplanung / LEP 2013

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

Die Marktgemeinde befindet sich unmittelbar an der Entwicklungsachse München – Memmingen (BAB 96 sowie Bahnstrecke München-Lindau), die von überregionaler Bedeutung ist und die Metropolregion München mit dem Wirtschaftsraum entlang der BAB 7 verbindet.

Zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert:

„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“ (LEP 2013, 2.2.5(G))



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“ (LEP 1.1.3 (G)).
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (LEP 3.1 (G)).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 2013, 3.1. (G)).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP 2013, 3.3 (Z)).

Regionalplanung

Erkheim gehört zum ländlichen Raum der Region Donau-Iller (15) und wurde als Kleinzentrum ausgewiesen. Dieses hat die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung bereitzustellen. Dabei ist auf die langfristige wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur zu achten.

Kleinzentren sollen außerdem ein angemessenes Angebot von nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen aufweisen.

Allgemeine Ziele und Grundsätze des Regionalplans Donau-Iller bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben (Auszug):

- Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau-Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden. (...)

- Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)
- Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)

Fazit:

Das Gesamtgewerbegebiet „Gewerbegebiet südlich der A 96“ und damit auch die gegenständliche 5. Änderung des Bebauungsplans werden den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

3.3 Gewerbeentwicklungskonzept "Südlich der A 96"

Im Vorfeld des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A96" wurde das nachfolgend dargestellte Gewerbeentwicklungskonzept erarbeitet. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der A96" in der Fassung vom 17.12.2007 stellt dabei den ersten großen Bauabschnitt dar, die 1. (und 3.) Bebauungsplanänderung für den Bereich des Sondergebietes Autohof im Nahbereich der Autobahnanschlussstelle den zweiten Abschnitt. Der Grundgedanke des Konzeptes sieht eine aus gesamtplanerischer Sicht verträgliche Ausweisung von Bauflächen je nach Verfügbarkeit und Bedarf im Gesamtumgriff dieser Planungskonzeption vor.

Die gegenständliche Planung bzw. die 5. Änderung des Bebauungsplanes bildet nun den 3. Abschnitt dieses von der Gemeinde stetig weiterverfolgten Gewerbeentwicklungskonzeptes.

Im Ergebnis rundet das nun vorliegende Planvorhaben aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht das Gesamtgewerbegebiet nach Richtung (Nord)Osten hin entlang der BAB 96 und gegenüber dem östlich angrenzenden Talgrund der Östlichen Günz sinnvoll und zielführend ab.



Gewerbeentwicklungskonzept; Stand März 2002, ohne Maßstab

4. Bestands- / Nutzungssituation

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das Plangebiet (PG) ist dem Talraum der Östlichen Günz zuzuordnen. Östlich angrenzend, räumlich getrennt von dem Straßendamm der ehemaligen St 2011 und heutigen Ortsverbindungsstraße Erkheim – Sontheim, befindet sich der engere Talgrund der Östlichen Günz. Dieser stellt den naturschutzfachlichen Schwerpunktbereich "Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)" des *Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP)* des Landreises Unterallgäu (Stand: 1999) mit zahlreichen auch amtlich kartierten Biotopstrukturen dar.

Nach Richtung Süden wird das PG durch die Eidlerholzstraße (Haupterschließungsachse des Gesamtgewerbegebietes) und die Bestandsbebauung der Gewerbegebiete GE 5 und GE 6 begrenzt. Im Norden schließt die BAB 96 inkl. randlich-vorgelagerter Böschungs- / Nebenflächen an. In diesem (Abstands)Bereich befindet sich auch eine asphaltierte Straßenfläche auf Privatgrund mit einem gesonderten Unterführungsbauwerk durch den Straßendamm der BAB 96. Dieses verbindet den nördlich der Autobahn gelegenen Teilbereich des Betriebsgeländes des ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens mit dem südlichen Teilbereich.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 weisen – wenn auch in vergleichsweise geringer baulicher Intensität – bereits eine gewerbliche Bebauung (insb. Kunden- und Planungsbereich des ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens) mit Baugebietsdurchgrünungs- und Eingrünungsstrukturen jüngeren Alters auf.

Das PG selbst (als Abgrenzung zu den Flächen mit bestandskräftigem „Baurecht“ ist die Linie von der Autobahn A 96 zur Eidlerholzstraße ca. auf Höhe des Turmbauwerks mit der Haus-Nr. Eidlerholzstraße 10 (sog. „Holzkopf“) festzuhalten) stellt eine unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit nahezu vollständig ausgeräumte bzw. ausgebeutete Kiesabbaufläche / Kiesgrube im Trockenabbau dar, mit insgesamt erheblichen Beeinträchtigungen / Vorbelastungen v.a. durch den Abbaubetrieb und die angrenzende Verkehrsinfrastruktur. Die Kiesausbeute wurde mit Ausnahme eines schmalen Bereiches entlang des Ostrand (vermutlich bestehend aus Kiesschichten mit erhöhtem Feinstoffanteil) bereits weitgehend ausgeschöpft. Es sind weder nachhaltig wirksame Bereiche mit Vernässungen bzw. dauerfeuchte, dauernd wechselfeuchte bis hin zu dauerhaft vernässten Bereichen vorhanden (auf die nachfolgenden Ausführungen zur Grundwassersituation wird hingewiesen), noch nennenswerte Ansätze von sich grundsätzlich dahingehend entwickelnden Vegetationsstrukturen erkennbar. In den Randbereichen und randlichen Böschungsabschnitten befinden sich vorrangig entlang der Nordost-, Ost- und Südost- bzw. Südgrenze zahlreiche Mieten, Schüttungen und Ablagerungen etc. bestehend aus Abraum / zwischengelagertem Material unterschiedlichster Art (Oberboden, "Rotlage" sonst. Gemische von Abraummaterialien etc.). Diese weisen je nach Art des Untergrundmaterials im nordöstlichen und östlichen Randbereich vorrangig ruderalen Altgras- und Hochstaudenfluren unterschiedlicher Trophie auf und sind insbesondere im nordöstlichen und südöstlichen Randbereich abschnittsweise auch mit einem punktuell ausgeprägten, initialen Gehölzaufwuchs (im Anfangsstadium) durchsetzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhabengebiet wie folgt zu beschreiben (siehe artenschutzfachliches Gutachten S. 6; Anlage 4):

„(...) An der Nord- und Westböschung hat sich eine artenreiche Ruderalflur mit ausgeprägter Insektenwelt eingestellt. An den Ost- und Südhängen haben sich durch Humusaufgaben höhere Staudenbestände und Pioniergehölze entwickelt. Der Grubengrund ist nahezu eben (nur eine kleinflächige Vertiefung im Südwesten, wo sich kurzzeitig Wasser sammeln kann) mit größeren, ruderalen Offenbodenflächen. Diese sind ideal für den Flußregenpfeifer, der hier regelmäßig – auch aktuell für 2018 - als Brutvogel nachgewiesen wird. An den Hängen und im grobschottrigen Bereich der Grube ist sicherlich mit der Zauneidechse zu rechnen. Durch Ansaaten von Magerwiesen im direkten Umfeld und dem daraus bedingten Anflug hat sich in der ehemaligen Kiesgrube stellenweise eine artenreiche Magerwiese mit vereinzeltem Gehölzaufkommen entwickelt.“

Nachhaltig wirksame Bereiche mit Vernässungen bzw. dauerfeuchte, dauernd wechselfeuchte bis hin zu dauerhaft vernässten Bereichen sind in dem grundsätzlich vergleichsweise stark von Oberflächen-Umlagerungen und Beunruhigungen geprägten Flächenbereich der vormaligen Kiesabbaufläche und dessen näherem Umgriff nicht vorhanden.

Allerdings stellen gerade auch die bereits vergleichsweise mageren und offenen Flächen sowie in Teilabschnitten initialen Gehölzstrukturen (jüngeren Alters) entlang des bislang noch nicht abgebauten östlichen Randbereichs des PG aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich interessante Bereiche dar. So sind diese Flächen im Hinblick v.a. auf die Vernetzungsstrukturen / -achsen, Lebensraumausstattung und Artenzusammensetzung etc. im Umgriff des Gesamtgewerbegebietes grundsätzlich als prädestinierte Flächenbereiche anzusprechen, mit einem besonderen Aufwertungspotential für die Schaffung sowohl von strukturreichen, vorrangig trocken-mageren-wärmeliebenden Lebensräumen als auch von hierzu ergänzenden punktuellen bzw. einzelnen wechselfeuchten Standorten (mit Funktion als „Trittsteine“). Mit Blick auf die naturschutzfachliche Gesamtsituation (auf das anhängige artenschützerische Gutachten wird inhaltlich verwiesen) können dort insbesondere Habitats für Reptilien (darunter v.a. Zauneidechsen), Amphibien (insb. Kreuzkröte und Gelbbauchunke) sowie auch für Vögel v.a. aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- / bzw. Gehölzbrüter nachhaltig wirksam entwickelt bzw. umgesetzt werden (s. „Ausgleichsfläche A 10“).

4.2 Topographie, Boden, Wasser

Die Bebauung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 befindet sich gem. der zur Verfügung stehenden Unterlagen im Schnitt auf einem Höhenniveau von ca. 603 m ü.NN im Südwesten bis ca. 601 m ü.NN im Nordosten. Das Plangebiet selbst stellt eine nahezu vollständig ausgebeutete Kiesabbaufäche dar. Die genehmigte Abbautiefe von 596,80 m ü. NN wurde mit Ausnahme eines schmalen Bereiches entlang des Ostrand (vermutlich bestehend aus Kiesschichten mit erhöhtem Feinstoffanteil) bereits weitgehend ausgeschöpft.

Der Untergrund im Bereich des PG wird bzw. wurde gebildet aus Niederterrassenschotter der Würm-Eiszeit, ursprünglich überdeckt mit Ackerparabraunerden. Die Dicke des (vormaligen) Oberbodens in unbeeinträchtigten Bereichen beträgt ca. 0,30 bis 0,60 m. Allgemein ist von einer vergleichsweise guten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand im PG nicht vorhanden. Generell wird auf folgendes hingewiesen: Sofern (in Berücksichtigung insbesondere auch der Rand- und Übergangsbereiche der Kiesabbaufächen) bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 - Bodenschutz/Altlasten, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Als mittlerer höchster Grundwasserstand wurde im PG ein Wert von 595,80 m ü.NN ermittelt. Damit ist von einem mittleren höchsten Grundwasserflurabstand von mehr als 6 m zur (vormaligen) natürlichen Geländeoberkante (GOK) im Umgriff des PG auszugehen.

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

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

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

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung befindet sich, getrennt durch den Straßendamm der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, rund 150 m weiter östlich. Der östliche Randbereich des PG wurde vormals bzw. vor Umsetzung entsprechender Maßnahmen zum Hochwasserschutz von den Überschwemmungsgebietsflächen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses HQ 100 der Östlichen Günz tangiert (auf das nachfolgende Kapitel "Hochwasserschutz" wird verwiesen). Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

4.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.1 und darunter insbesondere die Beschreibung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht wird verwiesen.

Mit Blick auf die naturschutzfachliche Gesamtsituation (auf das anhängige artenschützerische Gutachten wird inhaltlich verwiesen) ist festzuhalten, dass der Flächenbereich des bislang noch nicht abgebauten östlichen Randbereiches der Kiesabbaufäche aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich als gut geeigneter Bereich mit zielführendem Aufwertungs- und Optimierungspotential zur Schaffung eines strukturreichen und zielführenden Lebensraumangebotes zu bewerten ist. Dieser ist insbesondere für die Schaffung von Habitaten für Reptilien (darunter v.a. Zauneidechsen), Amphibien (insb. Kreuzkröte und Gelbbauchunke) sowie auch für Vögel v.a. aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- / bzw. Gehölzbrüter gut geeignet.

Von dem Planungsvorhaben sind weder *Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG* oder *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete)* in irgendeiner Weise betroffen noch sind *Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG* sowie *geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG* innerhalb oder im räumlich-funktionalen Wirkungsbereich des PG vorhanden.

Im *Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)* des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 ist das Vorhabengebiet bezeichnet als „Kiesgrube südlich B 18 bei Erkheim“ und wird unter den Nummern 77802495 und 77802545 als „lokal bedeutsamer“ Lebensraum und „Abbaustelle mit Mager- und Trockenvegetation“ sowie „Abbaustelle mit (Klein)Gewässer“ geführt. Allerdings ist im Hinblick auf die Bestandssituation insbesondere bezogen auf den Lebensraumtypus „(...) mit (Klein)Gewässer“ schon seit langem von keiner Aktualität mehr in Zusammenhang mit dem PG auszugehen. Insbesondere nachhaltig wirksame Bereiche mit Vernässungen bzw. dauerfeuchte, dauernd wechselseuchte bis hin zu dauerhaft vernässten Bereichen sind in dem vergleichsweise stark von Oberflächen-Umlagerungen und Beunruhigungen geprägten Flächenbereich der Kiesabbaufäche und dessen näherem Umgriff nicht vorhanden.

Fundpunkte der *Artenschutzkartierung (ASK)*: Zwar befindet sich der westliche Bereich des PG mit bestehender Gewerbegebietsbebauung innerhalb des Bereiches der flächig dargestellten ASK-Nrn. 7927-0106 und 7927-0129 (Lagebezeichnung: Kiesgrube SW Erkheim aus den Jahren 1994 und 1997) mit Angabe / Kartierung von Vorkommen von Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) sowie Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*). Allerdings ist v.a. im Hinblick auf das Lebensraumpotential bzw. die Realnutzung des PG sowie auch angesichts des Zeitpunktes der Kartierung von keiner nennenswerten diesbezüglichen Aktualität mehr auszugehen.

Anders verhält es sich im Fall der flächig dargestellten ASK-Nr. 7928-0256 (Lagebezeichnung: Kiesgrube südlich der B 18 bei Erkheim aus dem Jahr 1996) mit Angabe / Kartierung eines Vorkommens der Art Flussregenpfeifer - *Charadrius dubius* – im Bereich der Osthälfte des PG bzw. der Kiesabbaufächen. Das Vorhandensein des Flussregenpfeifers am Standort wurde im Rahmen der Aufnahme der ASK-Nr. 7928-0537 (Lagebezeichnung: Kiesgrube Südlich Erkheim, Pionierfläche S der A 96) aus dem Jahr 2016 bestätigt. Des Weiteren bietet das Plangebiet durch den häufig schütter bewachsenen, kiesigen Untergrund xerothermophilen Arten wie der Zauneidechse - *Lacerta agilis* - einen idealen Lebensraum. Als wechselwarmes Tier ist sie auf Möglichkeiten zum Sonnen angewiesen, profitiert aber auch von eingestreuten Gebüsch und Blocksteinhaufen, die als Rückzugs- und Versteckstrukturen genutzt werden. Ebenfalls vorhandene, mehr sandige Bereiche bieten sich für die Eiablage an.

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Ferner konnten in den randlichen Gehölzen (Gehölzsukzessionsflächen) teils auch weitere Brutvogelarten (z.B. Gold- und Rohrammer, Feldsperling usw.) nachgewiesen werden, die den ökologischen Gilden der Siedlungs- und Gebüsch- / Gehölzbrüter angehören.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschützerische Gutachten mit Bezeichnung „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim Lkr. Unterallgäu“ von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 wird der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (siehe sowohl Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichnen als auch Ziffern 3.12 und 3.13 der Festsetzungen durch Text) i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung gegenüber Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden. Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG in Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nicht erforderlich (s. Kapitel 7 „Zusammenfassung“ des artenschutzrechtlichen Gutachtens).

4.4 Denkmalschutz

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 2. der Hinweise durch Text wird verwiesen. Insgesamt stellt das Plangebiet eine ausgebeutete Kiesabbaufläche ohne Relevanz für die (Boden)Denkmalpflege dar.

5. Planungskonzeption und wesentliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie Flächenbilanz

5.1 Städtebauliche Konzeption

Übergeordnetes Ziel der ortsplanerisch-städtebaulichen Konzeption ist es - vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der Erfordernisse für die Weiterentwicklung zur Standortsicherung des ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens - für den nordöstlichen Bereich des Gesamtgewerbegebietes eine bestmögliche Baugebietsarrondierung bzw. Integration in die städtebauliche Gesamt)Konzeption der bestehenden, bestandskräftigen Planung des Baugebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96" zu bewerkstelligen.

Hierfür erfolgt insbesondere eine gesamtplanerische Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes bezüglich der räumlichen Anordnung bzw. Festsetzungsinhalte der Baugebiete des PG im Hinblick auf die zulässige Höhenentwicklung und Höhenstaffelung baulicher Anlagen. Im Ergebnis wird, unter Berücksichtigung und in Fortführung der grundlegenden ortsplanerisch-städtebaulichen Konzeption der bereits bestandskräftigen Gebietsfestsetzungen, auch innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches die Intensität und bauliche Dichte der zulässigen Bebauung in den beiden neu festgesetzten Gewerbegebieten GE 7 und GE 8 räumlich systematisch gestaffelt, so dass diese bezogen auf das Gesamtgewerbegebiet entlang der BAB 96 von Westen nach Richtung Osten hin sowie gleichzeitig auch von Norden bzw. der BAB 96 aus nach Richtung Süden zur Eidlerholzstraße hin zunimmt. Dies wird in erster Linie durch die Festsetzungen bzgl. der max. zulässigen Grundflächenzahl sowie der First- und Traufhöhen bewerkstelligt.

Weiterhin wird auf den Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches ebenso wie im vorhandenen Gesamt-Gewerbegebiet die Gebäudestellung durch großzügige Baugrenzen offen gelassen, um möglichst flexibel nutzbare Baugebiete für eine zweckmäßige bauliche Verwertung zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietsstandortes und nachhaltigen Standortsicherung des ortsansässigen

mittelständischen Holzbauunternehmens zu erhalten. Es werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in Bezug zur Höhenlage ü. NN sowie zur Grundfläche getroffen, um die entstehende Baumasse bzw. die Baukörper weitestmöglich landschafts(bild)verträglich einzubinden.

Maßgeblich ergänzt bzw. unterstützt wird die Ausbildung eines qualitätsvollen Übergangs zur freien Landschaft, bezogen auf die räumliche Lage des gegenständlichen PG innerhalb des Gesamtgewerbegebietes, insbesondere auch durch die Festlegung vergleichsweise umfassender grünplanerischer Maßnahmen. So sind zum einen nach Richtung Norden zur gesamt-konzeptionellen Ergänzung der bereits planungsrechtlich bestehenden, rund 20 bis 25 m breiten Grünflächen (Grünachse) südlich entlang der BAB 96 entsprechende ca. 8 bis 14 m breite Grünflächen auf Privatgrund innerhalb der 40 m-Bauverbotszone der Autobahntrasse festgesetzt. Zum anderen erfolgt gerade auch nach Richtung Osten bzw. gegenüber dem engeren Talraum der Östlichen Günz ein aus gesamtplanerischer Sicht deutlich ausgeprägter, räumlich-funktional zielführender grünplanerischer Übergangsbereich in einer Gesamtbreite von ca. 40 bis 50 m zwischen dem Bauland und den Verkehrsflächen der angrenzenden Ortsverbindungsstraße nach Sontheim (ehem. St 2011). Neben der Pflanzung von Gehölzen 1. Wuchsordnung auf einem 6 m breiten privaten Grünstreifen unmittelbar entlang der Verkehrsflächen in funktionaler Weiterführung der entsprechenden Planungskonzeption für das Gesamtgewerbegebiet erfolgt hier insbesondere auch die Umsetzung einer Grünfläche auf Privatgrund mit arten- und strukturreichen Gehölzstrukturen (im nördlichen und südlichen Randbereich) sowie abwechslungsreichen trocken-mager ausgeprägten Offenlandstrukturen (an deren Ostseite ist gemäß ursprünglicher Planungskonzeption zugleich auch die Errichtung eines Deichbauwerkes für den Hochwasserschutz vorzusehen; Maßnahme 4. der HW-Schutzkonzeption). Aufgrund des naturschutzfachlichen Aufwertungspotentials sowie der zu erwartenden hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität sind diese Flächen zu einem Großteil bzw. ab einem Abstand von 5 m zum westlich angrenzenden Bauland und von 6 bis 8 m zu den östlichen Straßenverkehrsflächen als gebietsinterne Ausgleichsflächen festgesetzt. Auf die Ausführungen zur entsprechenden Ausgleichsfläche mit Bezeichnung „Ausgleichsfläche A10“ unter dem nachfolgenden Kapitel 8. wird entsprechend verwiesen. Durch diese grünordnerische Maßnahmenkonzeption wird grundsätzlich für das Gesamt-Gewerbegebiet wie auch für den gegenständlichen Änderungsbereich eine möglichst harmonische Einbindung sowie ein möglichst landschaftsverträglicher Übergang der Bauflächen zur freien Feldflur hin geschaffen.

5.1.1 Wesentliche Anpassungen / Änderungen gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der A 96" in der Fassung vom 14.02.2005, geändert am 24.10.2005, am 30.07.2007, am 12.11.2007 und am 17.12.2007 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten durch die Änderung bzw. Neufestsetzungen geändert bzw. ergänzt und fortgeschrieben. Alle nicht geänderten Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit.

A) Wesentliche Änderungen bzw. Anpassungen und Fortschreibungen der Festsetzungen durch Planzeichen

Im Wesentlichen wurden in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) nachfolgende Änderungen bzw. Planfortschreibungen vorgenommen.

Auf den anhängigen Ausschnitt der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplanes mit Überlagerung des Geltungsbereiches der gegenständlichen 5. Planänderung als Grundlage wird diesbezüglich verwiesen (siehe Anlage 3).

1. *Änderung der „Flächen für Abgrabung (Trockenkiesabbau)“ bzw. „Flächen für Wiederverfüllung“ auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 603 und 604 (Gmkg. Erkheim) in die Gewerbegebiete GE 7 und GE 8 mit einer jeweils zulässigen GRZ von max. 0,80. In Weiterführung / Fortschreibung der übergeordneten Konzeption des Gesamtgewerbegebietes (auf die angren-*

zenden Baugebiete GE 1 und GE 5 wird hingewiesen) Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe von jeweils 619,50 m ü. NN und einer max. zulässigen Traufhöhe von 613,50 m ü. NN in GE 7 bzw. 616,50 m ü. NN in GE 8.

2. *Änderung im Bereich der Westgrenze des PG:* Der westliche Rand- bzw. Übergangsbereich des PG ist bereits im bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007 vollumfänglich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt (die Abgrenzung innerhalb des PG zum bestandskräftigen Baugebiet GE 1 ist in der Planzeichnung durch eine braungestrichelte Linie nachrichtlich gekennzeichnet; auf die Anlage 3 wird ferner verwiesen). Dieser wird im Hinblick auf eine zielführende städtebaulich-ortsplanerische Gesamtplanungskonzeption lediglich für die gesamtkonzeptionell erforderliche Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes an das westlich angrenzende, bestandskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet GE 1 mit überplant.
3. *Änderung im Bereich der Nordgrenze des PG:* Umänderung eines Teilbereiches der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96“ innerhalb der Bauverbotszone der BAB 96 (40m-Abstandszone) in eine „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung als Nebengebäude (mit zwingender Dachbegrünung)“. Die Festsetzung der Möglichkeit für eine Realisierung der vollständig in den Böschungsbereich des Straßendamms der BAB 96 integrierten Nebenanlage(n) - mit Gebäudeöffnung(en) ausschließlich nach Richtung Süden - erfolgt aufgrund der aus betriebsorganisatorischer Sicht aktuell zu berücksichtigenden Gegebenheiten und Erfordernisse des ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens. Auf die Inhalte der Ziffer 7. der Hinweise durch Text wird ferner verwiesen.
4. *Änderungen im Bereich des Ostrandes des PG bzw. im Übergangs- und Anschlussbereich an die Ortsverbindungsstraße Erkheim-Sontheim (ehem. St 2011):* Vollständige Umänderung der zur Ortsrand- bzw. Anlageneingrünung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (mit ursprünglich gem. Planungskonzeption einer Erfordernis zur Errichtung eines Deichbauwerkes) in eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung Richtung Osten / Aufbau trocken-magere, extensive Lebensräume im Bereich Deichbauwerk mit Anschlussflächen". Aufgrund des naturschutzfachlichen Aufwertungspotentials sowie der zu erwartenden hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität sind diese Flächen zu einem Großteil als gebietsinterne Ausgleichsflächen festgesetzt (Bezeichnung „Ausgleichsfläche A10“). Weiterhin erfolgt die räumliche Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche / des Straßenbegleitgrüns an die aktuell vorhandenen Erfordernisse und Änderung der Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen (Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung) von öffentlichen Flächen auf Privatgrund.
5. *Anpassungen / Änderungen gegenüber der Südgrenze:* planerische Anpassungen / Einarbeitung von Reständerungen im Anschlussbereich der inzwischen baulich realisierten Eidlerholzstraße.
6. *In Berücksichtigung der Belange des Artenschutzrechts: Festsetzung einer ca. 1 ha (150 x 70 m) umfassenden Fläche mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzungen / Festsetzung im Zentrum des Plangebietes:*
So darf eine Bebauung der Teilflächen der Baugebiete GE 7 und GE 8 innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ (bezeichnet mit „Z1“; Teilflächen beidseits entlang der Grenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 603 und 604, jeweils der Gmkg. Erkheim) erst erfolgen, wenn
 1. die gebietsinterne Ausgleichsfläche A 10,
 2. die gebietsexternen Ausgleichsflächen im Bereich „Eidlerholz“ und
 3. die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen im Bereich der ehem. Kiesabbauflächen nördlich der BAB 96 (inzwischen in Gemeindeeigentum) fertiggestellt sind.Neben den Inhalten des nachfolgenden Kapitels 9. der Begründung wird zudem auf die Ziffer 3.13. der textlichen Festsetzungen sowie insbesondere auch auf die Ausführungen unter Kapitel 7. „Zusammenfassung“ des artenschutzrechtlichen Gutachtens verwiesen.

B) Wesentliche Änderungen bzw. Anpassungen und Fortschreibungen der Festsetzungen durch Planzeichen

Die Festsetzungen durch Text sowohl des bestandskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung vom 14.02.2005, geändert am 24.10.2005, am 30.07.2007, am 12.11.2007 und am 17.12.2007 als auch dessen bestandskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben. Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

1. *Änderungen Art und Maß der baulichen Nutzung:* Neufestsetzung der Gewerbegebiete GE 7 und GE 8. Auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 1. in Bezug auf die wesentlichen Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen wird verwiesen.
Des Weiteren wird festgesetzt, dass die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“, „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96“ und der außerhalb der Ausgleichfläche gelegene Teilbereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung Richtung Osten / Aufbau trocken-magere, extensive Lebensräume im Bereich Deichbauwerk mit Anschlussflächen“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugechnet werden. Diese Regelung erfolgt zum einen in Berücksichtigung der umfassenden, raumgreifenden grünplanerischen Flächenfestsetzungen. Zum anderen, da es aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die Lagegunst des Plangebietes grundsätzlich angestrebt wird eine bestmögliche und weitreichende Ausschöpfung des Baurechtes auf dem Standort zu ermöglichen bzw. dahingehend auch eine Sicherstellung für eine weitreichende Flexibilität i.V.m. der künftig erfolgenden baulichen Verwertung der Baulandflächen zu bewerkstelligen.
2. *Änderungen / Fortschreibung Festsetzungen zu „Stellplätzen und Nebengebäude- / anlagen“:* Zum einen wird ergänzend festgesetzt, dass Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen mit sickerfähigen Belägen auszubilden sind. Hiermit soll v.a. zum Erhalt einer weitreichenden flächenhaften Grundwasserneubildungsrate sowie zu einer Reduzierung des Wasserabflusses beigetragen werden. Im Hinblick auf die Zulässigkeit der Errichtung von Nebengebäuden / -anlagen im nördlichen Böschungsbereich der BAB 96 wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 3. in Bezug auf die wesentlichen Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen verwiesen, des Weiteren auch auf die Inhalte der Ziffer 7. der Hinweise durch Text.
3. *Änderungen / fachliche Anpassungen zum „Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“:* Auf die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 9. wird verwiesen.
4. *Änderungen bzw. Anpassung und Fortschreibung Ziffer „Grünordnung, Freiflächen“:* Auf die Ausführungen insb. unter dem vorhergehenden Kapitel 5.1 sowie die nachfolgenden Kapitel 6., 7. und 8. wird verwiesen.
5. *Änderungen / Anpassungen zur Ziffer „Hochwasserschutzanlagen“:* Anpassung / Aktualisierung der Planungsinhalte im Hinblick auf den aktuellen Sachstand und insbesondere die zum Teil bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen. Auf die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 11. wird entsprechend verwiesen.
6. *Fortschreibung Ziffer „Regenwasserversickerung“:* Anpassung / Aktualisierung der Festsetzungsinhalte entsprechend der gebietsbezogenen fachlichen Erkenntnisse und sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen. Auf die Inhalte der Ziffer 4. der textlichen Festsetzungen sowie das nachfolgende Kapitel 12.3 wird verwiesen.
7. *In Berücksichtigung der Belange des Artenschutzrechts:*
Neufestsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz sowie von „Zeitlich aufschiebend bedingten Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. den Belangen des Artenschutzrechts“ (s. Ziffern 3.12 und 3.13 der textlichen Festsetzungen).
In diesem Zusammenhang wird sowohl auf die Ziffer 6. des voranstehenden Unterkapitels „Wesentliche Änderungen bzw. Anpassungen und Fortschreibungen der Festsetzungen

durch Planzeichen“ als insbesondere auch auf das nachfolgende Kapitel 9. der Begründung verwiesen.

C) Anpassungen bzw. Fortschreibungen der Hinweise durch Text

Aufgrund sowohl einer Aktualisierung der fachlich zu berücksichtigenden Grundlagen bzw. der aktuellen (insb. auch gesetzlichen) Rahmenbedingungen als auch im Hinblick auf die Anpassung der Planung an die aktuellen Gegebenheiten und gesamtplanerischen Erfordernisse sind Änderungen bzw. Fortschreibungen in folgenden Punkten der Hinweise durch Text der bestandskräftigen Planfassung vom 17.12.2007 notwendig: Ziffer 3.1 „Dachbegrünung“, Ziffer 3.2 „Archäologische Bodenfunde“, Ziffer 3.3 „Bodenschutz“, Ziffer 3.4 „Regenwasserversickerung“, Ziffer 3.5 „Abwasserentsorgung“, Ziffer 3.6 „20-KV-Kabelleitungen“ und Ziffer 3.7 „Beschränkungen im Bereich der A 96“.

Die textlichen Hinweise unter der Ziffer 3.8 „Trockenkiesabbau“ bleiben unberührt bzw. unverändert und werden lediglich nachrichtlich-informativ (zur Vervollständigung) in der gegenständlichen Änderungsplanung mit ausgeführt.

Neu eingefügt wird zum einen eine Ziffer 3.9 „Geländemodellierungen – Böschungssicherung“, in der darauf hingewiesen wird, dass bei einer Böschungsneigung von größer 1:3 (bzw. 1:3 und steiler) aus fachlicher Sicht zur effektiven Böschungssicherung bzw. dauerhaften Gewährleistung des Erosionsschutzes diese in Kombination mit ingenieurb biologischen Bauweisen / Maßnahmen (z.B. Anbringung von Erosionsschutzgeweben, Anbringung von Saatgutmatten, etc.) vorzusehen ist.

Zum anderen wird in Ergänzung der neu einzufügenden Festsetzungsinhalte, die aufgrund der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebietsumgriff zu berücksichtigen sind (Ziffern 2.20 „Festsetzungen / Maßnahmen zum Artenschutz“ sowie 2.21 „Zeitlich aufschiebend bedingte Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. den Belangen des Artenschutzes“), eine Ziffer 3.10 „Belange des Artenschutzes / Artenschutzrechts“ in die Planunterlagen mit aufgenommen. Darin werden nachrichtliche Hinweise, Information etc. zu folgenden 4 Punkten gegeben:

1. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP): kurzer textlicher Hinweis sowohl zu den im Plangebiet vorhandenen, artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als auch auf das anhängige artenschützerische Gutachten und dessen zusammenfassende Ergebnisse.

2. Übergeordnete Maßnahmenkonzeption zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme – Anlage des temporären Ersatzhabitats für Reptilien / insb. Zauneidechsen sowie den Flußregenpfeifer im Zentrum des Baugebietes: nachrichtlich-informative Darstellung der übergeordneten Maßnahmenkonzeption für die Herstellung eines strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer und Reptilien / insb. Zauneidechsen auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche im zentralen Bereich des Baulandes der Baugebiete GE 7 und GE 8 (auf die nachfolgende Ziffer 9. der Begründung wird zudem weiterführend verwiesen).

3. Hinweise zu vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen bei frühzeitiger Kenntnis von Baumaßnahmen: Hinweis auf die Durchführung von Vergrümnungsmaßnahmen bzgl. der vorkommenden, aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Arten (Flussregenpfeifer sowie Reptilien / insb. Zauneidechsen) möglichst bereits im Vorfeld (in den Wintermonaten bzw. im zeitigen Frühjahr, spätestens Ende Februar / Anfang März). Dabei sind sämtliche Maßnahmen ausnahmslos mit der ökologischen Baubegleitung (fachkundige Person Bereich Artenschutz / -recht) und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.

4. Hinweise auf weitere Maßnahmen zur Lebensraum-Optimierung i.V.m. der Baugebietsgestaltung bzw. der Gestaltung von baulichen Anlagen, Betriebsgeländen, etc.: Nachrichtliche Wiedergabe einer entsprechenden Liste mit grundsätzlich zur Umsetzung geeigneten Maßnahmen für die Zielarten, im Rahmen der Bebauung / Gestaltung von Betriebsgeländen / Aufbau der Baugebietsstruktur etc. (auf das Kapitel 3.2.2 „weitere Maßnahmen“ auf S. 18 f. des anhängigen artenschützerischen Gutachtens wird verwiesen).

Abschließend erfolgt die Ausführung einer Ziffer 3.10 „Örtliche Bauvorschriften“ mit dem Hinweis auf die Erfordernis zur Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften (bestehende, übergeordnet zu berücksichtigende Satzungen wie z.B. zur Entwässerung etc.).

5.1.2 Flächenbilanz

Das PG umfasst eine Gesamtfläche von ca. 56.855 qm und unterteilt sich nach folgender Flächenaufschlüsselung:

Planungsgebiet	ca. 56.855 qm	100,0 %
öffentliche Verkehrsflächen / Straßennebenflächen	ca. 515 qm	ca 1 %
öffentliche Grünflächen	ca. 30 qm	ca.0,05 %
Gewerbliche Bauflächen / Bauland (darunter private Grünflächen im Bereich Bauverbotszone BAB 96)	ca. 49.465 qm (ca. 1.575 qm)	ca. 87 % (ca. 2,5 %)
Erschließungsflächen auf Privatgrund	ca. 85 qm	ca. 0,2 %
private Grünflächen im östlichen Randbereich	ca. 1.805 qm	ca. 3 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4.955 qm	ca. 8,5 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Mittels der grünordnerischen Festsetzungen bzw. der gesamtplanerischen Konzeption sollen die nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden.

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

- Die Durchgrünung des Planungsgebiets erfolgt über die Festsetzung von Pflanzgeboten mit Bindungen für Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen. Darunter zu nennen ist – wenn auch unmittelbar außerhalb des PG gelegen - insbesondere auch der Aufbau einer differenzierten straßenbegleitenden Baumpflanzung beidseits entlang der zentral gelegenen Haupteerschließungsachse (Eidlerholzstraße).
- Zur Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung sowie zur strukturellen Anreicherung nach Richtung Osten Festsetzung einer Baumreihe aus Gehölzen 1. Wuchsordnung auf Privatgrund entlang der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim (vormalige St 2011). Zudem sind nach Richtung Norden zur Ergänzung der Grünflächen / des begleitenden Grünzuges südlich entlang der BAB 96 innerhalb der Bauverbotszone entsprechende räumlich-wirksame Grünflächen anzulegen. Abschließend sind die ergänzenden Grünflächen nach Richtung Osten in den Rand- / Übergangsbereichen zur festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche A10 zu nennen.
- Sicherstellung einer ausreichenden und standortgerechten Bepflanzung mittels Angabe der Pflanzdichte auf den privaten Grünflächen und einer Artenliste mit Mindestpflanzanforderungen für das PG. Zudem Festsetzung zur Verwendung ausschließlich einheimischer Arten bzw. Pflanzen aus autochthonem Pflanzenmaterial für sämtliche Pflanzungen innerhalb des Plangebietes.

- Im Interesse des tatsächlichen Vollzugs dieser Festsetzungen soll die Grün- und Belagsgestaltung gem. den unverändert gültigen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 im Zuge der Bauantragsverfahren in einem Freiflächen-gestaltungsplan gesondert behandelt werden. Ebenso ist mit dem Bauantrag die ordnungs-gemäße Grundstücksentwässerung nachzuweisen. Die festgesetzte Bepflanzung der Privat-grundstücke hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, spätestens jedoch nach zwei Pflanzperioden.
- Die auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswasser müssen auf den Grundstü-cken zur Versickerung gebracht werden und sind möglichst flächig und über die belebte Bo-denschicht zu versickern. Weiterhin sind sämtliche Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstü-cken mit sickerfähigen Belägen anzulegen. Damit soll zur Reduzierung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers beigetragen werden.

Grünordnerische Maßnahmenkonzeption

– gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsfläche A10

Zusätzlich zu den grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung und insbesondere auch zur Ortsrandeingrünung des Gesamtbaugebietes nach Richtung Osten gegenüber dem en-geren Talgrundbereich der Östlichen Günz sowie gleichzeitig zur Schaffung einer hohen gesamt-ökologischen (Entwicklungs)Qualität im Plangebiet:

- Festsetzung einer ca. 30 bis 40 m breiten gebietsinternen Ausgleichsfläche mit Bezeichnung „Ausgleichsfläche A10“ am Ostrand des Plangebietes.
- In Bezug auf die übergeordnete Zielsetzung, die im Detail umzusetzende Maßnahmen- / Pfl-egekonzeption etc. wird auf die Ausführungen insbesondere der Ziffer 3.7.5 der Festsetzungen durch Text und unter dem nachfolgenden Kapitel 8. der Begründung verwiesen.

7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht

Für den Flächenbereich des Baugebietes zur Änderung von Flächen für Abgrabung und Wieder-verfüllung in Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist Be-standteil der Begründung.

Der westliche Rand- bzw. Übergangsbereich des Plangebietes zum Baugebiet GE 1 ist bereits im bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007 vollumfänglich als Gewerbege-biet gem. § 8 BauNVO festgesetzt (die Abgrenzung innerhalb des PG zum bestandskräftigen Bau-gebiet GE 1 ist in der Planzeichnung durch eine braun-gestrichelte Linie nachrichtlich gekennzeich-net; auf die Anlage 3 wird ferner verwiesen). Dieser wird im Hinblick auf eine zielführende städte-baulich-ortsplanerische Gesamtplanungskonzeption lediglich für die gesamt-konzeptionell erforderliche Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes an das westlich angren-zende, bestandskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet GE 1 mit überplant, weshalb eine Abhand-lung / Einbeziehung dieses Bereiches in den Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Des Weiteren ist auch eine Berücksichtigung der gesamten ca. 40 bis 50 m breiten Grünflächen auf Privatgrund am östlichen Randbereich / Übergangsbereich des Plangebietes zum engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz nicht erforderlich. Hier erfolgt insbesondere auch die Umset-zung bzw. ein Erhalt von arten- und strukturreichen Gehölzstrukturen sowie abwechslungsreichen trocken-mager ausgeprägten Offenlandstrukturen. Aufgrund des naturschutzfachlichen Aufwer-tungspotentials sowie der zu erwartenden hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität sind diese Flächen zu einem Großteil auch als gebietsinterne Ausgleichsflächen festgesetzt. Auf die Ausführungen zur entsprechenden Ausgleichsfläche mit Bezeichnung „Ausgleichsfläche A10“ un-ter dem nachfolgenden Kapitel 8. wird entsprechend verwiesen.

7.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

7.2.1 Westlicher Rand- / Übergangsbereich des PG zum Baugebiet GE 1

Bereich mit bereits bestandskräftig ausgewiesenem Bauland bzw. „bestehendem Baurecht“ innerhalb festgesetzter Gewerbegebietsbebauung gem. § 8 BauNVO (gem. Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007):

Zwar ist festzuhalten, dass der westliche Rand- / Übergangsbereich des Plangebietes mit „bestehendem Baurecht“ / einer festgesetzten Gewerbegebiets-Teilfläche gem. § 8 BauNVO bereits vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2007 enthalten ist (siehe hierzu auch Anlage 3) und für diesen im Zuge des zugehörigen Aufstellungsverfahrens bereits eine entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgenommen wurde. Allerdings wird im Folgenden aufgrund der Transparenz und Klarstellung der diesbezüglichen Planungsinhalte in Bezug auf das gegenständliche PG und im Hinblick auf die Berücksichtigung der planerischen Anpassungen für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung eine eigenständige (weiterführende) Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auch für diesen Bereich des Plangebietes durchgeführt. Dabei werden die entsprechenden Festlegungen / Festsetzungen der rechtsgültigen Planung v.a. in Bezug auf die Werte der Kompensationsfaktoren unverändert und vollumfänglich als Grundlage herangezogen.

Im Ergebnis wird damit der in den Planunterlagen des bestandskräftigen Bebauungsplanes ermittelte Ausgleichsflächenbedarf für die festgesetzten Baugebietsteilflächen innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung vollständig ersetzt.

In Abhängigkeit der Gebietseinstufung (gemäß dem Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003)) in den "oberen Wertebereich" der "Kategorie I" sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurden im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007 für die Flächenfestsetzungen / -nutzungen bzw. Gebietskategorien bereits nachfolgende Kompensationsfaktoren-Werte im Detail hergeleitet und festgelegt bzw. festgesetzt. Diese behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit bzw. werden in unveränderter Form übernommen und auch zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung herangezogen.

In den Planunterlagen des bestandskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2007 für die Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild i.V.m. der Neuanlage von nachfolgenden Gebietskategorien bzw. Flächenfestsetzungen und -nutzungen festgelegte / festgesetzte Kompensationsfaktoren:

- Baugrundstücke: Faktorenwert von 0,60
- Kiesabbauf Flächen: kein Faktoren-Wert im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt; diese sollen zu gegebener Zeit gesondert betrachtet werden
- Straßenflächen: Faktorenwert von 0,60
- Parkplatz-Flächen: Faktorenwert von 0,30
- Fuß- und Radwege: Faktorenwert von 0,60
- Flur- / Wirtschaftswege: Faktorenwert von 0,30

7.2.2 Neuausweisung Gewerbegebiete GE 7 und GE 8;

Bereich mit Änderung von bislang festgesetzten Flächen für Abgrabung und Wiederverfüllung in Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO:

Wie aus dem vorhergehenden Absatz mit den festgelegten / festgesetzten Kompensationsfaktoren ersichtlich wurde für die Kiesabbauflächen im bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007 kein Kompensationsfaktoren-Wert für die Ermittlung eines entsprechenden Ausgleichsflächenbedarfes im Hinblick auf eine voranschreitende bauliche Verwertung des PG festgesetzt. Dem wird im Folgenden nachgekommen.

Grundlage für die Einstufung des Gebietes der ehem. Kiesabbauflächen auf den Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 603 und 604 (Gmkg. Erkheim) stellen dabei aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht in erster Linie die Rekultivierungsplanungen / –maßnahmenkonzepte dar, die in den jeweiligen Baugenehmigungen für die Kiesabbauflächen festgelegt sind.

Darin ist für die Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 603 (Gmkg. Erkheim) gem. Ziffer 12. der Baugenehmigung 413-0627/94 vom 06.03.1995 festgelegt, dass die „Rekultivierung der Grube (...) zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünlandnutzung) vorzunehmen“ ist. Für die Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 604 (Gmkg. Erkheim) sind gemäß Ziffer 37. der zugehörigen Baugenehmigung 442-Ag 1999-2070 vom 27.05.2003 nach Beendigung des Kiesabbaus die „Grubensohle und Böschungen (...) einzusäen und einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen“.

Im Ergebnis ist aufgrund dessen die gesamte Kiesabbaufläche im räumlichen Geltungsbereich des PG im Hinblick auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche zu bewerten.

Dementsprechend wird gemäß der vorhergehenden Abhandlung bzw. Gebieteinstufung und Festlegung / -setzung von Faktorenwerten auch für den gesamten Änderungsbereich von bislang ausgewiesenen Flächen für Abgrabung und Wiederverfüllung in Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ein entsprechender Kompensations-Faktorenwert von 0,60 zugeordnet:

- Kiesabbauflächen: Faktorenwert von 0,60 (in Abhängigkeit des Rekultivierungszieles)

7.3 Ausgleichsflächenermittlung

Das eine Gesamtfläche von ca. 56.855 qm umfassende PG gliedert sich bzgl. der geplanten Flächennutzungen / -festsetzungen bzw. Gebietskategorien wie folgt in Bestands- und Neubauflächen mit entsprechendem Ausgleichsflächenbedarf:

Gebietskategorie / Flächennutzung	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
1. Westlicher Rand- / Übergangsbereich PG mit bestandskräftig ausgewiesenem Bauland bzw. „Baurecht“ sowie zudem öffentliche Verkehrs- & Grünflächen			
Gewerbliche Baugrundstücke, Flächen mit bestehendem „Baurecht“ bzw. bestandskräftig ausgewiesene Bauland-Flächen, bisher ohne konkret erfolgte Ausgleichsflächen-zuordnung; ausgleichsrelevant	ca. 2.693 qm	0,60	1.615 qm
Gewerbliche Baugrundstücke, Bestand; Flächen entlang Eidlerholzstraße, die bereits im Zuge der 4. Änderung des BPlans mit Stand 24.09.2012 abgehandelt wurden; ohne Ausgleichsflächenbedarf	ca. 40 qm	-	-
öffentliche Verkehrsflächen inkl. Straßennebenflächen, Bestand; ohne Ausgleichsflächenbedarf	ca. 515 qm	-	
Öffentliche Grünflächen, Bestand; Randbereich am Nordostrand, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen;	ca. 32 qm		

ohne Ausgleichsflächenbedarf			
Summe Ausgleichsflächenbedarf westlicher Rand- / Übergangsbereich; <i>Bereich mit „bestehendem Baurecht“</i>	<i>ca. 3.280 qm</i>		1.615 qm
2. Neuausweisung Gewerbegebiete und Überplanung Randflächen im Bereich der ehem. Kiesabbaufläche			
Ausweisung Gewerbliche Baugrundstücke – Baugebiete GE-7 und GE-8; Neuausweisung Bauland / überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der ehemaligen Kiesabbauflächen inkl. privater Grünflächen in der Bauverbotszone der A 96	ca. 46.730 qm	0,60	ca. 28.038 qm
Erschließungsflächen auf Privatgrund außerhalb der gewerblichen Baufläche bzw. im Bereich der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung	ca. 85 qm	0,60	ca. 50 qm
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" entlang Ostrand des Baugebietes	ca. 887 qm	-	-
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Gebietsinterne Ausgleichsfläche am Ostrand des Plangebietes	4.953 qm		-
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung Richtung Osten / Aufbau trocken-magere, extensive Lebensräume im Bereich Deichbauwerk mit Anschlussflächen", außerhalb / im Anschluss an die Umgrenzung der gebietsinternen Ausgleichsfläche	ca. 920 qm	-	-
Summe Ausgleichsflächenbedarf Neuausweisung Bauland Bereich ehem. Kiesabbauflächen	<i>53.575 qm</i>		28.088 qm
Gesamtergebnis Geltungsbereich Bebauungsplan und Ausgleichsflächenbedarf	98.365 qm		(1.615 qm + 28.088 qm =) 29.703 qm

Damit ergibt sich in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplan-Verfahren ein **Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 29.703 qm.**

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- 1. Ausgleichsflächenbedarf von 1.615 qm** für den westlichen Rand- / Übergangsbereich mit bestehendem Baurecht / ausgewiesenen Bauflächen gem. bestandskräftigem Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007.
- 2. Ausgleichsflächenbedarf von 28.088 qm** für die Beplanung / Änderung der bislang festgesetzten Flächen für Abgrabung und Wiederverfüllung in Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO auf den restlichen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 603 und 604 (Gmkg. Erkheim).

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

8.1 Zuordnung / Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Von dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 29.703 m² werden 4.953 m² gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie 24.750 m² gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht.

Der „gebietsextern“ zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf von 24.750 m² wird auf zwei unterschiedlichen Flächenbereichen erbracht.

Diese werden nachfolgend als Flächenbereich A) "Retentionsraum" und Flächenbereich B) "Eidlerholz" bezeichnet.

Zuordnung gebietsexterner Ausgleichsflächenbedarf:

- Flächenbereich A) "Retentionsraum":

1.615 m² zu Grundstück Fl.-Nr. 165, Gemarkung Schlegelsberg. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und weist eine als Ausgleichsfläche anrechenbare Gesamtfläche von 10.026 m² auf.

- Flächenbereich B) "Eidlerholz":

23.135 m² zu Ausgleichsflächen-Komplex aus Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 624, 626, 632 und 765 sowie Fl.-Nrn. 633, 634, 744, 748 und 749, jeweils der Gemarkung Erkheim. Die Ausgleichsflächen stellen vollumfänglich Grundstücksflächen in Privateigentum dar, die anrechenbare Gesamtfläche des Ausgleichsflächenkomplexes auf Privatgrund beträgt insgesamt 38.442 m².

Des Weiteren befindet sich im räumlich-funktionalen Umgriff des Flächenbereichs „Eidlerholz“ noch ein 248 m² umfassender Teilbereich einer Grundstücksfläche im Eigentum der Gemeinde. Die entsprechende Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 623 der Gemarkung Erkheim wird allerdings im gegenständlichen Planverfahren nicht als Ausgleichsfläche zugeordnet und steht damit wie auch die Restflächen des Gesamt-Ausgleichsflächenkomplexes bis auf weiteres für zukünftige Flächenzuordnungen zur Verfügung.

Im Hinblick auf die entsprechenden Grundstücksbezogenen Zuordnungsfestsetzungen wird auf die Ziffer 9.7.1.1 der Festsetzungen durch Text verwiesen.

8.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung

8.2.1 Gebietsinterne Ausgleichsfläche -

„Ausgleichsfläche A 10“ auf Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 603 & 604 der Gmk. Erkheim

Als naturschutzfachliche Zielsetzung / übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die in der Planzeichnung ausgewiesene „Ausgleichsfläche A 10“ auf Privatgrund wird auf Grundlage der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag bzw. der Durchführung / Beibehaltung einer grundsätzlichen Flächenextensivierung folgende naturschutzfachliche Zielsetzung festgesetzt:

1. ökologische Optimierung (auf Grundlage einer weitreichenden gelenkten Eigenentwicklung der Gesamtfläche) bzw. Strukturanreicherung von Flächen trocken-magerer, wärmeliebender Standorte mit punktuellen wechselfeuchten Bereichen, sowie
2. Erhalt / Ergänzung und abschnittsweiser Aufbau von arten- und blütenreichen Gehölzstrukturen.

Neben der Schaffung eines hohen Lebensraumangebots bzw. von strukturreichen, unterschiedlichen Lebensstätten für v.a. Insekten, die Avifauna sowie ggf. für Reptilien / insbesondere Zauneidechsen und auch für Amphibien insb. invasiver Arten soll weiterhin auch das Nahrungsangebot für diese Tierarten im Umgriff der Ausgleichsflächen deutlich erhöht werden.

Bezüglich des in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu festgesetzten, umzusetzenden naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes wird auf die Inhalte der Ziffer 3.7.5 der textlichen Festsetzungen (in Fortschreibung der Ziffer 2.9.7 der bestandskräftigen Planung) Unterpunkt „Ausgleichsfläche A 10“ verwiesen.

8.2.2 Gebietsexterne Ausgleichsflächen

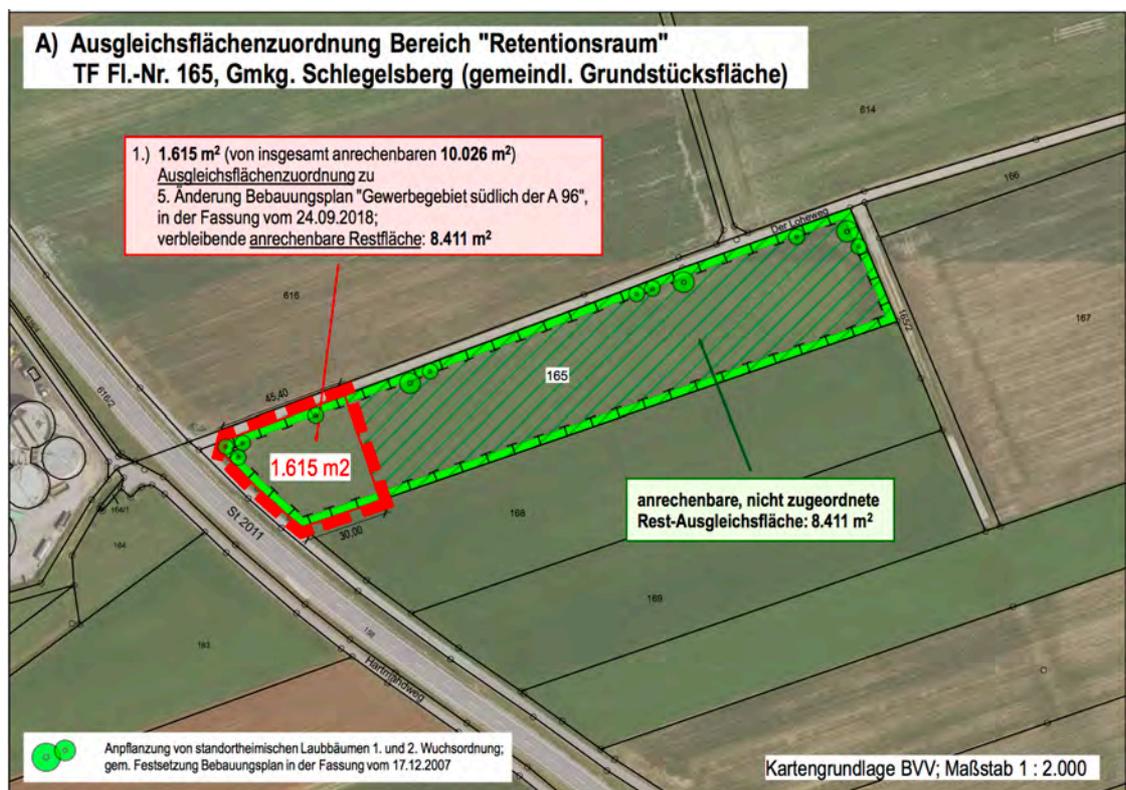
Im Vorgriff einer nachfolgend zum Bauleitplanverfahren noch in enger Abstimmung insbesondere sowohl mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu als auch ggf. mit dem

Wasserwirtschaftsamt Kempten abschließend festzulegenden und auszuarbeitenden Detailplanung sind für die beiden Flächenbereiche A) „Retentionsraum“ und B) „Eidlerholz“ folgende Übergeordnete Maßnahmenkonzeption / naturschutzfachliche Zielsetzung festgelegt:

8.2.2.1 Flächenbereich A) „Retentionsraum“

Lage, Zielsetzung und naturschutzfachliche Anrechenbarkeit:

- Grundstück Fl.-Nr. 165, Gmkg. Schlegelsberg: 10.026 m² (gemeindliche Grundstücksfläche); Retentionsbecken, mit Bescheid vom 18.09.2013 genehmigt, am Südwestrand innerhalb des Bebauungsplangebietes "GE südlich der A 96".
- Lage zum Plangebiet: ca. 350 m südwestlich bzw. östlich entlang der St 2011 und unmittelbar südlich entlang des Loheweges.
- Vorrangige Zielsetzung: Anreicherung von Lebensraumstrukturen sowie Optimierung trockenmagerer Standorte.
- Anrechenbarkeit: Ausgleichsfaktorenwert von 1,0.



Ausgleichsflächenzuordnung Bereich A) „Retentionsraum“ auf Grundstück Fl.-Nr. 165 Gmkg. Schlegelsberg; ohne Maßstab

Übergeordnete Maßnahmenkonzeption / naturschutzfachliche Zielsetzung:

Eine Umsetzung von Maßnahmen entsprechend der Vorgaben des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der A 96" in der Fassung vom 17.12.2007, in dessen räumlichen Geltungsbereich sich die Ausgleichsfläche auch befindet, ist bereits festgelegt. Dieser Sachstand wurde zuletzt unter Ziffer 4.2.1 im Rahmen des Genehmigungsbescheides vom 18.09.2013 zur Umsetzung / Errichtung des Retentionsbeckens bestätigt.

- Gemäß der Ziffer 2.9.7 Unterpunkt "Ausgleichsfläche A 6" des bestandskräftigen Bebauungsplanes ist entsprechend festgelegt:

"Anlage eines Kiesgrubenbiotops auf Fl.-Nr. 165 und 165/2 (Anmerkung: das Grundstück Fl.-Nr. 165/2 wurde zwischenzeitlich mit der Fl.-Nr. 165 vereint). Es ist ein Bodenabbau bis zu einer Tiefe von max. 600 m üNN durchzuführen. Die Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten, mit langsamer Angleichung an das Geländeniveau. Rohbodenbereiche sollen als Magerrasenstandorte belassen werden. Einzelbaumpflanzungen am nördlichen Randbereich gemäß Planzeichnung."

8.2.2.2 Flächenbereich B) „Eidlerholz“

Lage, Zielsetzung und naturschutzfachliche Anrechenbarkeit:

- Ausgleichflächenkomplex im direkten nordöstlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet südlich der A 96". Der Flächenbereich setzt sich aus den Grundstücken Teilflächen Fl.-Nrn. 624, 626, 632 und 765 sowie Fl.-Nrn. 633, 634, 744, 748 und 749, jeweils der Gemarkung Erkheim zusammen. Die Gesamtfläche des Ausgleichflächenkomplexes beträgt 43.545 m² davon sind 38.442 m² anrechenbar. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.
- des Weiteren wird der Ausgleichflächenkomplex durch die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 623 der Gmkg. Erkheim räumlich-funktional ergänzt, einer 248 m² umfassenden gemeindlichen Grundstücksfläche.
- Lage zum Plangebiet: ca. 700 m östlich des Plangebiets bzw. im Bereich südlich der BAB 96 und der Ortsverbindungsstraße nach Westerheim.
- Vorrangige Zielsetzung: Optimierung bestehender Strukturen / Lebensraumanreicherung. Der Ausgleichflächenbereich besteht sowohl aus Wald(rand)bereichen (geprägt von teils feuchten bis nassen und quelligen Zonen) sowie aus Rand- / Übergangs- bzw. Kontaktbereichen zwischen Wald(rand) und Offenlandflächen als auch aus Offenlandflächen unterschiedlichster Standorte (bereichsweise auch feucht bis wechselfeucht; zudem ist ein Graben mit dauerhafter Schüttung vorhanden).
- Anrechenbarkeit:
Ausgleichsfaktorenwert von 0,6 für den Bereich Wald / Waldrand und 1,0 für die Offenlandflächen.
Auf die Inhalte der Ziffer 9.7.1.1 der Festsetzungen durch Text sowie der nachfolgenden Übersichtskarte wird verwiesen.

In den Wald(rand)bereichen (Südwestbereich Fl.-Nr. 632 sowie Fl.-Nrn. 633, 634, 744, 748 & 749) sind hierfür in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorrangig folgende übergeordnete Maßnahmen umzusetzen:

Übergeordnetes Ziel: Schaffung von artenreichen, standortgerechten Laub-Mischwaldstrukturen:

1. In den Bereichen mit standortgerechten Flächenpflanzungen mittel- bis langfristig gezielte Freistellung einzelner Gehölze (bereichsweise Auflichtung, Ermöglichung Aufkommen von Unterwuchs ggf. auch durch aktive Maßnahmen zur Einbringung von Unterwuchs / fruchttragenden Gehölzen wie. z.B. Eberesche und Traubenkirsche).
2. Fl.-Nr. 633: Freistellung wasserführender Grabenstrukturen, quelliger Zonen und vorhandener Laubgehölze; punktuelle Schaffung von Lichtungen sowie bereichsweise Einbringung von Laub- / Wildobstgehölzen (ggf. bereichsweise aktive Einbringung von Unterwuchs / fruchttragenden Gehölzen wie. z.B. Eberesche und Traubenkirsche); Teilentnahme von schlagfähigen Fichten.
3. Fl.-Nr. 744: Artenanreicherung des holunderdominierten Bestands, bereichsweise Einbringung von Laub- / Wildobstgehölzen (darunter insbesondere fruchttragende Gehölze wie. z.B. Eberesche und Traubenkirsche).
4. Fl.-Nrn. 748 & 749: Öffnung / Auflichtung feuchtzügiger Bereich und Rückhaltung Hang- / Oberflächenwasser, ggf. Einbringung / Aufbau begleitender Erlenpflanzung.

Allgemeines: Generell ist eine extensive Flächenbewirtschaftung festgelegt. Im gesamten Flächenbereich hat bei Erfordernis einer Mahd von Teilflächenbereichen der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; ggf. ist eine Neophytenbekämpfung (z.B. kanadische Goldrute) durchzuführen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

In den Offenlandbereichen erfolgen vorrangig folgende Maßnahmen:

1. Flächenhafte Extensivierung, bereichsweise Artenanreicherung der Gras- / Krautschicht durch Einbringung von standortgerechtem, autochthonem Saatgut. Pflegeziel: einmalige Herbstmahd (sog. Räummahd; nicht vor Anfang Oktober) oder abwechselnde Mahd von ca. 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd"); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist zu vermeiden; ggf. Neophytenbekämpfung (z.B. kanadische Goldrute). Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
2. Anlage von Streuobstwiesen / Obstgehölzen in süd- und südostexponierten Bereichen (Baumpflanzungen müssen dabei einen Mindestabstand von ca. 15 bis 20 m aufweisen).
3. Optimierung / bedarfsgerechte Pflege vorhandener Baum- und Strauchgehölzstrukturen.
4. Entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze der Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. 623, 624, 626 und 765: Anpflanzung von mindestens 3-reihigen, artenreichen Feldgehölzstrukturen. Diese sind allerdings nicht durchgehend auszuführen, sondern sollen abschnittsweise, je in einer Länge von mind. 10 m unterbrochen werden. Den Gehölzheckenstrukturen sind innenliegend zu den Ausgleichsflächen artenreiche Hochstaudensäume vorzulagern.
5. Anlage von artenreichen Hochstaudensäumen oder alternativ von Altgrasfluren (Standortabhängig) vorgelagert zu den bestehenden flächigen bzw. linearen Gehölzstrukturen sowie zu den Waldrandbereichen.
6. Graben im mittleren Bereich von Fl.-Nr. 632 bzw. im topographisch am tiefsten gelegenen Bereich: Öffnung / Rückbau Grabenverrohrung und naturnahe Gestaltung der Grabenrandbereiche. Des Weiteren sollte nach Möglichkeit eine Rückhaltenmulde für das Grabenwasser im östlichen Randbereich von Fl.-Nr. 632 angelegt werden (mit einer naturnahen, organischen Ausformung der Mulde). Ob ggf. eine weiterführende Öffnung des Grabens, östlich des Grasweges Fl.-Nr. 625 möglich ist, ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen abschließend zu prüfen.
7. Bereich bestehender Stadel: Je nach Möglichkeit / Nutzungsbedingungen des Bauwerkes Schaffung weiterer Lebens- / Nisträume v.a. für Insekten, Avifauna & Fledermäuse.

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. die Umsetzung von außerhalb des Bebauungsplanverfahrens (im Rahmen von weiterführenden Planungen) noch gesondert zu erarbeitenden und mit der Unteren Naturschutzbehörde (und ggf. mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten) im Detail noch abzustimmenden naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptionen hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Detailplanung für die gebietsexterne Ausgleichsfläche im Bereich des „Eidlerholzes“ ist zusätzlich mit dem Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen, da gemäß der Stellungnahme vom 16.08.2018 bei Beibehaltung der oben beschriebenen Maßnahmenkonzeption für Teile des Bereiches ein „Rodungsverfahren“ durchgeführt werden muss.

Dingliche Sicherung von Ausgleichsflächen auf Privatgrund:

Die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksflächen bzw. -teillflächen, welche in Privateigentum bzw. auf Privatgrund verbleiben, sind zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

9. Maßnahmen und Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes / Artenschutzrechts

9.1 Artenschutzrechtliches Gutachten / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschützerische Gutachten mit Bezeichnung „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim Lkr. Unterallgäu“ von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 wird der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der festgesetzten, nachfolgend nochmals zusammenfassend ausgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung gegenüber Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG in Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nicht erforderlich (s. Kapitel 7 „Zusammenfassung“ des artenschutzrechtlichen Gutachtens).

9.2 Festsetzungen / Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden auf Grundlage der Ergebnisse des artenschützerischen Gutachtens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu folgende Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung festgesetzt (ergänzend wird auf die Festsetzung unter der nachfolgenden Ziffer 9.3 der Begründung verwiesen):

1. Festlegung einer ökologischen Baubegleitung (fachkundige Person Bereich Artenschutz / -recht) mit ausreichend hoher Präsenz für die Durchführung von allen Baumaßnahmen im PG. Dabei ist der Baubeginn vom Bauherrn mind. 1 Monat vorher der ökologischen Baubegleitung sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu melden.

Art und Umfang der jeweils sowohl im Vorfeld der Baumaßnahmen als auch im Rahmen der Bauphase erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-Maßnahmen (insb. zu ggf. notwendigen Vergrämungsmaßnahmen der relevanten Arten oder zum Abfangen und Umsiedeln von Reptilien / Zauneidechsen) sowie die Präsenz während der Bauphase ist zwischen dem Bauherrn und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

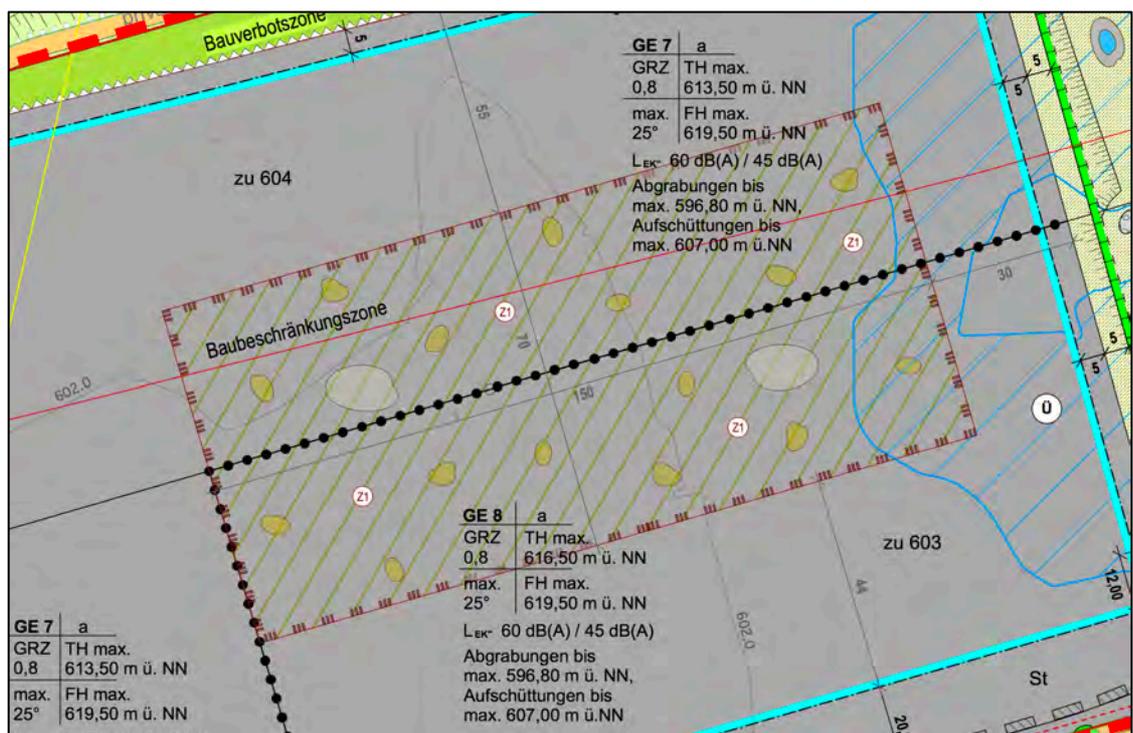
2. Der Beginn von Baumaßnahmen in den Monaten April bis Juli ist in Berücksichtigung insbesondere der Brut- / Nistzeiträume des Flussregenpfeifers (*Charadrius dubius*) generell unzulässig. Davon unberührt bleiben im Winterzeitraum zuvor begonnene Maßnahmen (eine funktional-wirksame räumliche Abgrenzung des Baugeländes in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ist durchgehend sicherzustellen).

Abweichend davon kann ein Baubeginn in diesem Zeitraum dennoch erfolgen, sofern im Rahmen der Prüfung des Einzelfalls durch eine fachkundige Person (Bereich Artenschutz / -recht) sowie zudem zwingend in Abstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu eine Beeinträchtigung der Art Flussregenpfeifer auszuschließen ist (z.B. räumlich-funktional durch einen unproblematischen Standort der Maßnahme selbst oder durch die ggf. mögliche Umsetzung entsprechender konfliktvermeidender Maßnahmen, etc.).

3. Vor Durchführung der ersten Baumaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche im zentralen Bereich des Baulandes der Baugebiete GE 7 und GE 8 (Plangebiets-Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“; siehe Ziffer 3.13 der textlichen Festsetzungen) zwingend die Herstellung eines strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer und Reptilien / insb. die Zauneidechse zu erfolgen.

Die Fläche umfasst einen Umgriff von ca. 150 m x 70 m bzw. weist eine Gesamtgröße von Rund 1 ha auf.

Der Bereich ist komplett mit einem Reptilienzaun zu sichern bzw. abzugrenzen und artgerecht zu gestalten. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Zaunanlage ist sicherzustellen.



Ausschnitt Planzeichnung mit Darstellung der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ der Baugebiete GE 7 und GE 8 (beidseits entlang der Grenze der Grundstücke Fl.-Nm. 603 und 604, jeweils der Gmkg. Erkheim); ohne Maßstab

Als übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die Herstellung des strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für die genannten aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Arten wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im Wesentlichen folgende 4 Punkte festgelegt (Ziffer 10.2 der „Hinweise durch Text“):

- A) Umgrenzung der Fläche durchgehend mit einem Reptilienschutzzaun; die abschließende Führung und Ausgestaltung wird von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.

- B) Anlage spezieller Zauneidechsen-Strukturen bzw. –Lebensräume, Mindestanzahl 15 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
 - C) stellenweise Anreicherung Untergrundsituation, Schaffung von "Linsen" durch Rohbodenschüttung; Mindestanzahl 2 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
 - D) flächenhafte Ansaat mit autochthoner, standortgeeigneter Magerarten-Mischung (nur Kräuter, keine Gräser).
4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen hat im gesamten Eingriffsbereich des jeweiligen Bauvorhabens (Baufeld sowie zusammengehörende Wirkbereiche wie z.B. Lager- und Rangierflächen, etc.) ein Absammeln und Umsiedeln von Reptilien / insb. von Zauneidechsen in das temporäre Ersatzhabitat zu erfolgen.
Der Eingriffsbereich ist vor der Baumaßnahme zudem zwingend mit Reptilienzäunen inkl. integrierter Fangeinrichtungen abzusichern.
Hinweis: Der Zeitrahmen sowie der Umfang der Maßnahmen bzw. v.a. Länge und räumliche Lage der Zaunanlage(n) ist von der ökologischen Baubegleitung entsprechend der jeweiligen Erfordernisse festzulegen.

An dieser Stelle wird grundsätzlich nochmals darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen dürfen.

Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie nach zuvor erfolgter artenschützerischer Bewertung des Gehölzbestandes hinsichtlich Brutvögel zulässig.

Weiterhin wird auf die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.12 „Festsetzungen / Maßnahmen zum Artenschutz“ sowie die textlichen Hinweise unter Ziffer 3.10 „Belange des Artenschutzes / Artenschutzrechts“ verwiesen.

9.3 Zeitlich aufschiebend bedingte Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. den Belangen des Artenschutzrechts

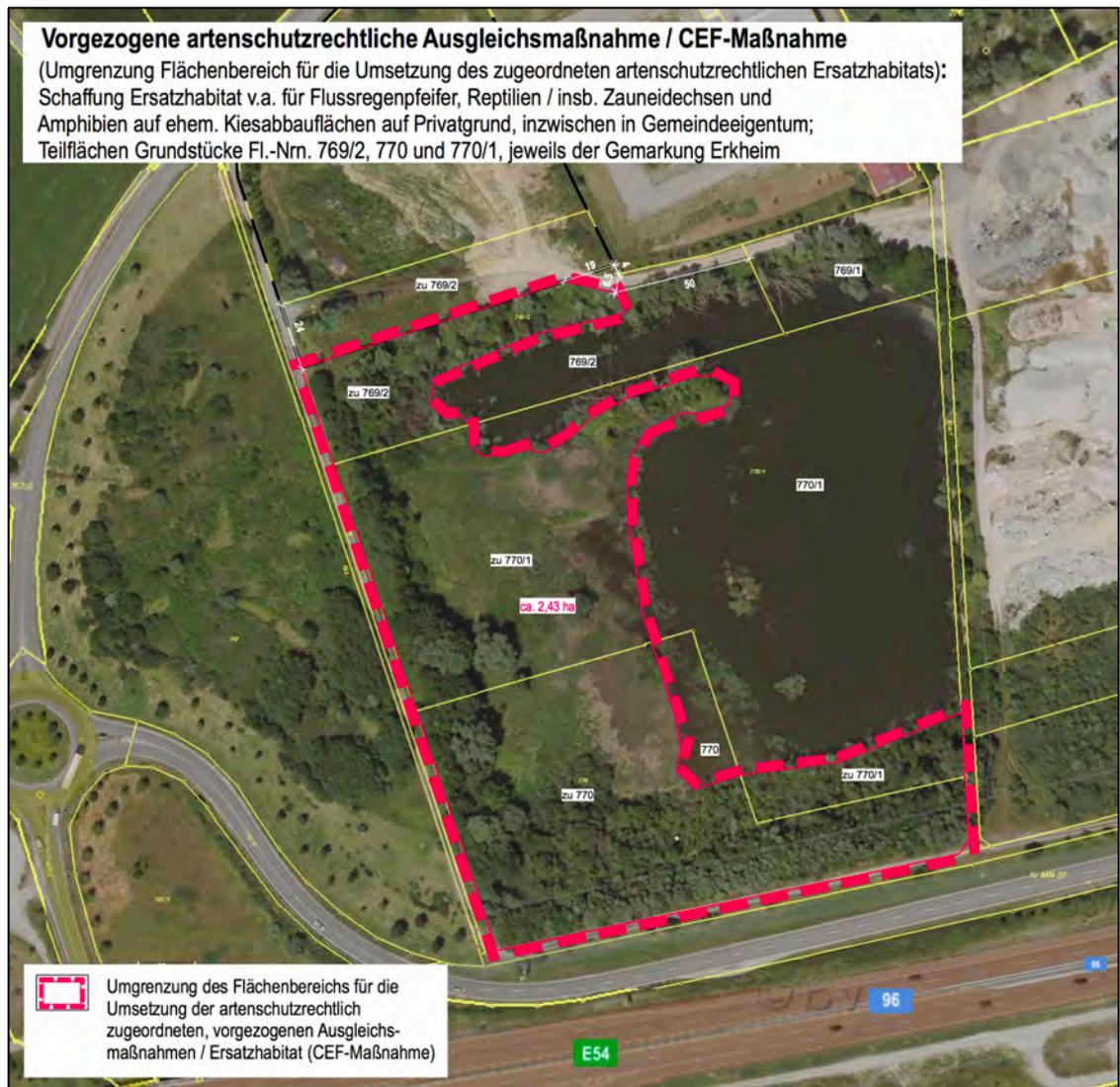
Darüber hinausgehend ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu als weiteres Wesentliches Ergebnis des artenschützerischen Gutachtens festzusetzen, dass die Überbauung des ca. 1 ha (ca. 150 m x 70 m) umfassenden, temporären Ersatzhabitats im zentralen Bereich des Baulandes der Baugebiete GE 7 und GE 8 (siehe voranstehendes Kapitel 9.2 Unterziffer 3. der Begründung) erst dann erfolgen darf, wenn die nachfolgenden 3 mit dem Planvorhaben „verknüpften“ Ausgleichsflächen sowie –maßnahmen zur Herstellung von Ersatzhabitaten für die artenschutzrechtlich relevanten Arten fertiggestellt sind.

Für eine planungsrechtliche Berücksichtigung dieser Situation im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde eine entsprechende Regelung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB über „Zeitlich aufschiebend bedingte Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. den Belangen des Artenschutzrechts“ getroffen.

So erhalten die Nutzungen bzw. Festsetzungen für die Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“ (Teilflächen beidseits entlang der Grenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 603 und 604, jeweils der Gmkg. Erkheim) des in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ gekennzeichneten Bereichs der Baugebiete GE 7 und GE 8 erst zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Eintretens der nachfolgenden 3 Bedingungen ihre Bestandskraft bzw. werden zulässig (auf die zugehörigen, gesondert vorgehaltenen Verfahrensvermerke hierzu auf der Planzeichnung wird verwiesen):

1. Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen "Ausgleichsfläche A 10" am Ostrand des Geltungsbereichs (s. textliche Festsetzungen Ziffer 3.7.5).

2. Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Bereich „Eidlerholz“ (s. textliche Festsetzungen Ziffer 3.7.6).
3. Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der artenschutzrechtlich zugeordneten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme / Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) innerhalb der in den Planunterlagen (siehe Darstellung auf der Planzeichnung) mit einer Umgrenzungslinie gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkheim (ehem. Kiesabbauflächen auf Privatgrund nördlich der BAB 96, inzwischen in Gemeindeeigentum).
Es wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung des Ersatzhabitats insbesondere für die Arten Flussregenpfeifer sowie Reptilien / v.a. Zauneidechsen und Amphibien erfolgt; diese sind im jeweiligen Eingriffsbereich der Baugrundstücke abzusammeln und umzusiedeln.



Umgrenzung Flächenbereich für vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkheim; ohne Maßstab

Ehem. Kiesabbauflächen auf Privatgrund nördlich der BAB 96 (inzwischen in Gemeindeeigentum) - artenschutzrechtliche Zuordnung und gleichzeitige Anerkennung als Ausgleichsflächen im Rahmen der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte / gemeinsam festgelegte und aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Umsetzung der entsprechenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Herstellung eines Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme) zugeordnete und damit letztlich potenziell zur Verfügung stehende Gesamt-Flächenumgriff beträgt ca. 2,43 ha (= grundsätzliches Flächenpotential zur Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen). Die Umgrenzung dieses aus artenschutzrechtlicher Sicht räumlich-funktional zum gegenständlichen Planvorhaben zugeordneten

Flächenbereichs ist auf der Planzeichnung in einem gesonderten „Beiplan“ dargestellt. Die entsprechenden Grundstücksteilflächen stellen dementsprechend in dieser „artenschutzrechtlichen Funktion“ einen Bestandteil der Bebauungsplanänderung dar (siehe Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen).

Potenzialflächen für die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenzuordnung: Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurde ferner festgelegt, dass dieser Flächenumfang unabhängig von der (räumlich-funktionalen) artenschutzrechtlichen Zuordnung zum gegenständlichen Planaufstellungsverfahren generell im Rahmen der gemeindlichen Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (d.h. zu anderen Planvorhaben) mit einem Ausgleichsflächenfaktorenwert von 0,6 angerechnet werden kann. Damit ergibt sich ein zuordenbares Ausgleichsflächenpotential von ca. 2,43 ha x 0,6 = ca. 1,46 ha, das für die Zuordnung anderweitiger Planvorhaben bzw. künftiger baulicher Eingriffe grundsätzlich zur Verfügung steht und nach Umsetzung / Herstellung der Flächen in das gemeindliche Ökoflächenkataster eingebucht werden kann.

Naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption / Detailplanung für die vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Die Erstellung einer detaillierten und aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere für die Arten Flussregenpfeifer, Reptilien / v.a. Zauneidechsen und Amphibien zielführenden Maßnahmenkonzeption (im Rahmen von weiterführenden Planungen) hat in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde (und ggf. mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten) zu erfolgen und sollte möglichst zeitnah zum Bauleitplanverfahren erfolgen.

10. Immissionsschutz

10.1 Gewerbelärm

Um für die nächstgelegenen Wohnnutzungen eine zusätzliche Lärmbelastigung zu minimieren, wurden für die Gewerbegebiete GE 7 und GE 8 im vorliegenden Bauleitplan maximale Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend eines Gewerbegebietes festgesetzt. Das Kontingent beträgt entsprechend tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die in der bestandskräftigen Fassung vom 17.12.2007 ursprünglich festgesetzten „maximalen Schalleistungspegel“ werden in Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Immissionsschutz aus fachlicher Sicht angepasst bzw. entsprechend aktualisiert und ersetzt.

Die nächsten Wohngebäude befinden sich nördlich des PG in ca. 200 m Entfernung sowie ca. 180 m (süd)östlich des Plangebiets (Günztalsiedlung). Der nördlich gelegene wohngenutzte Siedlungsbestand wird dabei durch den Lärmschutzwall entlang der BAB 96 vom Plangebiet abgeschirmt. Durch das Gewerbegebiet hervorgerufene Überschreitungen der Immissionsricht- bzw. -grenzwerte sind in diesem Bereich daher kaum zu erwarten.

Die Einhaltung der Werte ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, als relevante Immissionsorte sind der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg sowie die Günztalsiedlung (Hoinzefabrik) an der Östlichen Günz zu berücksichtigen. Mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde kann in einzelnen Fällen von einem Gutachten abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Lärmentwicklung unproblematisch ist.

10.2 Lufthygiene

Im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A96" wurde von der Marktgemeinde Erkheim ein lufthygienisches Gutachten (ABC Dr. Klose Umweltschutz GmbH, 22.08.2005) bezüglich ausgehender Geruchseinwirkungen i.V.m. der in einer Entfernung von ca. 350 m südwestlich des PG gelegenen Kompostieranlage bzw. Bioabfallverwertungsanlage in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die ca. 1.000 m südlich des Plangebiets gelegene Grünfütter-

trocknungsanlage berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchseinwirkungen auf das Beurteilungsgebiet bzw. das Gesamtgewerbegebiet die anzusetzenden Beurteilungsgrenzen / -rahmen nicht überschreiten.

10.3 Landwirtschaft

Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie i.V.m. den zugehörigen Erschließungsflächen ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubbmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Zu den typischen landwirtschaftlichen Vorgängen bzw. Emissionsquellen zählen z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen oder ein Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

11. Hochwasserschutz

11.1 Überschwemmungsgebiet Hochwasserereignis HQ100

Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung befindet sich, getrennt durch den Straßendamm der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim (ehemalige St 2011), rund 150 m östlich des PG. Bei Auftreten eines hundertjährigen Hochwasserereignisses HQ 100 wird nach aktuellem Sachstand im Grunde der gesamte engere Talgrund der Östlichen Günz im räumlichen Umgriff des PG überflutet. Dabei wurde auch der östliche Randbereich des PG vormals bzw. vor Umsetzung entsprechender Maßnahmen zum Hochwasserschutz von den Überschwemmungsgebietsflächen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses HQ 100 der Östlichen Günz tangiert. Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Im Falle eines HQ-100-Ereignisses trat das Hochwasser dabei bereits südlich des PG bzw. im räumlichen Nahbereich der Ortslage von Sontheim (im Einmündungsbereich der Ortsverbindungsstraße nach Schlegelsberg), über die Ortsverbindungsstraße Erkheim - Sontheim (ehemalige St 2011). Im Anschluss floss das Wasser von Süden her entlang des Straßendamms der Ortsverbindungsstraße in das Gesamtgewerbegebiet bzw. schließlich auch in den östlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen PG hinein.

Darüber hinaus befindet sich der östliche Bereich des PG nach derzeitigem Sachstand zusätzlich noch im Rückstaubereich des Autobahndurchlasses der östlichen Günz.

Hochwasserrisiken: HQ-Extrem

Es wird darauf hingewiesen, dass der Hochwasserschutz des Gebietes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse im Ergebnis auf das Bemessungshochwasser eines HQ100-Ereignisses (hundertjähriges Hochwasserereignis) ausgelegt und in den Planunterlagen auch berücksichtigt ist.

Aufgrund der Bestandssituation und insbesondere der topographischen Gegebenheiten des Vorhabengebietes („Kessellage“) mit einer GOK im Grubensohlenbereich von derzeit durchgehend 596,80 m ü.NN (Zulässigkeit gem. Genehmigungsbescheid vom 28.05.2003) bzw. von rund 5 m unterhalb der umgebenden natürlichen GOK wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen eines HQ-Extrem hier ein mögliches besonderes Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können. Aufgrund dessen wird dringend empfohlen, für den Fall / in Vorbereitung auf ein mögliches Eintreten eines entsprechenden Hochwasserereignisses HQ-Extrem vor einer künftigen flächigen und betriebsorganisatorisch intensiven baulichen Verwertung des Gebietes eine fachliche Betrachtung der Abflusssituation, einen „Alarmplan“ / „Notfallplan“ oder dergleichen zu erstellen.

Auf die Inhalte des im Internet frei zugänglichen IÜG „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird hingewiesen.

11.2 Hochwasserstudie / Hochwasserschutzkonzeption

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Südlich der A 96" eine Hochwasserstudie mit einer integrierten Konzeption zum Hochwasserschutz angefertigt ("Hochwasserstudie Auswirkungen Erschließung Gewerbegebiet "Südlich der A 96" auf die Hochwassersituation der östlichen Günz, Ingenieurgemeinschaft Kern Architekten / Arnold Consult AG vom 16.05.2007). Diese Studie, die den gegenständlichen Planungsunterlagen in Auszügen als Anlage 6 der Begründung beigelegt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass bei Ergreifung der nachfolgenden Schutzmaßnahmen der durch die gewerbliche Nutzung verloren gehende Retentionsraum ausgeglichen werden kann und die Hochwassersicherheit der gewerblichen Bauflächen uneingeschränkt gewährleistet ist.

Das Hochwasserkonzept (vgl. Anlage 6 der Begründung) sieht 1.) die Anlage einer Retentionsfläche mit einem erforderlichen Retentionsvolumen von ca. 14.240 m³ im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 177 (Gmkg. Schlegelsberg) vor. Zu diesem Zweck ist die Geländeoberkante auf 603,05 m ü.NN bzw. 603,50 m ü.NN abzusenken. Kombiniert ist diese Maßnahme mit einem Durchlass unter der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, der in seiner Funktion gleichzeitig als Amphibientunnel auszubilden ist und nach Ablauf des Hochwassers das Retentionsbecken in Richtung der Östlichen Günz entwässert.

Der nördlich der Retentionsfläche verlaufende Feldweg (auf Grundstück Fl.-Nr. 165/3, Gmkg. Schlegelsberg) ist 2.) ist gemäß der Konzeption als Trenndamm mit einer Kronenhöhe von 604,10 m üNN auszubilden, was am höchsten Punkt einer Höherlegung von max. rund 0,50 bis 0,60 m entspricht.

Östlich der Gewerbegebiete GE 5 / GE 6 ist 3.) weiterhin, straßenbegleitend zur Ortsverbindungsstraße nach Sontheim (bzw. ehem. St 2011), ein Schutzdeich zu errichten, dessen Kronenhöhe 0,70 m über der Geländeoberkante bzw. 604,10 bis 602,50 m ü.NN beträgt.

Abschließend ist 4.) im östlichen Randbereich des gegenständlichen Plangebietes bzw. der Grundstücke Fl. Nr. 603 und 604 (Gmkg. Erkheim) ein Deichbauwerk mit einer Kronenhöhe von 602,50 m ü.NN erforderlich. Die notwendige Dichtwand ist auf den Grundwasserstand abzustimmen.

11.3 Umsetzung Hochwasserschutzkonzept i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der A 96"

Zur Bewerkstelligung des Hochwasserschutzes für die entsprechenden Bereiche der Baugebiete GE 7 und GE 8 sind in Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung insbesondere im Bereich des Überschwemmungsgebietes HQ100 im Ergebnis alle 4 der unter den vorgenannten **Ziffern 1.) bis 4.)** genannten Schutzmaßnahmen des Gesamtkonzeptes zum Hochwasserschutz für das Gewerbegebiet "Südlich der A 96" (Ingenieurgemeinschaft Kern Architekten / Arnold Consult AG vom 16.05.2007) zwingend umzusetzen.

Zwischenzeitlich wurden die 3 hier mit den **Ziffern 1.) bis 3.)** bezeichneten Teilmaßnahmen der aus der Hochwasserstudie entwickelten Gesamtkonzeption der Hochwasserschutzmaßnahmen wirkungsgleich bereits umgesetzt wurden (insb. auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 165, 165/3, 166 jeweils der Gmkg. Schlegelsberg und 600/6 der Gmkg. Erkheim). Hierdurch wird die Hochwassersicherheit des Plangebietes bzgl. des aus Richtung Süden in das Gesamt-Baugebiet einfließenden Wassers eines HQ 100-Ereignisses der Östlichen Günz vollumfänglich bewerkstelligt bzw. eine Hochwasserfreiheit durch oberflächlich abfließendes Wasser der Östlichen Günz abschließend sichergestellt. Die Umsetzung der entsprechend erforderlichen Maßnahmen erfolgte auf Grundlage des Bescheids des Landratsamt Unterallgäu SG Wasserrecht vom 18.09.2013 mit Bezeichnung "Errichtung eines Hochwasserschutzdammes und eines Retentionsbeckens im „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in Erkheim zum Schutz vor Hochwasserereignissen an der Östlichen Günz."

Die Errichtung der verbleibenden Schutzmaßnahme bzw. des Deichbauwerkes entlang der Ostgrenze des PG (Maßnahme **Ziffer 4.)**) ist möglichst bereits im Vorfeld bzw. spätestens vor Beginn der konkreten Umsetzung / Realisierung einer Bebauung insbesondere innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 des Plangebietes auszuführen.

Ebenso wie für die Errichtung der vorgenannten Schutzmaßnahmen (Maßnahmen **Ziffern 1. bis 3.**) ist nach derzeitigem Sachstand auch für die Errichtung dieses Deichbauwerkes im Vorfeld bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für eine Bebauung insbesondere innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 des Plangebietes eine wasserrechtliche Gestattung durchzuführenden (Wasserrechtsverfahren). Im Ergebnis stellt die Umsetzung der Maßnahme (oder einer entsprechend geeigneten Alternativmaßnahmenkonzeption) letztlich auch die erforderliche Voraussetzung für die Bebaubarkeit der entsprechenden Flächen des gegenständlichen PG dar. Die aus wasserrechtlicher Sicht entsprechend erforderliche Vorgehensweise wird das Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht in fachlicher Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu gegebener Zeit formulieren bzw. festlegen.

~~Ggf. kann nach derzeitigem Kenntnisstand auf Grundlage eines einschlägigen fachlichen Nachweises in Abstimmung / nach erfolgreicher Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten auch eine den Erfordernissen entsprechende alternative Schutzmaßnahme zur vorgenannten Maßnahme erfolgen.~~

Alternative Maßnahmen / Maßnahmenkonzeption zur Errichtung des Deichbauwerkes mit Dichtwand (Maßnahme **Ziffer 4.**) im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen:

In Berücksichtigung des aktuellen fachlichen Sachstandes wurde festgelegt (auf das entsprechende Ergebnis des Abstimmungsgesprächs mit dem WWA Kempten, Hr. Clermont und Hr. Paulus, am 23.07.2018 wird verwiesen), dass auf Grundlage eines einschlägigen fachlichen Nachweises in Abstimmung / nach erfolgreicher Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten auch eine alternative Schutzmaßnahme / alternative fachlich geeignete Maßnahmenkonzeption im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben zur vorgenannten Maßnahme Ziffer 4. für den Hochwasser- und Grundwasserschutz erfolgen kann.

Die aus wasserrechtlicher Sicht entsprechend erforderliche Vorgehensweise wird das Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht in fachlicher Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten auf Grundlage der situativ zu berücksichtigenden fachlichen Belange jeweils im Rahmen des Bauantrags- / Einzelgenehmigungsverfahrens formulieren bzw. festlegen.

12. Erschließung und Infrastruktur

12.1 Verkehr

Das PG ist über die Autobahnanschlussstelle Erkheim (erreichbar über die seit August 2011 zur Staatsstraße ausgebaute Straße am Westrand des Gesamt-Gewerbegebietes) sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die innere verkehrliche Erschließung des PG erfolgt über die in ost-westlicher Richtung bzw. zwischen der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim und der Neutrassierung der St 2011 verlaufende Haupterschließungsachse "Eidlerholzstraße". Weiterhin ist in der Westhälfte des PG bzw. im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 609/1 (Gmkg. Erkheim) eine Erschließungsfläche / innere Erschließungsstraße auf Privatgrund des ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens vorhanden, welche im Nordosten, im unmittelbaren Anschluss an das PG, über eine eigene Unterführung durch den Straßendamm der BAB 96 und der B 18 das nördlich gelegene, derzeitige Hauptfirmengelände mit dem PG verbindet.

12.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird so an die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Erkheim angeschlossen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Für die Flächen der Bebauungsplanänderung ist die bestehende Wasserversorgung als ausreichend anzusehen. Der Markt Erkheim hat einen Versorgungsverbund mit Arlesried und Schlegelsberg realisiert.

Die Verlegung / richtige Dimensionierung der erforderlichen Wasserleitungen im Baugebiet auch im Hinblick auf eventuelle wasserintensive Betriebe und den Feuerschutz erfolgt ausgehend von

der bereits bestehenden Haupterschließungsachse Eidlerholzstraße im Zuge der Baumaßnahmen für die jeweils erforderlichen inneren Erschließungsstraßen und –wege auf Privatgrund.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Die anfallenden Abwässer werden der Sammelkläranlage des Abwasserverbands „Oberes Günztal“ zugeführt.

Rechtzeitig vor Anschluss des PG ist eine entsprechende Sondervereinbarung abzuschließen, die den möglichen Anforderungen an die Schmutzfrachtmenge und -zusammensetzung gerecht wird.

Die Situierung der Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen. Die Einhaltung der DIN 14090 - Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken - ist zu beachten. Es sollen solche Löscheinrichtungen bevorzugt werden, die von den Gewerbebetrieben selbst geschaffen und vorgehalten werden.

Hinweise zum Brandschutz

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

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

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

- Löschwasser-Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) – ausreichend über 2 Stunden – nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

12.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Der Baugrund kann als zur Versickerung geeignet bewertet werden. Als mittlerer höchster Grundwasserstand wurde für den Bereich der Kiesabbaufäche bzw. die Osthälfte des PG ein Wert von 595,80 m ü.NN (gem. Baugenehmigungen) ermittelt. Bei einer, der genehmigten Abbautiefe und auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Herstellung des Höhenniveaus in der Osthälfte des PG bzw. im Bereich der (ehemaligen) Kiesabbaufächen von durchgehend 596,80 m ü. NN ist damit von einem mittleren höchsten Grundwasserflurabstand von mind. 1 m auszugehen. Übertragen auf die westlich an das PG angrenzenden Baugebiete GE 1 und GE 4 ist bezogen auf die Bestandssituation mit vorhandener Gewerbebebauung weiterhin von einem mittleren höchsten Grundwasserflurabstand von mehr als 6 m auszugehen.

Die Niederschlagswässer der privaten Flächen werden zur Reduzierung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken möglichst flächenhaft und über die belebte Bodenzone bzw. über entsprechende Regenwasserversickerungsanlagen, z. B. Mulden – Rigolen – Systeme zur Versickerung gebracht. Auf die geltenden Technischen Vorschriften und fachlichen Regeln für die Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken wird verwiesen (auf Ziffer 4. der Hinweise durch Text wird verwiesen). Weiterhin wird auf die Erforderlichkeit zur Einreichung prüffähiger Unterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu hingewiesen,

wenn die Versickerung nicht unter die NWFreiV fällt. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Das anfallende Abwasser bedarf einer Vorbehandlung, wenn es nicht den Vorgaben der örtlichen Entwässerungssatzung entspricht (bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Marktes Erkheim zu berücksichtigen, insbesondere die Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 15) sowie die Verwendung von Abscheidern (§ 16)). Aufgrund des geringen Puffervermögens des Bodens und der guten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist das Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen relativ hoch. Bei der Gestaltung und Bemessung der Regenwasserversickerungsanlagen sind deshalb entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen. Die genaue Ausführung ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens zu klären.

Im Zuge der Ausbaumaßnahmen ist zu prüfen, inwiefern Drosselungsmöglichkeiten für evtl. abwasserintensive Betriebe bestehen.

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

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

12.4 Stromversorgung / sonstige Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW bzw. die LEW Verteilnetz (LVN) GmbH mittels Erdkabel bzw. ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Es ist davon auszugehen, dass künftige Anschlüsse individuell, je nach elektrischem Leistungsbedarf geregelt werden. Auf Ziffer 6. der Hinweise durch Text wird verwiesen.

Wärmeenergie kann die ansässige Fa. BIO Energie Schwaben GmbH liefern. Hierzu können im Zuge des Straßenbaus die erforderlichen Leitungen verlegt werden. Ein möglicher Anschluss von Firmen an ein solches Wärmenetz soll ggf. über städtebauliche Verträge geregelt werden.

12.5 Abfallbeseitigung / Wertstoffkreislauf

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

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Betriebsgelände an einem hierfür geeigneten Standort ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern, die dem Entsorgungskonzept des Landkreises entsprechen, vorzusehen ist.

Für die Verwertung organischer Abfälle aus Grünzonen, der evtl. Nutzung einer Küche, etc. sollte auf dem Betriebsgelände möglichst eigene Kompostierungsmöglichkeit vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) vom 04.11.2015) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Sofern nachgewiesen wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird, ist auf schriftlichen Antrag eine Befreiung vom Anschluss- und Überlassungszwang für ein Biomüllbehältnis möglich.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

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

Die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu SG Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten entlang der Eidlerholzstraße zu erfolgen.

Ausfertigung

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

Marktgemeinde Erkheim

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

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

BEGRÜNDUNG ANLAGE 1

Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Marktstraße 1 87746 Erkheim	Tel: 08336/802427 Fax: 08336/802434	poststelle@vg-erkheim.de
Allgäu Airport GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/984200-0 Fax: 08331/984200-19	info@allgaeu-airport.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10	poststelle@va-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	Tel: 08261/9919-0 Fax: 08261/9919-61	poststelle@aelf-mh.bayern.de http://www.landwirtschaft.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255	poststelle@ale-schw.bayern.de http://www.ale-schwaben.bayern.de
Autobahndirektion Südbayern	Dienststelle Kempten Herr Robert Kohlhepp	Rottachstraße 11 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-5210 Fax: 0831/5243-5904	robert.kohlhepp@abdsb.bayern.de poststelle@abdsb.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10	Erkheim@BayerischerBauernVerband.de
Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.		Beethovenstraße 8 80336 München	Tel: 089/51403-0 Fax: 089/51403-143	info@biv.bayern
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Erkheim / Günztal	Ortsstraße 4 87746 Erkheim		bn-erkheim@gmx.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten		
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	Tel: 0821/3259-0 Fax: 0821/3259-271	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	Tel: 0821/3162-0	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Bezirksgeschäftsstelle Memmingen	Vogelmannstraße 6 87700 Memmingen		schwaben@lbv.de
Landratsamt Unterallgäu		Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-316	www.unterallgaeu.de
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-316	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-10364	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de
	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus		Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-316	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
	Bauamt / Bauleitplanung		Tel: 08261/995-331	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
	Herr Claus Irsigler		Fax: 08261/995-316	
	Immissionsschutz Herr Julian Rubach		Tel: 08261/995-471 Fax: 08261/995-316	julian.rubach@ira.unterallgaeu.de
	Naturschutz Herr Maximilian Simnacher		Tel: 08261/995-257 Fax: 08261/995-10257	maximilian.simnacher@ira.unterallgaeu.de
	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky		Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-316	brigitte.petraschewsky@ira.unterallgaeu.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	Tel: 08331/100-0	
Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)	Fronhof 10 86152 Augsburg	Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Schwaben Höhere Naturschutzbehörde		Fronhof 10 86152 Augsburg	Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	Tel: 089/2176-0 Fax: 089/2176-2914	poststelle@reg-ob.bayern.de www.regierung.oberbayern.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller (Geschäftsstelle)		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	Tel: 0731/17608-0 Fax: 0731/17608-33	sekretariat@rvdi.de http://www.rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		http://www.schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-02 Fax: 0831/5243-3666	poststelle@sbake.bayern.de http://www.stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden				
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	Tel: 08263/381 Fax: 08263/645	info@breitenbrunn-schwaben.de www.breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Herr 1. Bürgermeister Steidele	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	Tel: 08261/1495 Fax: 08261/8469	rathaus@kammlach.de www.kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	Tel: 08336/432 Fax: 08336/9659	rathaus@gemeinde-lauben.de http://www.gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	Tel: 08265/469 Fax: 08265/7951	www.oberrieden.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	Tel: 08333/4792 Fax: 08333/7164	info@oberschoenegg.de http://oberschoenegg.vg-babenhausen.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	Tel: 08336/8021-0 Fax: 08336/9526	leitung@sontheim.de www.sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de

ANLAGE 2

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Vorwort / Hinweise zum Inhalt des Umweltberichts

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der nachfolgende Umweltbericht inhaltlich allein auf den Flächenbereich des Baugebietes mit einer Änderung von Flächen für Abgrabung und Wiederverfüllung des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 in (neu) Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bezieht. Der gegenständliche Umweltbericht behandelt deshalb (anteilig vom insgesamt ca. 5,7 ha umfassenden räumlichen Geltungsbereich der BPlan-Änderung) ausschließlich den ca. 4,5 ha umfassenden Teilbereich der Neuausweisung von Bauland / der Schaffung von „neuem Baurecht“ bzw. von Gewerbegebietsflächen GE 7 und GE 8 gem. § 8 BauNVO.

Kein Bestandteil des Umweltberichts sind folglich insbesondere:

- Der westliche Rand- bzw. Übergangsbereich des Plangebietes zum Baugebiet GE 1. Dieser ist bereits im bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007 vollumfänglich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt (die Abgrenzung innerhalb des PG zum bestandskräftigen Baugebiet GE 1 ist in der Planzeichnung durch eine braun-gestrichelte Linie nachrichtlich gekennzeichnet; auf die Anlage 3 wird ferner verwiesen). Der Bereich wird im Hinblick auf eine zielführende städtebaulich-ortsplanerische Gesamtplanungskonzeption lediglich für die gesamt-konzeptionell erforderliche Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes an das westlich angrenzende, bestandskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet GE 1 mit überplant, weshalb eine Abhandlung / Einbeziehung dieses Bereiches in den Umweltbericht nicht erforderlich ist.
- Ferner ist auch eine Berücksichtigung der gesamten ca. 40 bis 50 m breiten Grünflächen auf Privatgrund am östlichen Randbereich / Übergangsbereich des Plangebietes zum engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz nicht erforderlich. Hier erfolgt insbesondere auch die Umsetzung bzw. ein Erhalt von arten- und strukturreichen Gehölzstrukturen sowie abwechslungsreichen trocken-mager ausgeprägten Offenlandstrukturen. Aufgrund des naturschutzfachlichen Aufwertungspotentials sowie der zu erwartenden hohen gesamt-ökologischen (Entwicklungs)Qualität sind diese Flächen zu einem Großteil auch als gebietsinterne Ausgleichsflächen festgesetzt. Auf die Ausführungen zur entsprechenden Ausgleichsfläche mit Bezeichnung „Ausgleichsfläche A10“ unter dem Kapitel 8. der Begründung wird entsprechend verwiesen.

1.0 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Aufgrund der aktuell vorhandenen Erfordernisse für die weitere betriebliche Entwicklung sowie zur langfristigen Standortsicherung des im Süden des Hauptortes Erkheim, entlang der BAB 96, ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens besteht im Bereich des gewerblichen Baugebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96" dringender Handlungsbedarf zur Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. In dem im Jahr 2004 erstellten Gewerbeentwicklungskonzept, das im Vorfeld der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2007) erstellt wurde, wurde bereits frühzeitig dargestellt / planerisch angestrebt, dass auch der Flächenbereich des gegenständlichen Plangebietes nach Beendigung des Kiesabbaus als künftige nordöstliche Abrundung des Gesamtgewerbegebietes fungiert. Nach Abschluss des wirtschaftlichen Kiesabbaus in dem Gebiet wird nun mit der gegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplans ein weiterer Schritt zur Verwirklichung dieses Gewerbeentwicklungskonzepts unternommen. Für die Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzung sollen das gewerbliche Baugebiet erweitert bzw. die im nordöstlichen Randbereich des Gesamtbauggebietes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ gelegenen und im bestandskräftigen Bebauungsplan bisher als „Flächen für Abgrabungen (Trockenkiesabbau)“ bzw. „Flächen für Wiederverfüllungen“ gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 6 BauGB festgesetzten Flächen in Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO umgeändert werden. Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Begründung und Satzung des Bebauungsplans verwiesen.

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

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Sowohl der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Erkheim als auch der Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet als "Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen" dar. Wegen der Umwidmung des Plangebiets in eine "gewerbliche Baufläche" im Sinne des §1 Abs. 1 Nr.1 Bau NVO wird der FNP im Parallelverfahren geändert (5. FNP-Änderungsverfahren).

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Autobahn A96 und sowohl im Westen als auch im Süden an Gewerbegebiets-Flächen des „Gewerbegebietes südlich der A 96“. Im Osten befindet sich zum einen östlich entlang der an das Gewerbegebiet angrenzenden Ortsverbindungsstraße nach Sontheim bzw. zwischen der ehem. St 2011 und der Östlichen Günz eine im Zuge des Neubaus der A96 realisierte Ausgleichsfläche. Zum anderen wird westlich entlang dieser Straße ein insgesamt ca. 40 bis 50 m breiter Grünflächen-Bereich auf Privatgrund am östlichen Randbereich / Übergangsbereich des Plangebietes zum engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung neu festgesetzt. Dieser wird großteils auch als gebietsinterne Ausgleichsfläche („Ausgleichsfläche A 10“) ausgewiesen bzw. naturschutzfachlich nachhaltig aufgewertet und findet deshalb im vorliegenden Umweltbericht keine gesonderte Berücksichtigung.

Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen, die sich auf diese Planung beziehen könnten. Bzgl. des Vorhaben betreffender Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Donau-Iller zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung verwiesen.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Von dem Planungsvorhaben sind weder *Schutzgebiete* und *Schutzobjekte* nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete)* in irgendeiner Weise betroffen noch sind *Flächen bzw. Teilflächen* nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie *geschützte Landschaftsbestandteile* nach Art. 16 BayNatSchG innerhalb oder im räumlich-funktionalen Wirkungsbereich des PG vorhanden. Im *Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)* des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 ist das Vorhabengebiet bezeichnet als „Kiesgrube südlich B 18 bei Erkheim“ und wird unter den Nummern 77802495 und 77802545 als „lokal bedeutsamer“ Lebensraum und „Abbaustelle mit Mager- und Trockenvegetation“ sowie „Abbaustelle mit (Klein)Gewässer“ geführt. Allerdings ist im Hinblick auf die Bestandssituation insbesondere bezogen auf den Lebensraumtypus „(...) mit (Klein)Gewässer“ schon seit langem von keiner Aktualität mehr in Zusammenhang mit dem PG auszugehen. Insbesondere nachhaltig wirksame Bereiche mit Vernässungen bzw. dauerfeuchte, dauernd wechselfeuchte bis hin zu dauerhaft vernässten Bereichen sind in dem vergleichsweise stark von Oberflächen-Umlagerungen und Beunruhigungen geprägten Flächenbereich der Kiesabbaufäche und dessen näherem Umgriff nicht vorhanden.

Fundpunkte der *Artenschutzkartierung (ASK)*: Zwar befindet sich der westliche Bereich des PG mit bestehender Gewerbegebietsbebauung innerhalb des Bereiches der flächig dargestellten ASK-Nrn. 7927-0106 und 7927-0129 (Lagebezeichnung: Kiesgrube SW Erkheim aus den Jahren 1994 und 1997) mit Angabe / Kartierung von Vorkommen von Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) sowie Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*). Allerdings ist v.a. im Hinblick auf das Lebensraumpotential bzw. die Realnutzung des PG sowie auch angesichts des Zeitpunktes der Kartierung von keiner nennenswerten diesbezüglichen Aktualität mehr auszugehen.

Anders verhält es sich im Fall der flächig dargestellten ASK-Nr. 7928-0256 (Lagebezeichnung: Kiesgrube südlich der B 18 bei Erkheim aus dem Jahr 1996) mit Angabe / Kartierung eines Vorkommens der Art Flussregenpfeifer - *Charadrius dubius* – im Bereich der Osthälfte des PG bzw. der Kiesabbaufächen. Das Vorhandensein des Flussregenpfeifers am Standort wurde im Rahmen der Aufnahme der ASK-Nr. 7928-0537 (Lagebezeichnung: Kiesgrube Südlich Erkheim, Pionierfläche S der A 96) aus dem Jahr 2016 bestätigt. Des Weiteren bietet das Plangebiet durch den häufig schütter bewachsenen, kiesigen Untergrund xerothermophilen Arten wie der Zauneidechse - *Lacerta agilis* - einen idealen Lebensraum. Als wechselwarmes Tier ist sie

auf Möglichkeiten zum Sonnen angewiesen, profitiert aber auch von eingestreuten Gebüsch und Blocksteinhaufen, die als Rückzugs- und Versteckstrukturen genutzt werden. Ebenfalls vorhandene, mehr sandige Bereiche bieten sich für die Eiablage an.

Tabelle 1: Schutzstatus der Arten, die in der ASK für die Fundpunkte / -flächen im bzw. in der Nähe des Planungsgebiets aufgeführt werden

Art	Jahr des Fundes	Fundortnummer (ASK)	Anhang IV FFH-Richtlinie	Besonders / Streng geschützt	RB	RD
Vögel						
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	1996	79280256		Streng geschützt	3	*
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	2016	79270517		Streng geschützt	3	*
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	2016	79280537		Streng geschützt	3	*
Kiebitz (Vanellus vanellus)	1997	79270129		Streng geschützt	2	2
Wiesenschafstelze (Motacilla flava)	1997	79270129		Besonders geschützt	*	*
Fische						
Aland (Leuciscus idus)	1983	79280004			3	*
Äsche (Thymallus thymallus)	1983	79280004			2	2
Barbe (Barbus barbus)	1983	79280004			3	*
Elritze (Phoxinus phoxinus)	1983	79280004			3	*
Koppe (Cottus gobio)	1983	79280004				*
Amphibien						
Kreuzkröte (Bufo calamita)	1994	79270106	x	Besonders geschützt	2	V
Kreuzkröte (Bufo calamita)	2016	79270517	x	Besonders geschützt	2	V
Gelbbauchunke (Bombina variegata)	2016	79270517	x	Besonders geschützt	2	2
Laubfrosch (Hyla arborea)	1994	79270106	x	Besonders geschützt	2	3

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Ferner konnten in den randlichen Gehölzen (Gehölzsukzessionsflächen) teils auch weitere Brutvogelarten (z.B. Gold- und Rohrammer, Feldsperling usw.) nachgewiesen werden, die den ökologischen Gilden der Siedlungs- und Gebüsch- / Gehölzbrüter angehören.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschützerische Gutachten mit Bezeichnung „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim Lkr. Unterallgäu“ von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 ist der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen im Plangebiet nicht vorhanden (Quelle: „Bayernviewer-Denkmal“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege; Stand Oktober 2012) bzw. für den Bereich der Kiesabbaufäche letztlich auch nicht relevant.

2.0 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Auf die einleitenden Ausführungen im Unterkapitel „Vorwort / Hinweise zum Inhalt des Umweltberichts“ zu Beginn der gegenständlichen Untersuchung wird verwiesen. Der gegenständliche Umweltbericht behandelt (anteilig vom insgesamt ca. 5,7 ha umfassenden räumlichen Geltungsbereich der BPlan-Änderung) folglich ausschließlich den ca. 4,5 ha umfassenden Teilbereich der Neuausweisung von Bauland / der Schaffung von „neuem Baurecht“ bzw. von Gewerbegebietsflächen GE 7 und GE 8 gem. § 8 BauNVO.

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

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Naturräumliche Einordnung

Das Untersuchungsgebiet liegt in dem naturräumlichen Bereich der „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“ (04). Die Landschaft dieser Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Täler der Fließgewässer und die zwischen den Tälern liegenden tertiären – voreiszeitlichen – heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Das Vorhabengebiet liegt im Talraum der Östlichen Günz.

Geologie und Boden

Bei den Böden handelte es sich vor der Ausbeutung der Kiesgrube um Parabraunerden und Braunerden aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000). Infolge der Nutzung als Kiesabbaugebiet wurde der Oberboden abgetragen und nach derzeitigem Kenntnisstand vermutlich vorrangig an der äußersten Ostgrenze des Planungsgebiets zwischengelagert.

Der Kiesabbau wurde überwiegend bis auf die genehmigte Abbautiefe von 596,80 m ü. NN bzw. 1,0 m über den ermittelten höchsten Mittleren Grundwasserstand von 595,80 m ü. NN durchgeführt. Das Höhenniveau des ursprünglichen Geländes lag zwischen ca. 601 m ü. NN im Nordosten bis ca. 603 m ü. NN im Südwesten. Durch den Kiesabbau hat sich auch das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen vermindert, das in umliegenden Flächen, sofern diese noch einen gewachsenen Oberboden aufweisen, als gut eingeschätzt wird.

Die Bewertung von Bodenfunktionen sowie auch die Betrachtung von Belangen hinsichtlich von Altlastenverdachtsstandorten sind aufgrund der Besonderheit des gegenständlichen Untersuchungsgebietes genauso wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen im Vorhabengebiet nicht relevant.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- bereichsweise Einbringung von ortsfremdem Material; auftretende Verdichtungen des Untergrundes.
- bereichsweise Umformungen / Eingriffe in den bestehenden bzw. anstehenden Untergrund der GOK Kiesabbauohle.
- bereichsweise Beseitigung von gelagertem Oberboden, sonstigem zwischengelagerten (Untergrund)Material, etc..

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad durch die Bebauung (GRZ von bis zu 0,80).

- gänzlicher Verlust der allerdings aufgrund der Bestandssituation insgesamt schon sehr stark eingeschränkten bzw. kaum noch vorhandenen Rest-Bodenfunktionen (insbesondere Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion) auf den versiegelten Flächen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt

Geringe bis mittlere Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand weder offene noch verrohrte Oberflächengewässer vorhanden.

Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung befindet sich, getrennt durch den Straßendamm der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, rund 150 m weiter östlich. Der östliche Randbereich des Vorhabengebietes wurde vormals bzw. vor Umsetzung entsprechender Maßnahmen zum Hochwasserschutz von den Überschwemmungsgebietsflächen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses HQ 100 der Östlichen Günz tangiert (auf das Kapitel "Hochwasserschutz" in der Begründung wird verwiesen). Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Das Untersuchungsgebiet war zwar durch den Straßenkörper der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim (ehem. St 2011) von dem Überschwemmungsgebiet der Östlichen Günz getrennt, aber bei einem HQ100-Überschwemmungsereignis überströmt das Wasser weiter südlich, im Einmündungsbereich der Straße nach Schlegelsberg, den Straßendamm und fließt, den Straßenkörper folgend letztlich nach Richtung Norden bis in den Bereich des Gesamtgewerbegebietes.

Allerdings wird das ursprünglich in das Baugebiet einströmende Hochwasser nun nach Umsetzung der entsprechend erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen (insb. auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 165, 165/3, 166 jeweils der Gmkg. Schlegelsberg und 600/6 der Gmkg. Erkheim) in eine Retentionsmulde am Südwestrand des Gewerbegebietes zur Versickerung gefahrlos abgeleitet. Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen erfolgte auf Grundlage des Bescheids des Landratsamt Unterallgäu SG Wasserrecht vom 18.09.2013 mit Bezeichnung "Errichtung eines Hochwasserschutzdammes und eines Retentionsbeckens im „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in Erkheim zum Schutz vor Hochwasserereignissen an der Östlichen Günz." Damit sind zwischenzeitlich bereits 3 der 4 Maßnahmen zur Herstellung des Hochwasserschutzes für das Gesamtgewerbegebiet bereits umgesetzt, welche im Rahmen des Gesamtkonzeptes zum Hochwasserschutz für das Gewerbegebiet "Südlich der A 96" (Ingenieurgemeinschaft Kern Architekten / Arnold Consult AG vom 16.05.2007) ermittelt und auch festgelegt wurden. Die für eine abschließende Hochwassersicherheit innerhalb des Untersuchungsgebietes ursprünglich erforderliche 4. Maßnahme im östlichen Randbereich des gegenständlichen Plangebietes, welche auch zur Sicherstellung von vermuteten Beeinträchtigungen durch drückendes Grundwasser infolge eines HQ100-Ereignisses der Östlichen Günz führt, ist möglichst bereits im Vorfeld bzw. spätestens vor Beginn der konkreten Umsetzung / Realisierung einer Bebauung insbesondere innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 des Plangebietes auszuführen. Die Konzeption der Hochwasserstudie sieht hierfür ursprünglich ein Deichbauwerk mit einer Kronenhöhe von 602,50 m ü.NN sowie eine auf den Grundwasserstand abzustimmende Dichtwand vor. Auf die Möglichkeit zur Umsetzung alternativer Maßnahmen in Abstimmung mit dem WWA Kempten wird hingewiesen (s. Kapitel „Hochwasserschutz“ der Begründung).

Beeinträchtigungen sowohl durch als auch auf das Schutzgut Wasser sind diesbezüglich nach Umsetzung der entsprechend erforderlichen restlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz auszuschließen.

Grundwasser

Als mittlerer höchster Grundwasserstand im Vorhabengebiet wurde ein Wert von 595,80 m ü. NN ermittelt. Die genehmigte, und in weiten Teilen auch bewerkstelligte Abbautiefe liegt demnach bei 596,80 m ü. NN. Da die für die Reinigung von versickerndem Wasser wichtige, belebte Oberbodenschicht fehlt, ist die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers besonders hoch.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Nordosten zur Östlichen Günz hin.

Der äußerste östliche Randbereich des Untersuchungsgebietes befindet sich bereichsweise in einem sog. wassersensiblen Bereich (LfU, "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand Febr. 2018).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- bei Umsetzung der verbleibenden, ursprünglich geplanten 4. Maßnahme des Hochwasser-Schutzkonzeptes (oder ggf. einer wirkungsgleichen Maßnahme) Beeinträchtigungen i.V.m. einem HQ100-Ereignis der Östlichen Günz auszuschließen. Auf die Möglichkeit zur Umsetzung alternativer Maßnahmen in Abstimmung mit dem WWA Kempten wird hingewiesen (s. Kapitel „Hochwasserschutz“ der Begründung).
- erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht.
- möglicherweise Auftreten von in Baugruben / Gruben für Fundamentierungen eindringendem Wasser.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- nach Umsetzung der verbleibenden, ursprünglich geplanten 4. Maßnahme des Hochwasser-Schutzkonzeptes (oder ggf. einer wirkungsgleichen Maßnahme) Beeinträchtigungen i.V.m. einem HQ100-Ereignis der Östlichen Günz auszuschließen. Auf die Möglichkeit zur Umsetzung alternativer Maßnahmen in Abstimmung mit dem WWA Kempten wird hingewiesen (s. Kapitel „Hochwasserschutz“ der Begründung).
- nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes bzw. von entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen keine neg. Beeinträchtigung / Schädigung Dritter zu erwarten.
- mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad durch die Bebauung (GRZ von bis zu 0,80).
- Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des aufgrund der Bestandssituation allerdings bereits vergleichsweise eingeschränkten Rückhaltevolumens durch Versiegelung.
- geringere, flächenhafte Grundwasserneubildungsrate infolge der zu erwartenden großflächigen Versiegelung.
- Ggf. (bei Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich / Nahbereich der Kiesabbau- sohle) Wirkung der Baukörper / Fundamente als mögliche Strömungswiderstände des Grundwasser(ab)flusses.

Ergebnis: mittlere bis hohe Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Festsetzung einer vollständigen Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken vor Ort.
- Keine negativen Auswirkungen zu erwarten, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt

mittlere Erheblichkeit unter der Voraussetzung eines sorgfältigen Umgangs mit grundwassergefährdenden Stoffen.

2.3 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand

Klimadaten

Erkheim gehört zum Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000mm – die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim haben mittlere Niederschlags-summen von 1.017mm bzw. 985mm. Die Jahresmitteltemperatur im 13km Luftlinie entfernten Memmingen liegt bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Luftaustausch – bezogen auf den Ortsbereich Erkheim

Die für Erkheim wichtigen Frischluftentstehungsgebiete sind die Wälder und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowohl auf den Höhenrücken westlich und östlich des Talraumes der Östlichen Günz als auch die südlich der Ortschaft gelegenen landwirtschaftlichen Flächen im Tal selbst. Die Kaltluftströme verlaufen, ausgehend von den Höhenrücken in Richtung des Talgrundes / -raumes und in diesem in Richtung Norden – entsprechend der Fließrichtung des Gewässers. Die von Westen nach Osten verlaufende bzw. den Talraum der östlichen Günz in seiner Gesamtheit querende Straßenkörper der Autobahn A96 und der insbesondere im Talgrundbereich entlang der Trasse verlaufende Lärmschutzwall stellen für die Luftaustausch- / -abflussbahnen eine grundsätzlich bedeutende Barriere dar.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage direkt südlich der Autobahn BAB 96, den umgebenden Sonder- und Gewerbegebieten und wegen des Kiesabbaus auf dem Gebiet selbst stark durch Abgase, Staub und Geruchsemissionen belastet. Von einer besonderen Funktion im Rahmen der vorgenannten Luftaustausch- / -abflussbahnen ist aufgrund von Bestandsituation, Lage und Geländemorphologie nicht auszugehen. Weiterhin ist die räumliche Lage zur Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH und KSK Käsmeyer GmbH zu nennen, die sich in einer Entfernung von ca. 500 m südwestlich des PG befinden. Allerdings sind gem. dem vorliegenden „Gutachten über die Immissionssituation auf dem Gewerbegebiet „Südlich der A 96“ (...) der Fa. ABC, Dr. Klose Umweltschutz GmbH, mit Stand vom 22.08.2005, negative Auswirkungen auf das PG i.V.m. Emissionen durch die vorgenannten Firmen auszuschließen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (allerdings in einem geringfügigem zusätzlichen Umfang im Vergleich zu den Vorbelastungen der besonderen Bestandssituation).

Ergebnis: geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – zusätzliche Aufwärmungswirkungen durch Dach- und Hofflächen; dies dürfte allerdings aufgrund der Bestandssituation (anstehender Untergrund / Rohboden) insgesamt in einem vergleichsweise geringfügigen Umfang erfolgen.
- Keine zusätzliche Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss aufgrund der Bestandssituation.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc) auf den Erschließungsstraßen; allerdings ist von keiner gebietsunverträglichen Erhöhung auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe; allerdings ist von keiner gebietsunverträglichen Erhöhung i.V.m. der Erweiterung durch bauliche Anlagen des ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund von Bestandssituation und Lage des PG (Vorbelastungen durch die Emissionen der unmittelbar angrenzenden Verkehrsinfrastruktur und den Kiesabbau).

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt

geringe Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Bestand

Realnutzung und vorhandene Strukturen

Im Hinblick auf das Gesamtplangebiet der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ der Begründung verwiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhabengebiet wie folgt zu beschreiben (siehe artenschützerisches Gutachten S. 6; Anlage 4):

„(...) An der Nord- und Westböschung hat sich eine artenreiche Ruderalflur mit ausgeprägter Insektenwelt eingestellt. An den Ost- und Südhängen haben sich durch Humusaufgaben höhere Staudenbestände und Pioniergehölze entwickelt. Der Grubengrund ist nahezu eben (nur eine kleinflächige Vertiefung im Südwesten, wo sich kurzzeitig Wasser sammeln kann) mit größeren, ruderalen Offenbodenflächen. Diese sind ideal für den Flussregenpfeifer, der hier regelmäßig – auch aktuell für 2018 - als Brutvogel nachgewiesen wird. An den Hängen und im grobschottrigen Bereich der Grube ist sicherlich mit der Zauneidechse zu rechnen. Durch Ansaaten von Magerwiesen im direkten Umfeld und dem daraus bedingten Anflug hat sich in der ehemaligen Kiesgrube stellenweise eine artenreiche Magerwiese mit vereinzelt Gehölzaufkommen entwickelt.“

Nachhaltig wirksame Bereiche mit Vernässungen bzw. dauerfeuchte, dauernd wechselfeuchte bis hin zu dauerhaft vernässten Bereichen sind in dem grundsätzlich vergleichsweise stark von Oberflächen-Umlagerungen und Beunruhigungen geprägten Flächenbereich der vormaligen Kiesabbaufäche und dessen näherem Umgriff nicht vorhanden.

Allerdings stellen gerade auch die bereits vergleichsweise mageren und offenen Flächen sowie in Teilabschnitten initialen Gehölzstrukturen (jüngeren Alters) entlang des bislang noch nicht abgebauten östlichen Randbereichs des PG aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich interessante Bereiche dar. So sind diese Flächen im Hinblick v.a. auf die Vernetzungsstrukturen / -achsen, Lebensraumausstattung und Artenzusammensetzung etc. im Umgriff des Gesamtgewerbegebietes grundsätzlich als prädestinierte Flächenbereiche anzusprechen, mit einem besonderen Aufwertungspotential für die Schaffung sowohl von strukturreichen, vorrangig trocken-mageren-wärmeliebenden Lebensräumen als auch von hierzu ergänzenden punktuellen bzw. einzelnen wechselfeuchten Standorten (mit Funktion als „Trittsteine“). Mit Blick auf die naturschutzfachliche Gesamtsituation (auf das anhängige artenschützerische Gutachten wird inhaltlich verwiesen) können dort insbesondere Habitats für Reptilien (darunter v.a. Zauneidechsen), Amphibien (insb. Kreuzkröte und Gelbbauchunke) sowie auch für Vögel v.a. aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- / bzw. Gehölzbrüter nachhaltig wirksam entwickelt bzw. umgesetzt werden (s. „Ausgleichsfläche A 10“).

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten – artenschützerische Beurteilung

Auf die detaillierten Ausführungen unter dem Unterkapitel „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ im vorhergehenden Kapitel 1.2 wird verwiesen.

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Ferner konnten in den randlichen Gehölzen (Gehölzsukzessionsflächen) teils auch weitere Brutvogelarten (z.B. Gold- und Rohrammer, Feldsperling usw.) nachgewiesen werden, die den ökologischen Gilden der Siedlungs- und Gebüsch- / Gehölzbrüter angehören.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschützerische Gutachten mit Bezeichnung „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim Lkr. Unterallgäu“ von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 ist der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (siehe sowohl Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen als auch Ziffern 3.12 und 3.13 der Festsetzungen durch Text) i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung gegenüber Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden. Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG in Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nicht erforderlich (s. Kapitel 7 „Zusammenfassung“ des artenschutzrechtlichen Gutachtens).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär erhöhte Störungen durch Emissionen wie Lärm, Abgase und Staub durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes und dessen näherem, räumlich-funktionalen Umgriff.
- Störung/Vertreibung von Kleintieren im Umfeld des PG durch Baulärm, der aufgrund von Art und Umfang des Planungsvorhabens allerdings das übliche Maß nicht überschreitet; Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich auf den teils reichhaltig strukturierten umgebenden / benachbarten Flächen.
- Großflächiger Verlust des ca. 4,5 ha umfassenden Teilbereichs der Neuausweisung von Bauland / der Schaffung von „neuem Baurecht“ (Gewerbegebietsflächen GE 7 / GE 8) und damit nachhaltiger Verlust von großflächigen, trocken-mageren, teils ruderalen Flächen mit Sukzessionsansätzen, die von naturschutzfachlich relevanten Arten besiedelt werden und grundsätzlich wertgebende Lebensräume / Habitate für diese Arten darstellen.
- Allerdings ist festzuhalten, dass die aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutenden Arten durch entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen zu Beginn und im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen entsprechend den jeweiligen Erfordernissen geschützt werden (s. insbesondere textliche Festsetzungen Ziffern 3.12. und 3.13. sowie Ergebnisse artenschützerisches Gutachten Anlage 4).

Neben der Schaffung eines temporären Ersatzhabitats von ca. 1 ha im Zentrum des Baugebietes selbst sind hier insbesondere auch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme) auf den ehem. Kiesabbauf Flächen nördlich der BAB 96 zu nennen. (Ersatzhabitat insbesondere für die Arten Flussregenpfeifer sowie Reptilien / v.a. Zauneidechsen und Amphibien).

- Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung für sämtliche Baumaßnahmen im PG. Zudem erfolgt eine jeweils enge Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu.

Ergebnis: Mittlere bis hohe Erheblichkeit bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen; in Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes sind in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Letztlich können für die entsprechenden Arten Ausweichlebensräume / Ersatzhabitate in ausreichendem Umfang geschaffen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Großflächiger Verlust der bestehenden GOK Kiesabbausoehle bzw. des dort anstehenden Untergrundmaterials und damit verbunden großflächiger Verlust von trocken-mageren Standorten und entsprechend wertgebenden Lebensräumen / Habitaten.
- Verlust von Böschungs- / Randbereiche mit abschnittsweise bzw. punktuell initialen Gehölzaufwuchs im Anfangsstadium sowie von bereichsweisen ruderalen Flächen mit Sukzessionsansätzen.
- Allerdings ist festzuhalten, dass die aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutenden Arten durch entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen zu Beginn und im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen entsprechend den jeweiligen Erfordernissen geschützt werden (s. insbesondere textliche Festsetzungen Ziffern 3.12. und 3.13. sowie Ergebnisse artenschützerisches Gutachten Anlage 4).

Neben der Schaffung eines temporären Ersatzhabitats von ca. 1 ha im Zentrum des Baugebietes selbst sind hier insbesondere auch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme) auf den ehem. Kiesabbauf Flächen nördlich der BAB 96 zu nennen. (Ersatzhabitat insbesondere für die Arten Flussregenpfeifer sowie Reptilien / v.a. Zauneidechsen und Amphibien).

- Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung für sämtliche Baumaßnahmen im PG. Zudem erfolgt eine jeweils enge Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu.
- Erhöhung des Gesamt-Lebensraumpotentials durch umfassende grünplanerische sowie naturschutzfachlich zielführende Gestaltungsmaßnahmen der v.a. nördlichen und östlichen Rand- und Böschungsbereiche; Maßnahmen zur Anlagen- Baugebietseingrünung sowie Umsetzung einer umfangreichen, räumlich-wirksamen gebietsinternen Ausgleichsfläche mit qualitativ hochwertigen trocken-mageren wärmeliebenden sowie auch bereichsweise wechsel-feuchten Standorten. Zusätzlicher Erhalt bzw.

Optimierung von initialem Gehölzaufwuchs im nördlichen und südlichen Randbereich, der sich weitgehend uneingeschränkt entwickeln kann.

- Empfehlung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Lebensraum-Optimierung für die Zielarten im Rahmen der Bebauung / Gestaltung von Betriebsgeländen / Aufbau der Baugebietsstruktur etc. (siehe Ziffer 10. der textlichen Hinweise sowie Kapitel 3.2.2 „weitere Maßnahmen“ auf S. 18 f. des anhängigen artenschützerischen Gutachtens).

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen; in Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes sind in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Letztlich können für die entsprechenden Arten Ausweichlebensräume / Ersatzhabitats in ausreichendem Umfang geschaffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc) auf den Erschließungsstraßen; allerdings im Vergleich zu Lage und Bestandssituation in einem voraussichtlich geringfügigen bzw. gesamtgebietsverträglichen Umfang; eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist nicht zu erwarten.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe; allerdings ist insgesamt von keiner unverträglichen Erhöhung i.V.m. der Erweiterung durch bauliche Anlagen des ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt insgesamt

Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen; in Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes sind in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Letztlich können für die entsprechenden Arten Ausweichlebensräume / Ersatzhabitats in ausreichendem Umfang geschaffen werden. Für alle Maßnahmen erfolgen zudem in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu und Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung.

2.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Bestand

Verkehrsinfrastruktur und bestehende Gewerbebetriebe

Durch die Autobahn und die angrenzende restliche Verkehrsinfrastruktur sowie die bereits realisierte gewerbliche Bebauung des Gewerbegebiets südlich der A 96 und weiterhin auch durch die Betriebe der Gewerbegebiete nördlich der Autobahn ist der Umgriff des Untersuchungsgebiet bereits in vergleichsweise hohem Maße vorbelastet (z.B. durch Abgase, Staub, sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.). Weiterhin sind i.V.m. dem Untersuchungsgebiet selbst durch die Nutzung als Kiesabbaufäche und z.T. auch Lagerfläche Vorbelastungen vorhanden. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass bei Wind aus südwestlicher Richtung Geruchsemissionen der etwa 650 m entfernten Kompostieranlage im Planungsgebiet noch wahrgenommen werden können.

Die nächsten Wohngebäude befinden sich nördlich des Untersuchungsgebiet in ca. 200 m Entfernung sowie ca. 180 m (süd)östlich (Günztalsiedlung). Der nördlich gelegene wohngenutzte Siedlungsbestand wird dabei durch den Lärmschutzwall entlang der BAB 96 vom Vorhabengebiet abgeschirmt. Durch das Gewerbegebiet hervorgerufene Überschreitungen der Immissionsricht- bzw. -grenzwerte sind in diesem Bereich daher kaum zu erwarten.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der im Umgriff / direkter Nachbarschaft an das Gewerbegebiet anschlie-

ßenden landwirtschaftlichen Flächen. Diese Emissionen können auch früh morgens oder spät abends auftreten, sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen, z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Baustellenfahrzeuge.
- Baulärm und Staubentwicklung.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, aufgrund Lage, Nutzung und Verlauf bestehender Verkehrsinfrastruktur und der starken Vorbelastung durch Emissionen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Werte der festgesetzten maximalen Emissionskontingente durch schalltechnische Gutachten entsprechend nachzuweisen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zusätzliche Emissionen durch neue Betriebsansiedlung(en) im unmittelbaren Umgriff des PG; Staub, Abgase, Geruchs- oder Lärmemissionen abhängig von der Art des Betriebes / der Betriebe; allerdings ist insgesamt von keiner unverträglichen Erhöhung i.V.m. der Erweiterung durch bauliche Anlagen des ortsansässigen mittelständischen Holzbauunternehmens auszugehen.
- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc) auf den Erschließungsstraßen; allerdings im Vergleich zu Lage und Bestandssituation in einem voraussichtlich geringfügigen bzw. gesamtgebietsverträglichen Umfang.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, v.a. im Hinblick auf Lage zu Siedlungsbereichen, Festsetzung Emissionskontingentierung und vergleichsweise starke Vorbelastungen des Gesamtgebietes.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt

geringe Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund der Nutzung als Kiesabbaufäche hat das Untersuchungsgebiet bezüglich direkter Erholungsnutzung keine Bedeutung. Es ist auch davon auszugehen, dass die Umgebung wegen der Autobahnnähe und den bestehenden Teilen des Gewerbegebiets wenig von Erholungssuchenden frequentiert wird. Weiterhin werden die landwirtschaftlichen Flächen im Umgriff des Gewerbegebiets intensiv genutzt und die Landschaft in diesem Bereich weist aufgrund der Nutzungsintensität nur wenig gliedernde Strukturen auf.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Auch für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, dürfte das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung grundsätzlich ohne Bedeutung sein, da das gesamte Gebiet v.a. wegen des an der Autobahn entlang verlaufenden Lärmschutzwalls von den Siedlungsbereichen des Hauptortes aus nicht zu sehen ist. Darüber hinaus ist die Wahrnehmbarkeit des Gebiets auch aus Richtung der östlich (Günztalsiedlung) und südöstlich (Schlegelsberg) gelegenen Siedlungsbereiche sowohl aufgrund der großen Entfernung als auch der zwischenliegenden Östlichen Günz mit deren Gewässerbegleitvegetation als vergleichsweise stark eingeschränkt / nicht allzu sehr hervortretend im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der indirekten Erholungsnutzung zu bewerten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre optische und akustische Beeinträchtigungen der unmittelbaren Umgebung (Autobahn und Gewerbegebiet) durch Baugruben, Baumaschinen, Baustellenverkehr, Krane, etc. .
- zeitweise optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (v.a. durch Krane) auch von den Randbereichen der wohngenutzten Siedlungen aus nicht auszuschließen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; sowohl direkte Frequentierung als auch Nutzung des näheren Umgriffes des Gebiets durch Erholungssuchende sind gering; auch ist dessen Wahrnehmbarkeit / Fernwirkung durch Bestandsituation und Lage innerhalb des Gesamtgewerbegebietes als insgesamt gering zu bewerten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zusätzliche Emissionen durch neue Betriebsansiedlung(en) im unmittelbaren Umgriff des PG; Staub, Abgase, Geruchs- oder Lärmemissionen abhängig von der Art des Betriebes / der Betriebe.
- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc) auf den Erschließungsstraßen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund von Bestandsituation und räumliche Lage zu den wohngenutzten Siedlungsbeständen.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt

geringe Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Untersuchungsgebiet bzw. die Kiesabbauflächen befinden sich in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zur BAB96 und sind nach Richtung Süden und Westen von großen Gewerbegebiets-Einheiten des Gesamtgewerbegebietes südlich der A 96 umgeben, in denen überwiegend auch bereits eine Bebauung vorhanden ist. In östlicher Richtung befindet sich der Flusslauf der Östlichen Günz, die im Bereich südlich der BAB 96 eine teils vergleichsweise ausgeprägte bzw. räumlich gut wahrnehmbare und landschaftsbildprägende Begleitvegetation aufweist. Der Talraum der Östlichen Günz ist südlich des Gesamtgewerbegebietes geprägt durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die abseits des Nahbereiches des Hauptgewässers nur wenige als Blickpunkte dienende Strukturen aufweisen, wodurch eine erhöhte Wahrnehmbarkeit bzw. Fernwirkung nach Richtung Süden des Gewerbegebietes grundsätzlich gegeben ist.

Allerdings ist der Landschaftsraum durch die vorhandene Bebauung der Gewerbebetriebe und die Verkehrsinfrastruktur bereits in erheblichem Maße vorbelastet. Die bezüglich des Landschaftsbildes auftretenden Beeinträchtigungen werden in Verbindung mit dem Gesamtgewerbegebiet weiterhin durch vergleichsweise umfangreiche grünplanerische Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und -eingrünung sowie grundsätzlich auch mittels des ortsplanerisch-städtebaulichen Gesamtkonzeptes, dass i.E. eine Abnahme der baulichen Intensität der Baugebiete in Richtung der Gewerbegebietsränder vorsieht, weitestmöglich verringert. Besondere Blickachsen zu benachbarten Ortschaften werden v.a. aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Gesamtgewerbegebietes durch die bauliche Realisierung des Vorhabengebietes nicht weiter beeinträchtigt, als sie v.a. durch die Autobahn mit angrenzendem Lärmschutzwall und die vorhandenen, planungsrechtlich gesicherten bzw. festgesetzten Gewerbegebiets-Einheiten des Gesamtgewerbegebiets nach deren baulicher Realisierung schon beeinträchtigt würden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre optische Störung durch Baubetrieb – Fahrzeuge, Rohbauten, etc.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Gesamtgewerbegebietes sowie der nur temporär auftretenden Beeinträchtigung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- zusätzliche Gewerbebauten im nordöstlichen Bereich des Gesamtgewerbegebietes; allerdings Umsetzung eines umfangreichen grünplanerischen Maßnahmenkonzepts im östlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet geplant bzw. festgesetzt; zudem sind die Flächen des Untersuchungsgebiets nach Richtung Süden und Westen bereits von planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietseinheiten umgeben.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt

geringe Erheblichkeit

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet bzw. dessen unmittelbaren räumlichen Umgriff sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden (Quelle: "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege; Stand Oktober 2012) bzw. für den Bereich der Kiesabbaufläche letztlich auch nicht relevant.

Dennoch wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens (insbesondere Hinweis auf Rand- Übergangsbereiche mit bisher nur abschnittweisem Abbau) zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter

Im PG sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonders zu erwähnenden Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- evtl. temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Erschließungsstraßen; Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt

geringe Erheblichkeit

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auch die Kiesabbauflächen-Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes gemäß den Inhalten der in den jeweiligen Baugenehmigungen festgesetzten Rekultivierungsplanungen / –maßnahmenkonzepte rekultiviert würden. Darin ist für das Grundstück Fl.-Nr. 603 (Gmkg. Erkheim) gem. Ziffer 12. der Baugenehmigung 413-0627/94 vom 06.03.1995 festgelegt, dass die „Rekultivierung der Grube (...) zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünlandnutzung) vorzunehmen“ ist. Für das Grundstück Fl.-Nr. 604 (Gmkg. Erkheim) sind gemäß Ziffer 37. der zugehörigen Baugenehmigung

442-Ag 1999-2070 vom 27.05.2003 nach Beendigung des Kiesabbaus die „Grubensohle und Böschungen (...) einzusähen und einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen“.

Zusätzliche Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung entstehen, wie die zusätzliche Versiegelung des Bodens und deren Folgen blieben in diesem Fall aus.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes würde sich allerdings ohne eine Tektur der in den jeweiligen Baugenehmigungen festgesetzten Rekultivierungsplanungen / –maßnahmenkonzepte zur Wiederherstellung landwirtschaftlicher Nutzflächen (Grünlandnutzung), durch den auch damit erfolgenden, weitreichenden Wegfall der vorhandenen trocken-mageren Habitate im Grunde keine geänderte Situation im Vergleich zu einer Bebauung des Plangebietes ergeben.

Demgegenüber würde der vorhandene, standortbezogene dringende Bedarf an Gewerbegebietsflächen mit dem vorrangigen Ziel der Sicherung der nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie der langfristigen Standortsicherung des örtlichen mittelständischen Holzbauunternehmens am Standort Erkheim durch die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung für die Möglichkeit zur Umsetzung weiterer künftiger Betriebs-erweiterungen weiterhin bestehen bleiben. Auch würde die im Hinblick auf die Bestandsituation und räumliche Lage des PG (insbesondere auch gegenüber der verkehrlichen Infrastruktur) aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht wünschenswerte nordöstliche Abrundung des Gesamtgewerbegebietes im unmittelbaren südlichen Anschluss an die A96 ausbleiben. Auf das im Jahr 2004 erstellte Gewerbeentwicklungskonzept, das im Vorfeld der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2007) erarbeitet wurde, wird diesbezüglich verwiesen.

Abschließend würde ebenfalls die Möglichkeit für eine Umsetzung von (weiteren) umfangreichen Maßnahmen für eine aus naturschutzfachlicher Sicht qualitativ-zielführende Aufwertung sowohl der Flächenbereiche im Umgriff des „Eidlerholzes“ und der ehemaligen Kiesabbaufäche nördlich der BAB 96 als insbesondere auch der Flächen im östlichen Randbereich des Gesamtplangebietes ungenutzt bleiben. Damit würde die Gemeinde die Gelegenheit / Chance für eine Stärkung der vorhandenen übergeordneten ökologischen Entwicklungs(ziel)achsen v.a. zwischen den Höhenrücken / Talleiten und dem engeren Talraum der Östlichen Günz mit langfristiger / nachhaltiger Schaffung von Habitaten für die artenschutzrechtlich relevanten Zielarten im Gesamt-Gewerbegebietsumgriff auslassen.

4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter Boden und Wasser

- Weitestmögliche Minimierung der Versiegelung; nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Auch die Versiegelung der restlichen befestigten Flächen ist auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu reduzieren, um ein möglichst flächenhafte Versickerung / Grundwasserneubildungsrate zu ermöglichen.
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen wegen des geringen Grundwasserflurabstandes.

Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

- Erfordernis zur Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: auf die Ergebnisse des artenschützerischen Gutachtens (Anlage 4) wird verwiesen.
Die aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutenden Arten werden durch entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen zu Beginn und im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen entsprechend den jeweiligen Erfordernissen geschützt (s. insbesondere Ziffern 3.12. und 3.13. der textlichen Festsetzungen).
Neben der Schaffung eines temporären Ersatzhabitats von ca. 1 ha im Zentrum des Baugebietes selbst sind hier insbesondere auch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines Er-

satzhabitats (CEF-Maßnahme) auf den ehem. Kiesabbauf Flächen nördlich der BAB 96 zu nennen. (Ersatzhabitat insbesondere für die Arten Flussregenpfeifer sowie Reptilien / v.a. Zauneidechsen und Amphibien).

- Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung für sämtliche Baumaßnahmen im PG. Zudem erfolgt jeweils eine enge Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu.
- Empfehlung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Lebensraum-Optimierung für die Zielarten im Rahmen der Bebauung / Gestaltung von Betriebsgeländen / Aufbau der Baugebietsstruktur etc. (siehe Ziffer 10. der textlichen Hinweise sowie Kapitel 3.2.2 „weitere Maßnahmen“ auf S. 18 f. des anhängigen artenschützerischen Gutachtens).
- naturnahe Gestaltung / flächenhafte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der privaten Grünflächen;
- insbesondere entlang der Ostgrenze des Gesamtplangebietes Schaffung neuer Lebensräume und Förderung der Artenvielfalt. Umsetzung von (weiteren) umfangreichen Maßnahmen für eine aus naturschutzfachlicher Sicht qualitativ-zielführende Aufwertung der Flächen insbesondere im östlichen Randbereich des Gesamtplangebietes und damit eine weitere Chance für eine Stärkung der vorhandenen übergeordneten ökologischen Entwicklungs(ziel)achsen v.a. zwischen den Höhenrücken / Talleitern und dem engeren Talraum der Östlichen Günz.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Bzgl. der Baugebietsdurchgrünung erfolgt entlang der Haupteinfahrtsstraße Eidlerholzstraße zur strukturellen Anreicherung beidseitig eine straßenraumwirksame Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen 2. Wuchsordnung.
- Festsetzung einer qualitativ vollen Ortsrandeingrünung zur Einbindung gegenüber dem Außenbereich bzw. den östlich angrenzenden Bereichen im Talgrund der Östlichen Günz durch Pflanzbindung von standortheimischen Gehölzen 1. Wuchsordnung auf Privatgrund.

In Ergänzung hierzu: Grünordnerische Maßnahmenkonzeption – gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen / „Ausgleichsfläche A10“

- Umfangreiche grünplanerische Konzeption nach Richtung Osten gegenüber dem engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz: Schaffung / deutliche Lebensraumanreicherung u.a. auch durch Erhalt und Neupflanzung von artenreichen Gehölzstrukturen (am Nord- und Südrand) im Bereich der neu festgesetzten Ausgleichsfläche A10

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 29.703 m² festgesetzt.

Von dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 29.703 m² werden 4.953 m² gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie 24.750 m² gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht.

Auf die detaillierten Ausführungen zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zur Ausgleichsflächenzuordnung insbesondere in den Kapiteln 7. und 8. der Begründung wird verwiesen.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN AUS SICHT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche des Planungsgebietes als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt (die Umwidmung im FNP – 5. Änderung – erfolgt im Parallelverfahren).

Betrachtet man das Gesamtgemeindegebiet bestehen in der Gemeinde Erkheim keine Standortalternativen für ein ähnlich großes, günstig erschließbares bzw. in Autobahnnähe gelegenes Gewerbegebiet. Weiterhin ist festzuhalten, dass die Situierung des PG in der angestrebten Lage i.E. auch in einem sehr stark standortbezogenen Zusammenhang steht, da der vorhandene Bedarf an Gewerbegebietsflächen in erster Linie dem vorrangigen Ziel der Sicherung der nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten des bereits westlich an das PG angrenzenden, örtlichen mittelständischen Holzbauunternehmens dient. Auch stellt die Entwicklung von Gewerbegebietsflächen im Hinblick auf die Bestandsituation und räumliche Lage des PG (insbesondere auch gegenüber der verkehrlichen Infrastruktur) aus ortsplanerisch-städtebaulicher bzw. gesamtplanerischer Sicht eine wünschenswerte Abrundung im Norden bzw. Nordosten des Gesamtgewerbegebietes im unmittelbaren südlichen Anschluss an die BAB96 dar. Auf das im Jahr 2004 erstellte Gewerbeentwicklungskonzept, das im Vorfeld der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2007) erarbeitet wurde, wird diesbezüglich ebenfalls verwiesen.

Aufgrund dessen sind alternative Planungsmöglichkeiten aus Sicht der gemeindlichen Flächennutzungsplanung bzw. die Untersuchung von Standortalternativen im gegenständlichen Fall ausnahmsweise nicht relevant.

6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Aufbau dieses Umweltberichts wurde dem aktuellen Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStl, 2006) entnommen, zur Festlegung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung (BStMLU, 2003) verwendet.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte anhand von Rechercheergebnissen in aktuellen Online-Datenbanken (insbesondere des Bayer. Landesamtes für Umwelt und der Bayer. Vermessungsverwaltung) sowie auf Grundlage von sonst. Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur und den eigenen Eindrücken bzw. Kartierergebnissen im Rahmen von Ortseinsichten. Außerdem dienten der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gesamt-Gewerbegebiet in der Fassung vom 17.12.2007 inkl. der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen sowie der gemeindliche Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 als wichtige Datenquellen, da diese bereits detaillierte Aussagen zu einzelnen Sachständen des PG enthalten.

Damit lagen zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße Grundlagen vor.

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. der schutzgutbezogenen Abhandlungen der einzelnen Umweltschutzgüter lagen damit insgesamt nicht vor.

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Ferner konnten in den randlichen Gehölzen (Gehölzsukzessionsflächen) teils auch weitere Brutvogelarten (z.B. Gold- und Rohrammer, Feldsperling usw.) nachgewiesen werden, die den ökologischen Gilden der Siedlungs- und Gebüsch- / Gehölzbrüter angehören.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschützerische Gutachten mit Bezeichnung „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim Lkr. Unterallgäu“ von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 ist der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (siehe sowohl Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichnen als auch Ziffern 3.12 und 3.13 der Festsetzungen durch Text) i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung gegenüber Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden. Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG in Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nicht erforderlich (s. Kapitel 7 „Zusammenfassung“ des artenschutzrechtlichen Gutachtens).

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 sollte spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten baulich umge- setzten Bebauung überprüft werden, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergese- hene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Abgesehen davon sollte spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Hauptgebäudes überprüft werden, ob die Maßnahmen zur Baugebietsdurch- bzw. -eingrünung auf Privatgrund realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Weiterhin sollten die Ausgleichsmaßnahmen bzw. deren Herstellung und die dafür festgelegten Entwicklungs- ziele sowie die Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebiets fünf Jahre nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist überprüft werden.

Ferner ist über den gesamten bestehenden Zeitraum hinweg die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Reptilien- Zaunanlage des temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer und Reptilien / insb. die Zauneidechse im Zentrum des Baugebietes sicherzustellen. Hierfür hat in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu eine regelmäßige Überprüfung in ent- sprechend noch festzulegen (voraussichtlich engen) zeitlichen Abständen zu erfolgen.

Abschließend sollten bei Niederschlägen, die ein Hochwasser > HQ5 auslösen können, die Vorrichtungen zur Niederschlagswasserversickerung- bzw. -rückhaltung sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Flächen überprüft bzw. hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kontrolliert werden.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Anlass und Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die gegenständliche 5. Änderung des Bebauungsplans mit zugehöriger 5. Änderung des Flächennutzungs- plans im Parallelverfahren ist ein weiterer Schritt der Gemeinde Erkheim zur Umsetzung / Vervollständigung des Gesamt-Gewerbegebiets südlich der A96. Die Planung dient vorrangig dem Ziel der Sicherung der nach- haltigen Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen mittelständischen Holzbauunternehmens am Stand- ort Erkheim durch die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit zur Umsetzung weiterer künftiger Betriebserweiterungen. In dem im Jahr 2004 erstellten Gewerbeentwicklungskonzept, das im Vor- feld der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2007) erstellt wurde, wurde bereits frühzeitig dar- gestellt / planerisch angestrebt, dass auch das Plangebiet nach Beendigung des Kiesabbaus als künftige nordöstliche Abrundung des Gesamtgewerbegebietes fungiert. Folglich werden die im bestandskräftigen Be- bauungsplan bisher als „Flächen für Abgrabungen (Trockenkiesabbau)“ bzw. „Flächen für Wiederverfüllun- gen“ gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 6 BauGB festgesetzten Flächen in zwei zusätzliche Gewerbegebiete GE 7 und GE 8 gem. § 8 BauNVO umgeändert (Geltungsbereich der Planung insgesamt ca. 5,68 ha). Die erfor- derliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Gel- tungsbereich der Planung insgesamt ca. 6,12 ha).

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen, die sich auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans beziehen könnten.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Von dem Planungsvorhaben sind weder *Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG* oder *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete)* in irgendeiner Weise betroffen noch sind *Flä- chen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG* sowie *geschützte Landschaftsbestand- teile nach Art. 16 BayNatSchG* innerhalb oder im räumlich-funktionalen Wirkungsbereich des PG vorhanden.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 ist das Vorhabengebiet bezeichnet als „Kiesgrube südlich B 18 bei Erkheim“ und wird unter den Nummern 77802495 und 77802545 als „lokal bedeutsamer“ Lebensraum und „Abbaustelle mit Mager- und Trockenvegetation“ sowie „Abbaustelle mit (Klein)Gewässer“ geführt. Allerdings ist im Hinblick auf die Bestandssituation insbesondere bezogen auf den Lebensraumtypus „(...) mit (Klein)Gewässer“ schon seit langem von keiner Aktualität mehr in Zusammenhang mit dem PG auszugehen. Insbesondere nachhaltig wirksame Bereiche mit Vernässungen bzw. dauerfeuchte, dauernd wechselfeuchte bis hin zu dauerhaft vernässten Bereichen sind in dem vergleichsweise stark von Oberflächen-Umlagerungen und Beunruhigungen geprägten Flächenbereich der Kiesabbaufäche und dessen näherem Umgriff nicht vorhanden.

Fundpunkte der Artenschutzkartierung (ASK): Zwar befindet sich der westliche Bereich des PG mit bestehender Gewerbegebietsbebauung innerhalb des Bereiches der flächig dargestellten ASK-Nrn. 7927-0106 und 7927-0129 (Lagebezeichnung: Kiesgrube SW Erkheim aus den Jahren 1994 und 1997) mit Angabe / Kartierung von Vorkommen von Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) sowie Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*). Allerdings ist v.a. im Hinblick auf das Lebensraumpotential bzw. die Realnutzung des PG sowie auch angesichts des Zeitpunktes der Kartierung von keiner nennenswerten diesbezüglichen Aktualität mehr auszugehen.

Anders verhält es sich im Fall der flächig dargestellten ASK-Nr. 7928-0256 (Lagebezeichnung: Kiesgrube südlich der B 18 bei Erkheim aus dem Jahr 1996) mit Angabe / Kartierung eines Vorkommens der Art Flussregenpfeifer - *Charadrius dubius* – im Bereich der Osthälfte des PG bzw. der Kiesabbaufächen. Das Vorhandensein des Flussregenpfeifers am Standort wurde im Rahmen der Aufnahme der ASK-Nr. 7928-0537 (Lagebezeichnung: Kiesgrube Südlich Erkheim, Pionierfläche S der A 96) aus dem Jahr 2016 bestätigt. Des Weiteren bietet das Plangebiet durch den häufig schütter bewachsenen, kiesigen Untergrund xerothermophilen Arten wie der Zauneidechse - *Lacerta agilis* - einen idealen Lebensraum. Als wechselwarmes Tier ist sie auf Möglichkeiten zum Sonnen angewiesen, profitiert aber auch von eingestreuten Gebüsch und Blocksteinhaufen, die als Rückzugs- und Versteckstrukturen genutzt werden. Ebenfalls vorhandene, mehr sandige Bereiche bieten sich für die Eiablage an.

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Ferner konnten in den randlichen Gehölzen (Gehölzsukzessionsflächen) teils auch weitere Brutvogelarten (z.B. Gold- und Rohrammer, Feldsperling usw.) nachgewiesen werden, die den ökologischen Gilden der Siedlungs- und Gebüsch- / Gehölzbrüter angehören.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschützerische Gutachten mit Bezeichnung „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim Lkr. Unterallgäu“ von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 ist der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Bewertung der Schutzgüter

Bezüglich des **Schutzgutes Boden** ist festzuhalten, dass durch den Kiesabbau das natürliche Bodengefüge bereits nicht mehr vorhanden ist. Infolge insbesondere der Intensität der zu erwartenden Versiegelung inkl. der damit einhergehenden Nutzungen infolge der Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes von dennoch mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf das **Schutzgut Wasser** hat eine zu erwartende Bebauung vorrangig dahingehend Auswirkungen, dass aufgrund der Versiegelung grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate geringer und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Es ist davon auszugehen, dass beide Auswirkungen durch die Geringhaltung der Versiegelung und die Niederschlagswasserversickerung vor Ort verringert werden. Insgesamt sind im Hinblick auf max. zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser von vergleichsweise ebenfalls mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Die Auswirkungen bezüglich des **Schutzgutes Lokalklima / Luft** entsprechen im Hinblick auf Bestandssituation und Realnutzung im PG insgesamt einer geringen Erheblichkeit. Eine nennenswerte zusätzliche Barrierewirkung der neuen Gebäude für den Frischluftabfluss ist nicht zu erwarten, ebenso wie keine gegenüber der Bestandssituation erheblich nachteilige Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse infolge der Versiegelung von Flächen.

Für das Schutzgut **Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt** ist insgesamt von Beeinträchtigungen mittlerer (bis hoher) Erheblichkeit auszugehen. Die Plangebietsflächen sind als großflächige, trocken-magere,

teils ruderalen Flächen mit Sukzessionsansätzen anzusprechen, die von naturschutzfachlich relevanten Arten besiedelt werden und grundsätzlich wertgebende Lebensräume / Habitats für diese Arten darstellen. Allerdings sind bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen bzw. in Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Letztlich können für die entsprechenden Arten Ausweichlebensräume / Ersatzhabitats in ausreichendem Umfang geschaffen werden.

Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes / Artenschutzrechts: Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Ferner konnten in den randlichen Gehölzen (Gehölzsukzessionsflächen) teils auch weitere Brutvogelarten (z.B. Gold- und Rohrammer, Feldsperling usw.) nachgewiesen werden, die den ökologischen Gilden der Siedlungs- und Gebüsch- / Gehölzbrüter angehören.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschützerische Gutachten mit Bezeichnung „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der A 96“ in der Gemeinde Erkheim Lkr. Unterallgäu“ von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 ist der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (siehe sowohl Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichnen als auch Ziffern 3.12 und 3.13 der Festsetzungen durch Text) i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung gegenüber Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden. Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG in Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nicht erforderlich (s. Kapitel 7 „Zusammenfassung“ des artenschutzrechtlichen Gutachtens).

Auf alle **weiteren Schutzgüter** bzw. **Mensch (Immissionsschutz / Erholung), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter** hat die Planung bzw. deren Realisierung bis auf geringe Beeinträchtigungen während der Bauzeit insgesamt keine oder lediglich vernachlässigbar geringe Auswirkungen.

Folglich ist nach Abwägung aller Belange aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht die Umnutzung des Plangebiets von einer Kiesabbaufläche zu einem Gewerbegebiet hinnehmbar.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt kann der Verlust der gegenständlichen Plangebietsflächen sowohl durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets, die Bewerkstelligung der Niederschlagswasserversickerung vor Ort und einer ökologischen Baubegleitung bei allen Baumaßnahmen im Plangebiets-Geltungsbereich etc. als auch durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (festgesetzte Ausgleichsflächenzuordnungen) sowie auch artenschutzrechtliche Ausgleichs- und (vorgezogene) Ersatzmaßnahmen in vollem Umfang kompensiert werden.

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 29.703 m² festgesetzt (vgl. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung).

Als artenschutzrechtlich zugeordnete, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) sind insbesondere die ehem. Kiesabbauflächen auf Privatgrund nördlich der BAB 96 zu nennen (Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkheim; inzwischen in Gemeindeeigentum).

Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten baulich umgesetzten Bebauung sollte überprüft werden, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten die Ausgleichsmaßnahmen und die dafür festgelegten Entwicklungsziele sowie die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf Privatgrund im PG kontrolliert werden.

Ferner ist über den gesamten bestehenden Zeitraum hinweg die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Reptilien-Zaunanlage des temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer und Reptilien / insb. die Zauneidechse im Zentrum des Baugebietes sicherzustellen. Hierfür hat in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu eine regelmäßige Überprüfung in entsprechend noch festzulegen (voraussichtlich engen) zeitlichen Abständen zu erfolgen.

Bei Niederschlägen, die ein Hochwasser >HQ5 verursachen könnten, sollten die Einrichtungen zur Niederschlagswasserversickerung kontrolliert werden.

Tabelle 2: Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere (Bis hohe) Erheblichkeit
Mensch (Immissionschutz)	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit

aufgestellt am 24.09.2012, fortgeschrieben am 19.02.2018 und 30.07.2018

kern.
architekten

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

9. QUELLENVERZEICHNIS

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Memmingen und Mindelheim
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim
- Gewässerpflegeplan und Gewässerentwicklungskonzept für die Markt-Gemeinde Erkheim, LKr. Unterallgäu, (Fassnacht Ingenieure GmbH und) Bürogemeinschaft Gießmann – Harsch, Waltenhofen, April 2012
- Hochwasserstudie Auswirkungen Erschließung Gewerbegebiet "Südlich der A 96" auf die Hochwassersituation der östlichen Günz", Ingenieurgemeinschaft Kern Architekten / Arnold Consult AG vom 16.05.2007
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – „Gewerbegebiete südlich und nördlich der A 96“ in der Marktgemeinde Erkheim, Lkr. Unterallgäu“, Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, vom Juli 2018
- 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
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)