

Marktgemeinde Erkheim

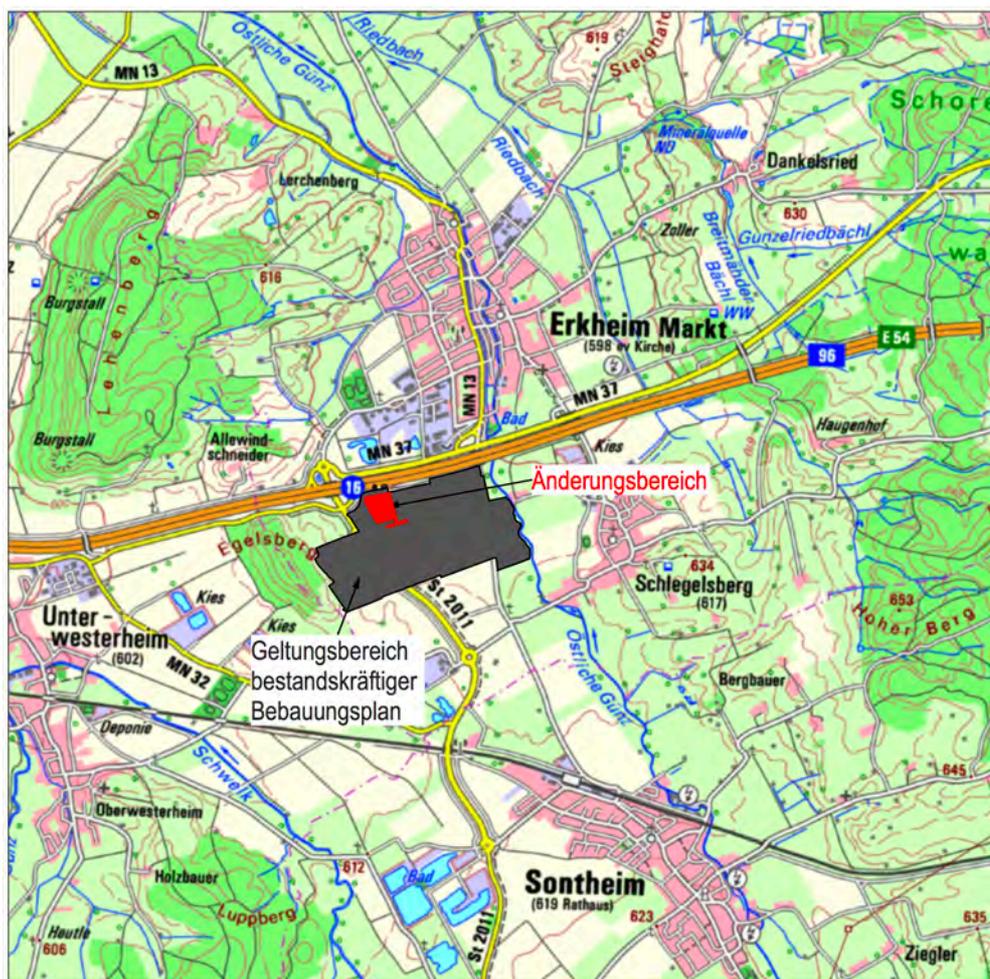


8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER A 96“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 25.03.2019

Bestandteile des Bebauungsplans:

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



Übersichtslageplan ohne Maßstab

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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

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

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

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 § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).

2. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 25.03.2019 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) die vorliegende

8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.03.2019 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 werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl des bestandskräftigen Bebauungsplans „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 der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom 12.04.2010 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Hinweise:

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

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Marktgemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse ("Link") die Planung eingesehen werden kann. Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@ldbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

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

Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine Umweltprüfung durchgeführt.

MARKTGEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt 8. 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 25.03.2019. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ umfasst die Grundstücke Flur-Nummern 602 TF (TF = Teilfläche), 609 TF, 617 TF, 619, 619/2, 620/3 und 620/9, jeweils der Gemarkung Erkheim.
- 1.2.1 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 Die zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich teilweise außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ (gebietsexterner Ausgleichsflächenbedarf von **14.415 m²**).
Die Zuordnung der gebietsexternen Ausgleichsflächen erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1182 der Gemarkung Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald.
Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls ein Bestandteil der gegenständlichen Bebauungsplanänderung.
- 1.4 Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnete vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) befindet sich im Bereich der ehemaligen Kiesabbauflächen (in Gemeindeeigentum) nördlich der BAB 96 auf den Grundstücken Flur-Nummern 769/2 TF (TF = Teilfläche), 770 TF und 770/1 TF, jeweils der Gemarkung Erkheim.
Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls ein Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans

- 2.1 Die Festsetzungen durch Text sowohl des bestandskräftigen Bebauungsplans „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 8. Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter der nachfolgenden Ziffer 3. festgesetzten 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 8. 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 der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom 12.04.2010 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 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 der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom 12.04.2010 unverändert.

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

- 3.1 Ziffer 2.3 „Bauweise“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

„In den Gebieten GE 3, GE 4, SO 1, SO 2 und SO 3 gilt die offene Bauweise.

In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 5 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.“

- 3.2 Ziffer 2.4 „Stellplätze“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„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.“

- 3.3 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 3 und GE 4 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 3 und GE 4	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 die zum Plangebiet am nächsten gelegene wohngenutzte Bebauung entlang der Memminger Straße sowie auch der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg zu berücksichtigen.

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

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

3.4.1 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.“

3.4.1.1 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 3.4.2 zu entnehmen. Auf den unter den nachfolgenden Ziffern 3.4.2, 3.4.3 und 3.4.4 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 3.4.2, 3.4.3 und 3.4.4 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.“

3.4.2 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 catharticus (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)“

3.4.3 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.~~

3.4.4 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 11“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

(Hinweis: Der Unterpunkt „Ausgleichsfläche A 10“ wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes bereits vergeben bzw. festgesetzt)

„Ausgleichsfläche A 11

▪ Naturschutzfachliche Zielsetzung / übergeordnete Maßnahmenkonzeption Ausgleichsfläche

Für die in der Planzeichnung ausgewiesene Ausgleichsfläche A 11 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 sowie
2. Aufbau von arten- und blütenreichen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (ggf. vorhandene und gesamtkonzeptionell im Hinblick auf Standort und Ausprägung geeignete Gehölze sind möglichst zu erhalten.)

Neben der Schaffung eines hohen Lebensraumangebots bzw. von strukturreichen, unterschiedlichen Lebensstätten für v.a. Insekten, die Avifauna sowie für Reptilien / insbesondere Zauneidechsen soll weiterhin auch das Nahrungsangebot für diese Tierarten im Umgriff der Ausgleichsflächen deutlich optimiert 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. Aufbau von arten- und fruchtreichen, linearen Gehölzstrukturen entlang der Nordgrenze des Plangebietes:

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind 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 2.9.2 (bzw. 3.4.2) 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. (abschließende Einschätzung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde) in den ersten Jahren die Errichtung eines Wildschutzzaunes erforderlich.
- 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.
- Pflege durch gelenkte Eigenentwicklung; 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.

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

- Schaffung eines abwechslungsreichen Reliefs / einer „gefälligen, organisch“ wirkenden Modellierung. Reduzierung Gehölzbestände / Beseitigung Gehölzsukzession.
- Standort-/ Habitatanreicherung trocken-magerer Lebensräume / Lebensraumstrukturen:
Anlage von mind. 3 strukturreicher Kies- / Sandflächen (je mind. ca. 50 m² Grundfläche); Rohbodenstandorte / „Linsen“ durch Rohbodenschüttung mit eingebrachten einzelnen größeren Steinen.

Anlage von jeweils mind. 3 Totholzstrukturen (je mind. ca. 15 bis 20 m² Grundfläche) sowie 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.

- 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 (anfliegender bzw. initialer Gehölzaufwuchs generell zu entfernen); 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.

Die in der Planzeichnung dargestellte Mindestanzahl der vorgesehenen Strukturen ist bindend, die Standorte und Ausformungen sind jeweils in geringem Umfang veränderbar.

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 !“

- 3.4.5** Die Ziffer 2.9 „Grünordnung, Freiflächen“ wird um eine Unterziffer 2.9.8 „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 8. Änderung des Bebauungsplanes wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 16.495 m² (= ca. 27.490 m² x Kompensationsfaktor von 0,6) festgesetzt.

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

2.9.8.1 Zuordnung / Festsetzung der Ausgleichsflächen:

Von den 16.495 m² an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden 2.080 m² gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie 14.415 m² gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet bzw. festgesetzt.

Zuordnung / Festsetzung gebietsinterne Ausgleichsfläche (2.080 m²):

- 2.080 m² zu Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 620/3 Gemarkung Erkheim

Zuordnung / Festsetzung gebietsexterne Ausgleichsflächen (14.415 m²):

Die Zuordnung der gebietsexternen Ausgleichsflächen erfolgt auf eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1182 der Gemarkung Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald.

2.9.8.2 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.

2.9.8.3 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.“

- 3.5** **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.“

- 3.6** 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 Amphibien sowie 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 Naturschutzbehore 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.).
Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Auffüllung / Verfüllung von Geländemulden und –senken nur im Winterzeitraum erfolgen darf.
3. Vor Durchführung der ersten Baumaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche im Norden des Baulandes (GE 4 und Nordrand GE 3, Plangebiets-Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“; siehe Ziffer 3.7) zwingend die Herstellung eines strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer sowie Reptilien / insb. die Zauneidechse und Amphibien zu erfolgen.
Die Fläche ist komplett mit einem Amphibien- / Reptilienzaun zu sichern bzw. abzugrenzen und artgerecht zu gestalten. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Zaunanlage ist sicherzustellen.
Hinweis: Auf die mit der Unteren Naturschutzbehore abgestimmte grundlegende Maßnahmenkonzeption zur erforderlichen Strukturanreicherung des temporären Ersatzhabitats unter der Ziffer 3.10 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 und Amphibien in das temporäre Ersatzhabitat Ziffer 3.6.3. zu erfolgen.
Der Eingriffsbereich ist vor der Baumaßnahme zudem zwingend mit Amphibien- / 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 Naturschutzbehore sowie nach zuvor erfolgter artenschützerischer Bewertung des Gehölzbestandes hinsichtlich Brutvögel zulässig.“

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

„Die Nutzungen bzw. Festsetzungen für die Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“ (Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nrn. 620/3 der Gmkg. Erkheim) des in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ gekennzeichneten Bereichs der Baugebiete GE 3 und GE 4 werden zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Eintretens nachfolgender Bedingungen zulässig:

1. Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen "Ausgleichsfläche A 11" am Nordrand des Geltungsbereichs (s. Ziffer 3.4.5).
2. 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.“

- 3.8** Es wird eine **Ziffer 2.22 „Inkrafttreten der 8. Bebauungsplanänderung“** mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

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

Gleichzeitig werden 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 1. Änderung in der Fassung vom 12.04.2010 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.“

Hinweise durch Text

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

- 1. Ziffer 3.1 „Dachbegrünung“** bleibt unverändert:

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine Begrünung von Flachdächern empfohlen. 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 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. TRENOW / TRENOW 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" (TRENOW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOW), 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 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.

Hinweis zu der Transformatorenstation:

Im Bereich der Transformatorenstation ist eine Erdungsanlage im Erdreich vorzufinden (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile). Die Funktion der Erdungsanlage muss ständig gewährleistet sein, da sie zum Schutz gegen zu hohe Berührungsspannung dient. Eine Bebauung bzw. Bepflanzung ist in diesem Bereich nicht zulässig.“

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 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.

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 ingenieurbioologischen Bauweisen / Maßnahmen (z.B. Anbringung von Erosionsschutzgeweben, Anbringung von Saatgutmatten, 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*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) 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 Planzeichen als auch Ziffern 3.6 und 3.7 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 Amphibien, Reptilien / insb. Zauneidechsen sowie den Flußregenpfeifer im nördlichen Bereich des Baugebietes

Als übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die Herstellung eines strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer sowie Reptilien / insb. Zauneidechsen und Amphibien auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche im Norden des Baulandes (Baugebiet GE 4 und Nordrand GE 3; siehe Ziffer 3.7) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu folgende 5 Punkte festgelegt:

- A) Umgrenzung der Fläche durchgehend mit einem Amphibien- / 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 Reptilien- / Zauneidechsen-Strukturen bzw. -Lebensräume (bzgl. der Ausführung wird grundsätzlich auf die Ziffer 8.3 des Artenschutz-Gutachtens vom Juli 2018 hingewiesen); Mindestanzahl 10 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) Anlage Geländemulde / -senke ohne Grundwasserbezug, Standortanreicherung durch temporäre Ansammlung von Oberflächenwasser; Mindestanzahl 2 Stück; die jeweilige Größe / Ausformung und Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
- E) 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 Vergrümnungsmaßnahmen bzgl. der vorkommenden, aus artenschutzrechtlicher Sicht wertgebenden Arten (Flussregenpfeifer sowie Reptilien / insb. Zauneidechsen und Amphibien) 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.

In Bezug auf ggf. vorhandene Brutvogelarten insbesondere aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich 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.

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 Magerbiotop;
- 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 Gesamtraumes erscheint diese Situation bei einer entsprechenden Gestaltung und Mindestdachgröße auch im Rahmen des gegenständlichen Planungsvorhabens möglicherweise wiederholbar.“

11. Es wird eine **Ziffer 3.11 „Hinweis in Zusammenhang mit dem Verkehrsflughafen Memmingen“** mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Das Vorhaben liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Memmingen.“

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

.....
Peter Kern, Architekt

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger

(Siegel)

kern.
architekten



Kern Architekten PartGmbB
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.: 08336/805357-0
Fax: 08336/805357-50
E-Mail: rathaus@erkheim.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / wesentliche Änderungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche 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. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Stand: 30.07.2018, fortgeschrieben am 03.12.2018
3. „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

1. Anlass und Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96". Getrennt durch die BAB 96 liegt es ca. 200 m südlich / südwestlich der Ortslage des Marktes Erkheim. Der Vorhabenbereich befindet sich insgesamt in einer aus gesamtplanerischer Sicht bereits allseitig durch bauliche Anlagen umschlossenen Lage - zum einen zwischen der Autobahn im Norden und der Eidlerholzstraße mit anschließendem LKW-Parkplatz im Süden sowie zum anderen angrenzend an die Sondergebietsfläche Autohof mit EDEKA-Verbrauchermarkt im Westen und die bestandskräftig ausgewiesenen, bereits teilweise bebauten Gewerbegebietsflächen im Osten.

Das Planvorhaben stellt damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht im Ergebnis einen planungskonzeptionellen „Lückenschluss“ i.S. einer räumlich-funktional zielführenden Baugebietsarrondierung innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96 dar. Nicht zuletzt werden im Hinblick auf die Lage und Erschließungssituation des Gebietes konsequent und bestmöglich die vorhandenen Flächen- und Infrastrukturressourcen der Gemeinde genutzt.

Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, den im bestandskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Abgrabungen (Trockenkiesabbau)“ bzw. Fläche für Wiederverfüllung“ festgesetzten Flächenbereich als

Gewerbegebiet auszuweisen. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes trägt die Gemeinde dem vorhandenen Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen / Gewerbegebiets-Flächen Rechnung. Damit stellt die Marktgemeinde vor dem Hintergrund einer aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich als verträglich und zielführend zu bewertenden Fortentwicklung des Gesamtgewerbegebietes konsequent die Sicherung und Entwicklung ihrer gewerblichen Funktionsfähigkeit weiterhin sicher.

Die gegenständliche 8. Änderung des Bebauungsplans schafft hierfür bzw. im Hinblick auf die konkreten Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Gesamtgewerbegebiet und somit auch der Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung liegt unmittelbar südlich der Autobahn BAB 96 und ist durch diese von der nördlich gelegenen Ortslage des Marktes Erkheim räumlich getrennt. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes, zum einen zwischen der Bundesautobahn BAB 96 im Norden und der Eidlerholzstraße mit angrenzendem LKW-Parkplatz im Süden sowie zum anderen direkt angrenzend an die Sondergebietsfläche Autohof mit EDEKA-Verbrauchermarkt im Westen und die bestandskräftig ausgewiesenen, bereits teilweise bebauten Gewerbegebietsflächen im Osten.

Der insgesamt ca. 3,22 ha große Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 602 TF (TF = Teilfläche), 609 TF, 617 TF, 619, 619/2, 620/3 und 620/9 TF, jeweils der Gemarkung Erkheim. In der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einer roten Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 22.01.2018 die Aufstellung zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ beschlossen.

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

3.1 Flächennutzungsplan und bestandskräftiger Bebauungsplan

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim im Bereich des Gesamt-Gewerbegebietes zwischen der Autobahn BAB 96 und der Eidlerholzstraße.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inklusive der 1. und 2. Änderung (Jahre 2007 und 2010) ist der Bereich der gegenständlichen 8. Änderung des Bebauungsplans bereits vollumfänglich als Flächenbereich mit der Zielsetzung i.S. einer rein gewerblichen Flächennutzung dargestellt. Die Flächen sind entsprechend als „Sonderbaufläche“ mit Zweckbestimmung „Autohof“ sowie als „gewerbliche Bauflächen“ gekennzeichnet. Die mittlerweile realisierte Eidlerholzstraße ist (noch) als „geplante sonstige örtliche Verkehrsfläche“ dargestellt.

Mit der gegenständlichen Planung wird folglich grundsätzlich ein weiterer Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplans für eine rein gewerbliche Flächennutzung / Nutzung durch Gewerbebetriebe umgesetzt. Die gegenständliche Planung ist folglich als grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, die Darstellung der „Sonderbaufläche“ mit Zweckbestimmung „Autohof“ i.S. einer grundsätzlich ebenfalls rein gewerblich genutzten Baufläche (lediglich mit zusätzlichem Sondernutzungscharakter) steht dem i.E. nicht entgegen (gem. Gesprächsergebnis Bauamt / Baurecht

LRA Unterallgäu vom 06.11.2015). Die darstellerisch-formale, „nachführende Änderung“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird gem. Abstimmungsstand mit dem Landratsamt im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inklusive der 1. und 2. Änderung (Jahre 2007 und 2010) mit Überlagerung des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung (schwarze Balken-Linie), ohne Maßstab

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 östlichen Rand- / Übergangsbereich zu den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 bereits als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Weitere kleine Flächenbereiche im Süden oder Südwesten des PG sind als Öffentliche Verkehrsfläche bzw. Sondergebiet ausgewiesen. Der nördliche Flächenbereich direkt entlang der Autobahn ist als Grünfläche teils mit Pflanzbindung festgesetzt. Der Großteil des PG im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 620/3 und 620/9 (Gmkg. Erkheim) stellt bestandskräftig ausgewiesene „Flächen für Abgrabungen (Trockenkiesabbau)“ bzw. „Flächen für Wiederverfüllungen“ dar.

Der entsprechende Ausschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplanes mit Überlagerung des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

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

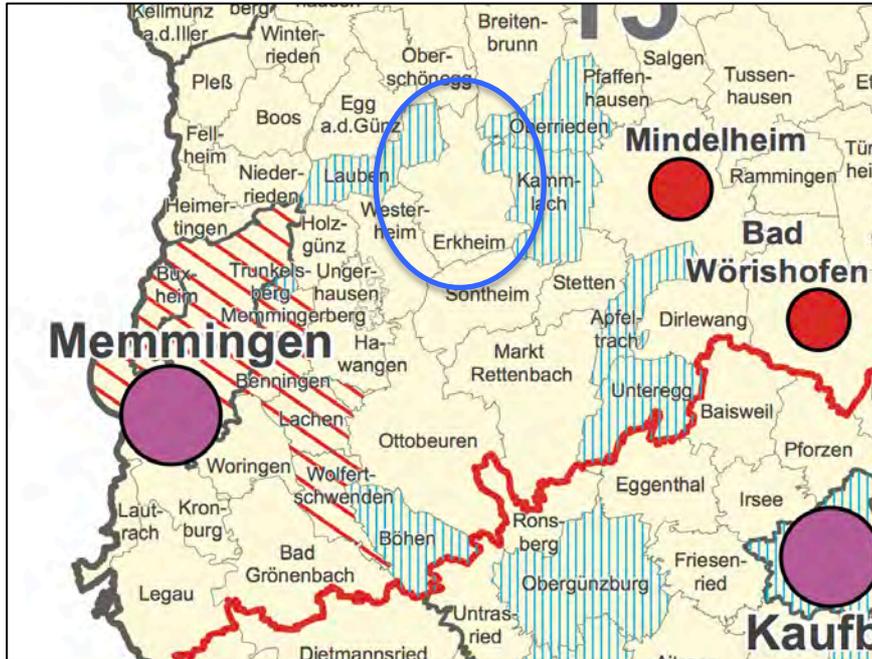
Landesplanung / LEP 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)

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

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, Änderung vom 21.02.2018, 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

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

- Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau- Illel 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 südlich der A 96 und damit auch die gegenständliche 8. 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 bestandskräftige 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 direkt westlich an das gegenständliche Plangebiet grenzt. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes bildet nun einen weiteren Abschnitt dieses von der Marktgemeinde stetig weiterverfolgten Gewerbeentwicklungskonzeptes um das Gewerbegebiet zu erweitern. Das Planvorhaben stellt damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht im Ergebnis einen planungskonzeptionellen „Lückenschluss“ i.S. einer räumlich-funktional zielführenden Baugebietsarrondierung innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96 dar.



Gewerbeentwicklungskonzept; Stand März 2002, ohne Maßstab

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufäche, die inzwischen nahezu vollständig wiederverfüllt wurde (noch auf dem Luftbild aus dem Jahr 2015 sind deutliche Anzeichen einer zu diesem Zeitpunkt aktiv erfolgenden +/- flächenhaften Wiederverfüllung sichtbar). Aktuell stellt sich die Fläche als ungenutzte Brachfläche dar, auf der insbesondere in den nördlichen und nordwestlichen Randbereichen (teils auch in den dort vorhandenen Mulden / nicht vollständig verfüllten kleineren Teilbereichen) durch initiativen Gehölzaufwuchs einige Heckenstrukturen, vorrangig aus Strauchgehölzen, vorhanden sind. Weiterhin bestehen vorrangig im nördlichen Gebietsbereich bzw. Randbereich unterschiedlichste Standorte an topographischen Elementen wie Rohbodenstandorte, mehrere Meter hohe Bodenaufschüttungen sowie Vertiefungen (mit teils temporären Gewässern) und Gräben/Mulden (insbesondere entlang der Nord- und Nordwestgrenze). Diese stellen im Wesentlichen Strukturen dar, welche ursprünglich aus den Arbeiten im Rahmen der Wiederverfüllung durch Sukzession entstanden sind (u.a. Fahrspuren- / rinnen, Ablagerungen / Mieten aus unterschiedlichen Untergrundmaterialien, etc.).

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhabengebiet wie folgt zu beschreiben (siehe artenschützerisches Gutachten, Juli 2018, S. 6; Anlage 3):

„(...) Ehemalige Kiesgrube, die nach der Rohstoffgewinnung wieder ebenerdig verfüllt wurde und seither der Sukzession überlassen wird. Abwechslungsreiches Mosaik an topographischen Elementen wie Rohbodenstandorte, mehrere Meter hohe Bodenaufschüttungen sowie Vertiefungen (temporäre Gewässer) und Gräben/Mulden (vor allem zur Autobahn hin). Durch die Sukzession und Topographie haben sich unterschiedliche Habitate etabliert, die von einer Vielzahl wertgebender Arten genutzt werden. Neben Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien (Kreuzkröte, Laubfrosch, Gelbbauchunke) bietet sie auch einer Reihe von Vögeln (z.B. Brutnachweis von Flussregenpfeifer, 17 Exemplare Bekassinen auf dem Frühjahrszug 2018 usw.) sowie zahlreichen Insekten nahezu störungsfreien Lebensraum. Lediglich in den Randbereichen zum Parkplatz sind menschliche Störfaktoren unübersehbar.“

Im Westen und Süden grenzt das Areal des Autohofes bzw. des EDEKA-Verbrauchermarktes an die Fläche. Östlich grenzen an das PG bestandskräftig ausgewiesene, bereits teilweise bebaute Gewerbegebietsflächen.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation des Plangebietes bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen, etc. finden sich im anhängigen Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist. Im folgenden werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen Umgriff wiedergegeben.

4.2.1 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Die Bebauung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 bzw. auch das westlich anschließende Sondergebiet befinden sich gem. der zur Verfügung stehenden Unterlagen etwa auf einem Höhenniveau von etwa 601 bis 602 m ü.NN. Das Plangebiet selbst stellt i.E. eine vollständig ausgebeutete und nahezu komplett wiederverfüllte Kiesabbaufäche dar. Die genehmigte Abbautiefe ist gem. den bestandskräftigen BPlan-Festsetzungen auf max. 594,50 m ü. NN festgelegt (siehe Bestandsdarstellungs-Plan auf der Planzeichnung).

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.

Als mittlerer höchster Grundwasserstand wurde in benachbarten Flächen des Gesamtgewerbegebietes 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 Bauherrn.

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 Landratsamt 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 und es liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung befindet sich rund 700 m weiter östlich.

- 4.2.2 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 Kiesabbauf Flächen) bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 - Bodenschutz/Altlasten, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.1 und darunter insbesondere die Beschreibung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht gem. den Inhalten des artenschützerischen Gutachtens wird verwiesen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope sind genauso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Die etwa 700 m östlich des Plangebietes in Süd-Nord-Richtung verlaufende Östliche Günz, und deren näherer Umgriff ist Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“.

Aufgrund der an den ASK-Punkten 7927-0106, 7927-0129 und 7927-0517 in der z.T. auch jüngeren Vergangenheit dokumentierten Arten bzw. des Vorkommens und des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere für die artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) 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 3.6 und 3.7 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).

4.2.4 Denkmalschutz

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 2. der Hinweise durch Text wird verwiesen.

Insgesamt stellt das Plangebiet eine ausgebeutete Kiesabbaufäche ohne Relevanz für die (Boden)Denkmalpflege dar.

5. Planungskonzeption / wesentliche Änderungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanz

5.1 Planungskonzeption

Übergeordnetes Ziel der ortsplanerisch-städtebaulichen Konzeption ist es – vor dem Hintergrund des Handlungsbedarfs zur weiteren Ausweisung von Gewerbegebietsflächen in Erkheim – für den nordwestlichen Bereich des Gesamtgewerbegebietes eine Baugebietsarrondierung bzw. zielführende Integration („Lückenschluss“) 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. der Festsetzungsinhalte der Baugebiete des PG im Hinblick auf die zulässige Höhenentwicklung und Höhenstaffelung baulicher Anlagen. Im Ergebnis werden, 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 durch die Erweiterung / planungskonzeptionelle Fortführung der beiden östlich angrenzenden Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 räumlich systematisch gestaffelt, so dass diese bezogen auf das Gesamtgewerbegebiet entlang der BAB 96 von Norden bzw. der BAB 96 aus nach Richtung Süden zur Eidlerholzstraße hin zunimmt. Dies wird in erster Linie durch die Festsetzungen bzgl. 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 zu erhalten. Es werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in Bezug zur Höhenlage ü. NN getroffen, um die entstehende Baumasse bzw. die Baukörper weitestmöglich gesamtgebiets- / raumverträglich einzubinden.

Gesamtkonzeptionell von Bedeutung ist zudem die Berücksichtigung einer städtebaulichen Zäsur / deutlichen Baugebiets-Untergliederung zwischen den neu ausgewiesenen, großflächig zusammenhängenden Baugebietsflächen und dem bestandskräftig festgesetzten Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Autohof" auf der einen Seite und den östlich angrenzenden, bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen GE 3 und GE 4 auf der anderen Seite. Dies wird durch die entsprechende Regelung der Führung der Baugrenzen mit einem Abstand von 20 m zueinander in direkter Verlängerung der Erschließungsflächen erreicht, wodurch die grundsätzliche Gliederungssystematik des Gesamt-Gewerbegebietes im gegenständlichen Plangebiet räumlich wirksam fortgesetzt wird. Des Weiteren bleibt hierdurch aus gesamtplanerischer Sicht auch eine grundsätzlich gute Wahrnehmbarkeit des Baugebietsstandortes im nördlichen Bereich der bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietsflächen GE 4 vorrangig von der BAB 96 aus Richtung Westen aus weiterhin sichergestellt. Bezüglich der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption wird auf die nachfolgende Ziffer 6. der Begründung verwiesen.

5.2 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 17.12.2007 als auch der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom 12.04.2010 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 8. 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 Bestandskraft.

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 Ausschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplanes mit Überlagerung des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bebauungsplanänderung in der Planzeichnung wird hingewiesen.

1. *Änderung des Großteils der „Flächen für Abgrabung (Trockenkiesabbau)“ bzw. „Flächen für Wiederverfüllung“* auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 619/2 (Teilfläche), 620/3 (Teilfläche) und 620/9 (Gmkg. Erkheim) in die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 mit einer jeweils zulässigen GRZ von max. 0,80; die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 werden um die entsprechenden Flächen des Plangebietes vergrößert. Festgesetzt werden u.a. insbesondere eine zulässige Firsthöhe von 619,5 m ü. NN und eine max. zulässige Traufhöhe von 613,5 m ü. NN in GE 3 bzw. 616 m ü. NN und 610 m ü. NN in GE 4.

Des Weiteren erfolgt sowohl im Hinblick auf die Fortsetzung der Festsetzungsinhalte in den angrenzenden Baugebieten als auch auf eine weitreichende bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke im östlichen und nordwestlichen Randbereich die Ausweisung von „*Flächen für*

Nebenanlagen mit Zweckbestimmung als Stellplätze“. Diese sind mit dem Übergangsbereich zur nördlichen Baugebietseingrünung gegenüber der BAB 96 sowie der vorbeschriebenen Konzeption zur räumlich-wirksamen Untergliederung der Baugebietsflächen am Ostrand des Plangebietes als grundsätzlich verträglich zu bewerten.

2. *Änderung im Bereich der Ostgrenze des PG, insbesondere Überplanung des Südteils der umgrenzten Teilfläche von Fl.-Nr. 609 mit öffentlichen Verkehrsflächen*: Der östliche Rand- bzw. Übergangsbereich des PG (auf TF Fl.-Nr. 609) ist bereits im bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007 vollumfänglich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich wird insbesondere im Hinblick auf die abschließende Sicherstellung einer aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Erschließungssituation über die neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch im Hinblick auf die abschließende Regelung des Übergangsbereichs der neu ausgewiesenen Baulandflächen gegenüber den östlich angrenzenden, bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietsteilflächen GE 3 und GE 4 mit überplant.

3. *Änderungen im Süden des PG zur verkehrlichen Erschließung der neuen Gewerbegebietsflächen*: Der südwestliche Rand- bzw. Übergangsbereich zur bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom 12.04.2010 bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 30.11.2015, ist als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in den entsprechenden Randbereichen für eine zielführende Erschließungssituation des Plangebietes (auf Grundlage und in Fortführung der dort bereits umgesetzten Planungskonzeption der Fa. pbu Kempten) als Öffentliche Verkehrsflächen mit überplant (Breite des Verkehrsraumes von 17 bzw. 13 m).

Außerdem erfolgen im südlich daran anschließenden Flächenbereich entlang der Eidlerholzstraße planerisch-räumliche Anpassungen / die Einarbeitung von Reständerungen in den Anschlussbereichen der inzwischen baulich realisierten inneren Haupterschließungsachse.

4. *Änderungen eines 10 m bis 15 m Bereichs entlang des Nordrandes des PG bzw. im Übergangs- und Anschlussbereich an die Autobahn BAB 96*: Umänderung der „Flächen für Abgrabung (Trockenkiesabbau)“ bzw. „Flächen für Wiederverfüllung“ sowie eines kleinen als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Bereichs (im Nordwesten) in eine gebietsinterne Ausgleichsfläche bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Bezeichnung „Ausgleichsfläche A11“). Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 8. wird weiterführend verwiesen.

5. *In Berücksichtigung der Belange des Artenschutzrechts: Festsetzung einer ca. 1 ha (155 x 65 m) umfassenden Fläche mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzungen / Festsetzung im Zentrum des Plangebietes*:

So darf eine Bebauung der Teilflächen der Baugebiete GE 3 und GE 4 innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ (bezeichnet mit „Z1“; nördlicher Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 620/3 der Gmkg. Erkheim) erst erfolgen, wenn

1. die gebietsinterne Ausgleichsfläche A 11 und

2. 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 3.7 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 Text

Die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.12.2007 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 8. 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. *Änderung bzw. abschließende Klarstellung der Bestimmtheit der Festsetzung zur „Bauweise“ für das Baugebiet GE 3:* Gemäß der Festsetzung in der Nutzungsschablone der bestandskräftigen Planung aus dem Jahr 2007 erfolgt nun die entsprechende Anpassung in den textlichen Festsetzung mit einer Zuordnung zur abweichenden Bauweise (offene Bauweise, allerdings mit Zulässigkeit von Baukörpern auch über 50 m Länge) unter Ziffer 2.3.
2. *Änderungen / Fortschreibung Festsetzungen zu „Stellplätzen und Nebengebäude- / anlagen“:* Es 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.
3. *Änderungen / fachliche Anpassungen zum „Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“:* Auf die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 10. wird verwiesen.
4. *Änderungen bzw. Anpassung und Fortschreibung Ziffer „Grünordnung, Freiflächen“ und zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“:* Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4. des vorhergehenden Abschnitts „Wesentliche Änderungen bzw. Anpassungen und Fortschreibungen der Festsetzungen durch Planzeichen“ sowie insbesondere die nachfolgenden Kapitel 6., 7. und 8. wird verwiesen.
5. *Fortschreibung Ziffer „Regenwasserversickerung“:* Anpassung / Aktualisierung der Festsetzungsinhalte entsprechend der gebietsbezogenen fachlichen Erkenntnisse und sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen. Auf die Inhalte der Ziffer 3.5 der textlichen Festsetzungen sowie das nachfolgende Kapitel 10, Abschnitt zur Niederschlagswasserbeseitigung, wird verwiesen.
6. *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 3.6 und 3.7 der textlichen Festsetzungen).
In diesem Zusammenhang wird sowohl auf die Ziffer 5. 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“.

Des Weiteren bleiben die textlichen Hinweise unter den Ziffern 3.1 „Dachbegrünung“ und 3.8 „Trockenkiesabbau“ unberührt bzw. unverändert und werden lediglich nachrichtlich-informativ (zur Vervollständigung) in der gegenständlichen Änderungsplanung mit ausgeführt.

Neu aufgenommen 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 / Artenschutzes“. 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 (potenziell) vorhandenen, artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) als auch auf das anhängige artenschützerische Gutachten und dessen zusammenfassende Ergebnisse.
2. Übergeordnete Maßnahmenkonzeption zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme – Anlage des temporären Ersatzhabitats für Amphibien und Reptilien / insb. Zauneidechsen sowie den Flußregenpfeifer im nördlichen Bereich des Baugebietes: nachrichtlich-informative Darstellung der übergeordneten Maßnahmenkonzeption für die Herstellung eines strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer sowie Amphibien & Reptilien / insb. Zauneidechsen auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (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 Vergrämungsmaßnahmen bzgl. der vorkommenden, aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Arten (Flussregenpfeifer sowie Amphibien & 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 3.11 „Örtliche Bauvorschriften“ mit dem Hinweis auf die Erfordernis zur Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften (bestehende, übergeordnet zu berücksichtigende Satzungen wie z.B. zur Entwässerung etc.).

5.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 32.170 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 32.170 m ²	100,0 %
Bauland / Baugrundstück	ca. 27.025 m ²	ca. 84,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.000 m ²	ca. 9,3 %

Art der Fläche	Flächengröße	%
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96“	ca. 60 m ²	ca. 0,2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2.080 m ²	ca. 6,5%

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen bzw. in der Planung festgesetzt:

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
Die auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswasser müssen auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden und sind möglichst flächig und über die belebte Bodenschicht zu versickern.
Damit soll zur Reduzierung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers beigetragen werden.
- Baugebietseingrünung nach Richtung Norden / gegenüber der BAB 96 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans): diese erfolgt grundsätzlich konzeptionell unverändert zu den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 mittels „Anpflanzen eines Gehölzstreifens als Staub- und Lärmschutzpflanzung und zur Ortsrandeingrünung“ innerhalb der Bauverbotszone / 40-m Abstandsfläche zur Fahrbahn der BAB 96.
- Plangebietsdurchgrünung bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden: diese erfolgt ebenfalls unverändert zu den Festsetzungen / zur Konzeption des bestandskräftigen Bebauungsplans mittels Übernahme der Festsetzung zum Aufbau einer differenzierten straßenbegleitenden Baumpflanzung beidseits entlang der zentral gelegenen HAUPTSCHLIEßUNGSACHSE EIDLERHOLZSTRASSE auf öffentlichem Grund (bestehend aus Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung).
- Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen: ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Pflanzenliste in den „Festsetzungen durch Text“, Ziffer 3.4.2.).
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung des jeweiligen Hauptgebäudes) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.
- Im Interesse des tatsächlichen Vollzugs der grünordnerischen 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 Freiflächengestaltungsplan gesondert behandelt werden. Ebenso ist mit dem Bauantrag die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung nachzuweisen.

Grünordnerische Maßnahmenkonzeption

– gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsfläche A11

Zusätzlich zu den vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt:

- Festsetzung einer ca. 10 bis 15 m breiten gebietsinternen Ausgleichsfläche mit Bezeichnung „Ausgleichsfläche A11“ am Nordrand des Plangebietes.
- In Bezug auf die übergeordnete Zielsetzung, die im Detail umzusetzende Maßnahmen- / Pflegekonzeption etc. wird auf die Ausführungen insbesondere der Ziffer 3.4.4 der Festsetzungen durch Text und unter dem nachfolgenden Kapitel 8. der Begründung verwiesen.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Begründung.

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.

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

Festlegung Kompensationsfaktor

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
- *Kiesabbauflächen: 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

Wie aus diesen 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. Kiesabbaufläche stellt dabei aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht in erster Linie die Rekultivierungsplanung dar, die in der Baugenehmigung für die Kiesabbaufläche in der Regel festgelegt ist.

Gem. Mitteilung / Recherche des Bauamtes des Landratsamtes Unterallgäu mit Schreiben vom 26.10.2017 ist allerdings im gegenständlichen Fall keine Rekultivierungsplanung aufzufinden bzw. vorhanden oder kann den vormaligen Kiesabbauflächen des Plangebietes zugeordnet werden. Es wird deshalb wie auch für den Bereich der westlich gelegenen vormaligen Kiesabbauflächen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 603 und 604 (Baufritz-Kiesgrube; 5. Änderung des BPlanes zum Gewerbegebiet) ebenfalls von einem Rekultivierungsziel bzw. von einer Zuführung der Grube zu einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünlandnutzung) ausgegangen.

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. Gebietseinstufung 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 angesetzten Rekultivierungszieles: landwirtschaftliche Nutzung)

Flächen ohne Ausgleichsrelevanz

Für folgende Flächenbereiche des Plangebietes ist aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation oder der bestehenden planungsrechtlichen Situation kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig:

- Überplante, bestandskräftig festgesetzte Sondergebiets-Teilflächen oder öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ mit Stand vom 12.04.2010 bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2015 (am Südrand des Plangebietes),
- Wegeflächen, die vor der Aufstellung des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 bestanden sowie

- Grünflächen zur Ortsrandeingrünung auf Privatgrund und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

Gebietskategorie / Flächennutzung	Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Ausweisung Gewerbliche Baugrundstücke – Baugebiete GE 3 und GE 4 (auf Fl.-Nrn. 620/3 und 620/9), Flächenneuinanspruchnahme durch Neuausweisung Bauflächen; ausgleichsrelevant	25.590 m ²	0,60	15.355 m ²
Überplanung bestandskräftig ausgewiesene Gewerbliche Baugrundstücke – Baugebiete GE 3 und GE 4 auf Teilfläche Fl.-Nr. 609 (gemäß BPlan in der Fassung vom 17.12.2007), bisher ohne konkret erfolgte Ausgleichsflächenzuordnung; ausgleichsrelevant	795 m ²	0,60	477 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Straßennebenflächen, Neuausweisung (darunter Teilfläche Fl.-Nr. 609 von 255 m ²) sowie bisher ohne konkret erfolgte Ausgleichsflächenzuordnung ; ausgleichsrelevant	1.105 m ²	0,60	663 m ²
Nicht ausgleichsrelevante Flächen: - Bereich, in dem sich der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung mit dem Geltungsbereich der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans in der Planfassung vom 12.04.2010 bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 30.11.2015 überschneidet; - Flächen der Wirtschaftswege, die vor der Aufstellung des bestandskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.12.2007, bestanden, bzw. die bestanden bevor das Gebiet durch die Eidlerholzstraße erschlossen wurde; - Grünflächen zur Ortsrandeingrünung auf Privatgrund und - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Zuge der gegenständlichen	4.680 m ²	–	0 m ²

Planung festgesetzt werden.			
Summe	32.170 m²	–	16.495 m²

Zusammenfassend ergibt sich damit für das gegenständliche Bauleitplanverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 16.495 m².

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

8.1 Zuordnung / Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Räumliche Lage und übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Der 16.495 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird teilweise gebietsintern, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht.

Die gebietsinterne Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche A 11) umfasst eine Fläche von ca. 2.080 m². Bzgl. der Maßnahmenkonzeption für diese Fläche wird auf die Festsetzungen durch Text, Ziffer 3.4.5 verwiesen. Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt** bei Umsetzung eines fachlich entsprechend geeigneten Maßnahmenkonzeptes **1,0**.

Der restliche Ausgleichsflächenbedarf von 14.415 m² wird gebietsextern erbracht und festgesetzt.

Die Zuordnung der gebietsexternen Ausgleichsflächen erfolgt auf eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1182 der Gemarkung Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald.

Bzgl. der Maßnahmenkonzeption für diese Flächen wird auf den nachfolgenden Abschnitt 8.2.2 dieser Begründung verwiesen.

Realisierung / Umsetzung der Ausgleichsflächen

Gemäß Ziffer 3.4.6 der Festsetzungen durch Text der gegenständlichen Planung hat die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

8.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung

8.2.1 Gebietsinterne Ausgleichsfläche -

„Ausgleichsfläche A 11“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 620/3 der Gmkg. Erkheim

Als naturschutzfachliche Zielsetzung / übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die in der Planzeichnung ausgewiesene „Ausgleichsfläche A 11“ 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 sowie

2. Aufbau von arten- und blütenreichen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (ggf. vorhandene und gesamtkonzeptionell im Hinblick auf Standort und Ausprägung geeignete Gehölze sind möglichst zu erhalten.)

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

Bezüglich des in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu festgesetzten, umzusetzenden naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes wird auf die Inhalte der Ziffer 3.4.4 der textlichen Festsetzungen (in Fortschreibung der Ziffer 2.9.7 der bestandskräftigen Planung) Unterpunkt „Ausgleichsfläche A 11“ verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Unterpunkt „Ausgleichsfläche A 10“ im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes bereits vergeben bzw. festgesetzt wurde.

8.2.2 Gebietsexterne Ausgleichsflächen

Der gebietsexterne Ausgleichsflächenbedarf von 14.415 m² wird einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1182 der Gemarkung Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt (anrechenbare Gesamtflächengröße ca. 20.840 m²). Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt bei Umsetzung eines fachlich entsprechend geeigneten Maßnahmenkonzeptes **1,0**.

Lage der gebietsexternen Ausgleichsfläche

Die sich in Privateigentum befindliche Fläche liegt ca. 1 km westlich des südlichen Ortsrandes von Immelstetten, nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Eppishausen im Naturpark Augsburg – Westliche Wälder. Derzeit wird die gesamte Fläche intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nördlich der Fläche verläuft in ca. 5 m bis 20 m Entfernung zur Grundstücksgrenze der Segelbach von Westen nach Osten; am südlichen Ortsrand von Immelstetten mündet dieser Bach in die Zusam.

Das Grundstück Flurnummer 1182 ist einerseits nach Richtung Norden – zum Segelbach hin – geneigt; ebenso besteht ein Gefälle in West-Ost-Richtung entsprechend der Fließrichtung des Gewässers.

Das nördlich angrenzende Grundstück, in dem der Segelbach verläuft, ist im Ökoflächenkataster bereits verzeichnet und teilweise als Biotop kartiert. Außerdem sind die östlich angrenzenden Flächen ebenfalls zum Teil sowohl als Biotop kartiert als auch im Ökoflächenkataster verzeichnet und Teil des Landschaftsschutzgebietes Augsburg – Westliche Wälder.

Vorrangige Zielsetzung: Optimierung bestehender Strukturen / Lebensraumanreicherung. Der Ausgleichsflächenbereich besteht aus Offenlandflächen unterschiedlicher Standorte.

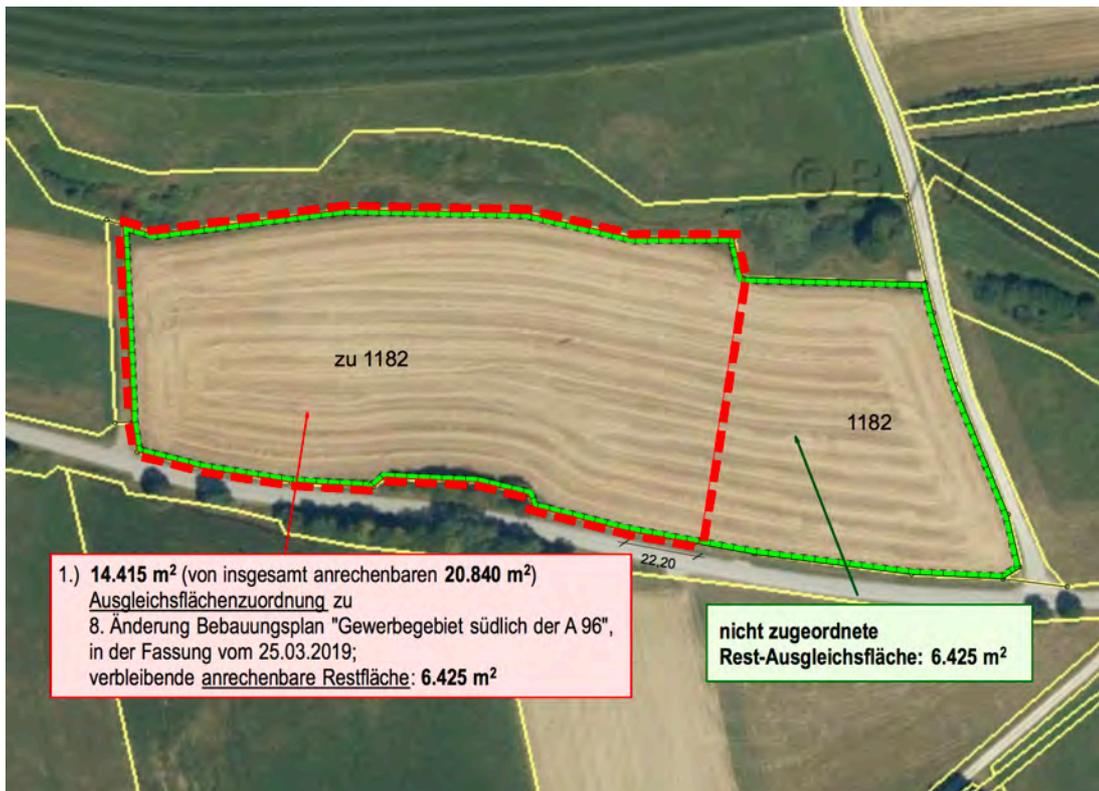
Im Vorgriff einer nachfolgend zum Bauleitplanverfahren noch in enger Abstimmung insbesondere sowohl mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu als auch ggf. mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abschließend festzulegenden und auszuarbeitenden Detailplanung sind für die Flächenbereiche folgende Übergeordnete Maßnahmenkonzeption / naturschutzfachliche Zielsetzung festgelegt:

Vorrangige Zielsetzung für die Fläche ist die Optimierung bestehender Strukturen / Lebensraumanreicherung. Der Ausgleichsflächenbereich besteht aus Offenlandflächen unterschiedlicher Standorte.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurde nach derzeitigem Sachstand folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1182, Gmkg. Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald, festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung / Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland, Ansaat / Artenanreicherung der ehemaligen Ackerfläche durch Einbringung von standortgerechtem, autochthonem Saatgut.
2. Entfernen / Herstellung der Funktionsuntüchtigkeit eventuell vorhandener Drainagen
Hinweis: Es ist zu beachten, dass hierdurch keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen für benachbarte Grundstücke herbeigeführt werden dürfen.
3. Entlang der Nordgrenze zum Segelbach hin bereichsweise Schaffung von gewässerbegleitenden mindestens 3-reihigen Gehölzstrukturen aus auetypischen Gehölzarten sowie einer durchgehenden mindestens 10 m breiten Saumstruktur / Hochstaudensaum
4. abschnittsweiser Aufbau von mindestens 3-reihigen Gehölzpflanzungen entlang der Südgrenze bzw. der Straße (mind. 5 Gehölzgruppen mit einer Länge von jeweils mind. 25 m). Zudem Schaffung eines durchgehenden, mind. 5 m breiten Hochstaudensaumes bzw. Pufferstreifens entlang der Grundstücksgrenze
5. Anlage einer mindestens 4 m breiten Flachmulde entlang der westlichen Grundstücksgrenze als „Nährstoffsенke“ damit Nährstoffe aus oberhalb liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sich in dieser Mulde anreichern und nicht in den restlichen Teil der Fläche gelangen; Verwendung des Aushubmaterials im Bereich der Gehölzpflanzungen entlang der Straße (siehe Ziffer 4.)

Als anrechenbare Restfläche für weitere Vorhaben verbleibt nach Zuordnung der 14.415 m² für das gegenständliche Vorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1182 der Gemarkung Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald noch eine Restfläche von 6.425 m².



Übersichtsplan Ausgleichsflächenzuordnung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1182, Gmkg. Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald, ohne Maßstab, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

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*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) 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 3.6 und 3.7 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).

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 Amphibien & 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 nördlichen Bereich des Baulandes (Plangebiets-Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“; siehe Ziffer 3.7 der textlichen Festsetzungen) zwingend die Herstellung eines strukturell geeigneten temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer und Amphibien sowie Reptilien / insb. die Zauneidechse zu erfolgen.
Die Fläche umfasst einen Umgriff von ca. 155 m x 65 m bzw. weist eine Gesamtgröße von rund 1 ha auf.
Der Bereich ist komplett mit einem Amphibien- / 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 3 und GE 4 (Teilfläche Grundstücke Fl.-Nr. 620/3 der Gmk. 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 5 Punkte festgelegt (Ziffer 10.2 der „Hinweise durch Text“):

- Umgrenzung der Fläche durchgehend mit einem Amphibien- / 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).
 - Anlage spezieller Reptilien- / Zauneidechsen-Strukturen bzw. -Lebensräume (bzgl. der Ausführung wird grundsätzlich auf die Ziffer 8.3 des Artenschutz-Gutachtens vom Juli 2018 hingewiesen); Mindestanzahl 10 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
 - stellenweise Anreicherung Untergrundsituation, Schaffung von "Linsen" durch Rohbodenschüttung; Mindestanzahl 2 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
 - Anlage Geländemulde / -senke ohne Grundwasserbezug, Standortanreicherung durch temporäre Ansammlung von Oberflächenwasser; Mindestanzahl 2 Stück; die jeweilige Größe / Ausformung und Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
 - 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 Amphibien und Reptilien / insb. von Zauneidechsen in das temporäre Ersatzhabitat zu erfolgen.

Der Eingriffsbereich ist vor der Baumaßnahme zudem zwingend mit Amphibien- / 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 3.6 „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. 155 m x 65 m) umfassenden, temporären Ersatzhabitats im nördlichen Bereich des Plangebietes (siehe voranstehendes Kapitel 9.2 Unterziffer 3. der Begründung) erst dann erfolgen darf, wenn die nachfolgenden 2 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“ (Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nrn. 620/3 der Gmkg. Erkheim) des in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ gekennzeichneten Bereichs der Baugebiete GE 3 und GE 4 erst zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Eintretens der nachfolgenden 2 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 11" am Nordrand des Geltungsbereichs (s. textl. Festsetzungen Ziffer 3.4.5).
2. 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.“



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-Flächenumfang 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 Okoflächenkataster 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 Lärmbelästigung zu minimieren, wurden für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 im vorliegenden Bauleitplan maximale Emissionskontingente LEK 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 an der Memminger Straße. Dieser 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 die am nächsten gelegene wohngenutzte Bebauung entlang der Memminger Straße sowie auch der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg 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 bestandskräftigen 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. 150 m südwestlich des PG gelegenen Kompostieranlage bzw. Bioabfallverwertungsanlage in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die ca. 1.000 m südlich des Plangebiets gelegene Grünfüttertrocknungsanlage 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 Staubimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, 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.

10.4 Sonstige Emissionen

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

11. Erschließung und Infrastruktur

11.1 Verkehrliche Erschließung

Das PG ist über die Autobahnanschlussstelle Erkheim 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". Das Vorhabengebiet selbst wird durch eine von der Eidlerholzstraße abzweigende Stichstraße mit einem 13 bzw. 17 m breiten Verkehrsraum erschlossen.

Des Weiteren wird auf Ziffer 2.18 „Sichtfelder“ der „Textlichen Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 verwiesen. Demnach ist das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen freizuhalten, die sich über 0,90 m - gemessen ab Fahrbahnachse - erhebt.

11.2 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.

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 – und der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ auszubauen.

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

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

- Löschwasser-Bereitstellung 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).

11.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Der Baugrund kann als zur Versickerung geeignet bewertet werden. Als mittlerer höchster Grundwasserstand wurde in benachbarten Flächen des Gesamtgewerbegebietes 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.

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).

11.4 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 das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Die in diesem Merkblatt enthaltenen Hinweise sind zwingend zu beachten.

Allgemeine Hinweise zu Bauarbeiten im Bereich der Versorgungseinrichtungen der LVN:

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten haben sich die ausführenden Firmen über die genauen Kabellagen bei der LVN zu erkundigen und die zum Schutz der Kabel zu treffenden Maßnahmen mit der LVN abzusprechen. Die Kabellagepläne können online unter <https://geoportal.lvn.de/apak> abgerufen werden oder sind von der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen, Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Markus Schropp, Tel. 08331/851-220 zu beschaffen.

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.

11.5 Abfallentsorgung / 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). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise an der durchgängig befahrbaren Erschließungsanlage „Eidlerholzstraße“ im Süden des Plangebiets bereitzustellen, da die Stichstraße nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug befahren werden kann.

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 für Rest- und Biomüll, Altpapier, gelbe Tonnen, Grüngut, Weißmöbeln und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu SG Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an der durchgängig befahrbaren Erschließungsanlage „Eidlerholzstraße“ im Süden des Plangebiets zu erfolgen. Die Stickerschließung kann nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug befahren werden.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderates 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

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

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
Flughafen Memmingen 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@adbv-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 Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.		Beethovenstraße 8 80336 München	Tel: 089/51403-0 Fax: 089/51403-143	info@biv.bayern
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10	Erkheim@BayerischerBauernVerband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	beteiligung@blfd.bayern.de
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	info@schwaben.ihk.de
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: 08261/995-333	www.unterallgaeu.de
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-10329	edgar.putz@ira.unterallgaeu.de
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-10364	gisbert.siede@ira.unterallgaeu.de
	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus		Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-10468	alexander.moebus@ira.unterallgaeu.de
	Bauamt / Kreisbaumeister Herr Claus Irsigler		Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-10331	claus.irsigler@ira.unterallgaeu.de
	Tiefbau		Tel: 08261/995-317	walter.pleiner@ira.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
	Herr Walter Pleiner		Fax: 08261/995-10317	
	Immissionsschutz Herr Julian Rubach		Tel: 08261/995-471 Fax: 08261/995-316	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de
	Naturschutz Herr Maximilian Simnacher		Tel: 08261/995-257 Fax: 08261/995-10257	maximilian.simnacher@lra.unterallgaeu.de
	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky		Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-10345	brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	Tel: 08331/100-0	
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 www.regierung.schwaben.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
Staatliches Bauamt Kempten	Bereich Straßenbau	Rottachstraße 13 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-02 Fax: 0831/5243-3666	poststelle@stbake.bayern.de http://www.stbake.bayern.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		info@schwaben-netz.de http://www.schwaben-netz.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	poststelle@wwa-ke.bayern.de
Marktgemeinde Markt Wald		Hauptstraße 61 86865 Markt Wald	Tel: 08262/96925-0 Fax: 08262/96925-20	info@marktwald.de www.marktwald.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@oberschoeneegg.de http://oberschoeneegg.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

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Das Plangebiet (nachfolgend als PG bezeichnet) befindet sich vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96". Räumlich getrennt durch die BAB 96 liegt es ca. 200 m südlich der Ortslage des Marktes Erkheim. Der Teilbereich der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans liegt zwischen der Autobahn im Norden und der Eidlerholzstraße im Süden durch die das Gebiet erschlossen wird. Zweck der Änderung ist, die im bestandskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Abgrabungen (Trockenkiesabbau)“ bzw. Fläche für Wiederverfüllung“ festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes dient der Deckung des Bedarfs an Gewerbegebietsflächen in Erkheim und somit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Marktgemeinde. Die gegenständliche 8. Änderung des Bebauungsplans schafft hierfür bzw. im Hinblick auf die konkreten Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Gewerbegebiet um die Fläche zu erweitern.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,22 ha; die bebaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 2,68 ha gewerbliche Baufläche.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Als Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebietsfläche ein Wert von 0,80 festgesetzt.
- Bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude in dem Plangebiet sind First- und Traufhöhen festgesetzt.
- Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden getroffen:
 - Festsetzung eines ca. 10 m bis 15 m breiten Streifens in Richtung Norden – zur Autobahn hin – als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A 11).
 - Festsetzung von straßenbegleitenden Standorten zur Pflanzung von Einzelgehölzen entlang der Eidlerholzstraße.
- Erfordernis zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen:
 - Einarbeitung von „zeitlich aufschiebend bedingten Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. den Belangen des Artenschutzes“ i.V.m. der Ausweisung eines ca. 1 ha umfassenden temporären Ersatzhabitats im Plangebiet,
 - Integration von Festsetzungen / Maßnahmen zum Artenschutz mit insgesamt 4 wesentlichen Punkten: 1. Ökologische Baubegleitung aller Baumaßnahmen, 2. Festsetzung eines Zeitraums, in dem der Beginn von Baumaßnahmen unzulässig ist, 3. Herstellung eines temporären Ersatzhabitats im Zentrum des Baugebietes, 4. Absammeln und Umsiedeln von Amphibien und Reptilien / insb. von Zauneidechsen in das temporäre Ersatzhabitat vor der Durchführung von Baumaßnahmen im gesamten Eingriffsbereich des jeweiligen Bauvorhabens.

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

Allgemeine Grundlagen

Neben dem Flächennutzungsplan in der derzeit wirksamen Fassung aus dem Jahr 2002 inklusive der 1. und 2. Änderung und den allgemeinen fachlichen Grundlagen und Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, arten- und naturschutzfachliche Grundlagen etc.) wurden v.a. die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage für den Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts ist die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches sowie in Ergänzung die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Weitreichender Erhalt der bereits bestehenden Festsetzungen zur grünordnerischen Maßnahmenkonzeption sowie ergänzende differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietsein- und -durchgrünungssituation.
- Umsetzung von weitreichenden und aus artenschutzrechtlicher Sicht abschließend zielführenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen i.V.m. den im PG (potenziell) vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*). Vermeidung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
- Schaffung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche (Bezeichnung „A 11“) am Nordrand des Plangebietes.

Fachplanungen

Für das Plangebiet sind folgende Fachplanungen vorhanden bzw. relevant:

- „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

Flächennutzungsplan

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim im Bereich des Gesamt-Gewerbegebietes zwischen der Autobahn BAB 96 und der Eidlerholzstraße.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inklusive der 1. und 2. Änderung (Jahre 2007 und 2010) ist der Bereich der gegenständlichen 8. Änderung des Bebauungsplans bereits vollumfänglich als Flächenbereich mit der Zielsetzung i.S. einer rein gewerblichen Flächennutzung dargestellt. Die Flächen sind entsprechend als „Sonderbaufläche“ mit Zweckbestimmung „Autohof“ sowie als „gewerbliche Bauflächen“ gekennzeichnet. Die mittlerweile realisierte Eidlerholzstraße ist (noch) als „geplante sonstige örtliche Verkehrsfläche“ dargestellt.

Mit der gegenständlichen Planung wird folglich grundsätzlich ein weiterer Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplans für eine rein gewerbliche Flächennutzung / Nutzung durch Gewerbebetriebe umgesetzt. Die gegenständliche Planung ist folglich als grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, die Darstellung der „Sonderbaufläche“ mit Zweckbestimmung „Autohof“ i.S. einer

grundsätzlich ebenfalls rein gewerblich genutzten Baufläche (lediglich mit zusätzlichem Sondernutzungscharakter) steht dem i.E. nicht entgegen (gem. Gesprächsergebnis Bauamt / Baurecht LRA Unterallgäu vom 06.11.2015). Die darstellerisch-formale, „nachführende Änderung“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird gem. Abstimmungsstand mit dem Landeratsamt im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Weitreichender Erhalt der bereits bestehenden Festsetzungen zur grünordnerischen Maßnahmenkonzeption sowie ergänzende differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietsein- und -durchgrünungssituation..

Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen, die der Planung entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf entsprechende Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Donau-Iller zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf Ziffer 3. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Die Flächenneuausweisung erfolgt in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- Das Baugebiet bzw. die Planung leistet grundsätzlich einen weiteren Beitrag zur Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Ortschaft und damit des ländlichen Raumes.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotop sind genauso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Die etwa 700 m östlich des Plangebietes in Süd-Nord-Richtung verlaufende Östliche Günz, und deren näherer Umgriff ist Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“.

Aufgrund der an den Fundflächen und -punkten der Artenschutzkartierung (ASK) vorgefundenen Arten (ASK-Punkte 7927-0106, 7927-0129 und 7927-0517) sowie des vorhandenen Lebensraumhabitats wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierfür wurde ein artenschützerisches 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, erstellt (anlage 3 zur Begründung). Als artenschutzrechtlich relevante Arten i.V.m. dem Plangebiet sind insbesondere Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) anzusprechen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Weitreichender Erhalt der bereits bestehenden Festsetzungen zur grünordnerischen Maßnahmenkonzeption sowie ergänzende differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietsein- und -durchgrünungssituation.

- Umsetzung von weitreichenden und aus artenschutzrechtlicher Sicht abschließend zielführenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen i.V.m. den im PG (potenziell) vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*). Vermeidung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
- Schaffung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche (Bezeichnung „A 11“) am Nordrand des Plangebietes.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im Plangebiet nicht vorhanden (Quelle: „Bayerischer Denkmaltatlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege). Insgesamt stellt das Plangebiet eine ausgebeutete Kiesabbaufäche ohne Relevanz für die (Boden)Denkmalpflege dar. Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 2 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

nicht erforderlich.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand 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 (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

nicht erforderlich.

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

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Realnutzung

Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufäche, die inzwischen nahezu vollständig wiederverfüllt wurde (noch auf dem Luftbild aus dem Jahr 2015 sind deutliche Anzeichen einer zu diesem Zeitpunkt aktiv erfolgenden +/- flächenhaften Wiederverfüllung sichtbar). Aktuell stellt sich die Fläche als ungenutzte Brachfläche dar, auf der insbesondere in den nördlichen und nordwestlichen Randbereichen (teils auch in den dort vorhandenen Mulden / nicht vollständig verfüllten kleineren Teilbereichen) durch initiativen Gehölzaufwuchs einige Heckenstrukturen, vorrangig aus Strauchgehölzen, vorhanden sind. Weiterhin bestehen vorrangig im nördlichen Gebietsbereich bzw. Randbereich unterschiedlichste Standorte an topographischen Elementen wie Rohbodenstandorte, mehrere Meter hohe Bodenaufschüttungen sowie Vertiefungen (mit teils temporären Gewässern) und Gräben/Mulden (insbesondere entlang der Nord- und Nordwestgrenze). Diese stellen im Wesentlichen Strukturen dar, welche ursprünglich aus den Arbeiten im Rahmen der Wiederverfüllung durch Sukzession

entstanden sind (u.a. Fahrspuren- / rinnen, Ablagerungen / Mieten aus unterschiedlichen Untergrundmaterialien, etc.).

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhabengebiet wie folgt zu beschreiben (siehe artenschutzrechtliches Gutachten, Juli 2018, S. 6; Anlage 3):

„(...) Ehemalige Kiesgrube, die nach der Rohstoffgewinnung wieder ebenerdig verfüllt wurde und seither der Sukzession überlassen wird. Abwechslungsreiches Mosaik an topographischen Elementen wie Rohbodenstandorte, mehrere Meter hohe Bodenaufschüttungen sowie Vertiefungen (temporäre Gewässer) und Gräben/Mulden (vor allem zur Autobahn hin). Durch die Sukzession und Topographie haben sich unterschiedliche Habitate etabliert, die von einer Vielzahl wertgebender Arten genutzt werden. Neben Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien (Kreuzkröte, Laubfrosch, Gelbbauchunke) bietet sie auch einer Reihe von Vögeln (z.B. Brutnachweis von Flussregenpfeifer, 17 Exemplare Bekassinen auf dem Frühjahrszug 2018 usw.) sowie zahlreichen Insekten nahezu störungsfreien Lebensraum. Lediglich in den Randbereichen zum Parkplatz sind menschliche Störfaktoren unübersehbar.“

Im Westen und Süden grenzt das Areal des Autohofes bzw. des EDEKA-Verbrauchermarktes an die Fläche. Östlich grenzen an das PG bestandskräftig ausgewiesene, bereits teilweise bebaute Gewerbegebietsflächen.

Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen des PG sind zum einen die in der Vergangenheit immer wieder zeitweise durchgeführten Verfüll- / Umlagerungs-Arbeiten etc. im Bereich der ehem. Kiesgrube selbst zu nennen. Zum anderen stellen insbesondere die Auswirkungen / Beunruhigungen sowohl durch die Lage direkt an der BAB 96 als auch unmittelbar angrenzend an die Sondergebietsfläche Autohof mit LKW-Parkplatz (im Westen und Süden) sowie an die restlichen bereits umgesetzten Teilbereiche des Gesamt-Gewerbegebietes im Westen und Südwesten gewisse, nicht unwesentliche Vorbelastungen dar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche mit Ausnahme von vermutlich immer wieder zeitweise durchgeführten Verfüll- / Umlagerungs-Arbeiten etc. weiterhin im Wesentlichen ungenutzt bliebe. (Mögliche) Beeinträchtigungen i.V.m. einer großflächigen Überformung / Überprägung auf Flora, Fauna und biologische Vielfalt blieben in diesem Fall aus. Auch würden die Folgen durch die Bebauung wie beispielsweise die teilweise Versiegelung des Bodens und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser nicht auftreten.

Demgegenüber würde der dringende Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen / Gewerbegebiets-Flächen, der in Erkheim und allgemein entlang Autobahn A 96 besteht, nicht gedeckt und die Marktgemeinde ließe damit eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt. Auch würde die Gemeinde aus gesamtplanerischer Sicht die Möglichkeit für einen „Lückenschluss“ i.S. einer räumlich-funktional zielführenden Baugebietsarrondierung innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes auslassen. Nicht zuletzt werden im Hinblick auf die Lage und Erschließungssituation des Gebietes konsequent und bestmöglich die vorhandenen Flächen- und Infrastrukturressourcen der Gemeinde genutzt.

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

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

3.1 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,2 ha.

Der Anteil der nicht neu in Anspruch genommenen Flächenbereiche beträgt ca. 0,47 ha.

Die für das Gewerbegebiet neu in Anspruch genommene Fläche umfasst folglich die restlichen ca. 2,75 ha.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Gewerbegebietsfläche des auf einen Wert von 0,80 festgesetzt. Folglich wird von der bislang unbebauten Fläche werden durch das zukünftige Gewerbegebiet maximal ca. 2,15 ha bebaut bzw. versiegelt. Durch die geplanten bzw. bereits bestehen Verkehrsflächen zur Erschließung werden weitere versiegelte Flächen vorhanden sein (max. 0,3 ha).

Etwa 2.080 m² der Plangebietsfläche werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht im Ergebnis einen planungskonzeptionellen „Lückenschluss“ i.S. einer räumlich-funktional zielführenden Baugebietsarrondierung innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96 darstellt. Nicht zuletzt werden im Hinblick auf die Lage und Erschließungssituation des Gebietes konsequent und bestmöglich die vorhandenen Flächen- und Infrastrukturressourcen der Gemeinde genutzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die versiegelt werden, ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Kränen, etc. auszugehen.
- Eine ca. 3 ha (inkl. der Flächen für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen) umfassende derzeit nicht genutzte ehemalige, bereits wiederverfüllte Kiesgrube wird für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.
- Keine Flächen für die landwirtschaftliche Produktion betroffen.
- Als Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebietsfläche ein Wert von 0,80 festgesetzt (Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO).

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund von Art und Lage sowie Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Überbauung / Versiegelung von insgesamt ca. 2 ha durch zulässige bauliche Anlagen im Bereich der neu in Anspruch genommenen Fläche.
- Keine Flächen für die landwirtschaftliche Produktion betroffen.
- Als Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebietsfläche ein Wert von 0,80 festgesetzt (Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO).

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund von Art und Lage sowie Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Vorhabens.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund von Bestandssituation (ehem. Kiesabbauflächen), Art und Lage sowie Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Vorhabens. Zudem sind keine Flächen für die landwirtschaftliche Produktion betroffen.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand

Naturräumliche Einordnung

Erkheim befindet sich im Talraum der Östlichen Günz, im naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten", einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platte".

Die Plangebietsfläche liegt im ebenen Bereich des Talraumes im Bereich der Niederterrasse etwa 700 m westlich der Östlichen Günz.

Geologie und Boden

Die Bebauung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 bzw. das Sondergebiet befindet sich gem. der zur Verfügung stehenden Unterlagen etwa auf einem Höhenniveau von etwa 601 bis 602 m ü.NN. Das Plangebiet selbst stellt eine nahezu vollständig ausgebeutete und teilweise wiederverfüllte Kiesabbaufläche dar. Die genehmigte Abbautiefe war auf max. 594,50 m ü. NN.

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.

Aufgrund der Vornutzung als Kiesabbauflächen sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope im Planungsgebiet auszuschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche in dem Gebiet vorhanden bzw. bekannt, dennoch wird auf die Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz hingewiesen (vgl. Ziffer 1.2 Unterpunkt „Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte“).

Im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse ist das Gelände-Niveau des Plangebietes großteils insgesamt als eben anzusprechen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Möglicherweise Beseitigung von anstehendem Oberboden in Randbereichen, in denen kein Kiesabbau stattfand.
- Überformung und Veränderung des vorhandenen im Zuge der Wiederverfüllung eingebrachten (Boden-)Materials im Planungsgebiet.
- bereichsweise Einbringung von ortsfremdem Material; auftretende Verdichtungen des Untergrundes.

- Als Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebietsfläche ein Wert von 0,80 festgesetzt (Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund der vorherigen Nutzung des Plangebietes; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad durch die Bebauung und (bereits bestehende) Erschließung.
- 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.
- Als Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebietsfläche ein Wert von 0,80 festgesetzt (Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO).

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit aufgrund der Größe der Fläche, die überplant bzw. überbaut wird; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit aufgrund der Bestandssituation (ehem. Kiesabbauflächen), Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Umfang des Vorhabens.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer vorhanden, noch liegt es in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Eine HQ₁₀₀-Hochwassergefährdung durch die rund 700 m östlich des Planungsgebietes gelegene Östliche Günz ist nicht zu erwarten.

Eine Auswirkung des Planvorhabens auf Oberflächengewässer ist nicht zu erwarten bzw. auszuschließen.

Grundwasser

Als mittlerer höchster Grundwasserstand wurde in benachbarten Flächen des Gesamtgewerbegebietes 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. Bauherren wird generell dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes und der Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden, parallel zur Fließrichtung der Östlichen Günz bzw. zu dieser hin.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht.
- Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben aufgrund des zu erwartenden großen Grundwasserflurabstandes unwahrscheinlich / auszuschließen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- 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.
- Als Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebietsfläche ein Wert von 0,80 festgesetzt (Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO).
- Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter unwahrscheinlich / auszuschließen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, im Hinblick auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Vorhabens; unter der Voraussetzung, dass eine vollständige Versickerung von nur gering oder nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich ist.

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, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die weitgehende Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort über die belebte Bodenzone vorausgesetzt.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Marktgemeinde Erkheim gehört zum Klimabezirk "Donau-Iller-Lech-Platten". Der Jahresniederschlag beträgt in etwa 1.000 mm – die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim haben mittlere Niederschlagssummen 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 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 Käßmeyer 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 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: auf großen Flächenbereichen Rohboden) insgesamt in einem vergleichsweise geringfügigen Umfang erfolgen.
- Beeinträchtigung des Kalt- und Frischluftabflusses; ebenfalls lediglich geringe Beeinträchtigung im Hinblick auf die Bestandssituation mit den Vorbelastungen durch die Autobahn inkl. Lärmschutzwall / -wand.
- Keine zusätzliche Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss aufgrund der Bestandssituation.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Baugebietsein- und -durchgrünungsmaßnahmen (siehe grünordnerische Konzeption in der Begründung); Beitrag zur Frischluftproduktion im Gebiet.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: Die Bebauung wird nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt; aufgrund von Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens ist bzgl. des Ausmaßes und der Bewertung von Treibhausgasemissionen im gegenständlichen Planungsfall von keiner nennenswerten zusätzlichen Belastung auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen durch Hausbrand, zusätzliche Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen und dem Gelände des Gewerbebetriebs selbst.
- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc) auf den Erschließungsstraßen; allerdings ist von keiner gebietsunverträglichen Erhöhung auszugehen.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: Die Bebauung wird nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt; aufgrund von Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens ist bzgl. des Ausmaßes und der Bewertung von Treibhausgasemissionen im gegenständlichen Planungsfall von keiner nennenswerten zusätzlichen Belastung auszugehen. Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Treibhausgasemissionen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. ggf. auch erst nach Umsetzung / Bebauung des Plangebietes. Aus diesem Grund muss hierfür – bzw. insbesondere sofern in Zusammenhang mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist – eine genauere / konkrete Abschätzung von Treibhausgasemissionen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund der Vorbelastungen durch die Bestandssituation sowie im Hinblick auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Vorhabens. Ggf. bzw. je nach Art des umzusetzenden Vorhabens muss bezüglich der Bewertung des Ausmaßes von Treibhausgasemissionen eine konkrete Abschätzung im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren noch erfolgen.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit aufgrund der Vorbelastungen durch die Bestandssituation sowie im Hinblick auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Vorhabens. Ggf. bzw. je nach Art des umzusetzenden Vorhabens muss bezüglich der Bewertung des Ausmaßes von Treibhausgasemissionen eine konkrete Abschätzung im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren noch erfolgen.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

Auf die detaillierten Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 1.2 wird verwiesen.

Realnutzung

Auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 2.1 wird verwiesen.

Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen des PG sind zum einen die in der Vergangenheit immer wieder zeitweise durchgeführten Verfüll- / Umlagerungs-Arbeiten etc. im Bereich der ehem. Kiesgrube selbst zu nennen. Zum anderen stellen insbesondere die Auswirkungen / Beunruhigungen sowohl durch die Lage direkt an der BAB 96 als auch unmittelbar angrenzend an die Sondergebietsfläche Autohof mit LKW-Parkplatz (im Westen und Süden) sowie an die restlichen bereits umgesetzten Teilbereiche des Gesamt-Gewerbegebietes im Westen und Südwesten gewisse, nicht unwesentliche Vorbelastungen dar.

Artenschützerische Beurteilung

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) 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 3.6 und 3.7 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 umgebenden Flächen.
- die wertgebenden Arten werden durch entsprechende Maßnahmen vor Beginn von Baumaßnahmen geschützt (siehe Ziffer 3.6 der Festsetzungen durch Text)
- Großflächiger Verlust von ca. 2,66 ha derzeit ungenutzter Fläche mit Sukzessionsansätzen, die von wertgebenden Arten besiedelt wurde und damit einen wertvollen Lebensraum darstellt.
Es ist jedoch festzuhalten, dass bei Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind und für die entsprechenden Arten letztlich Ausweiblebensräume in ausreichendem Ausmaß geschaffen werden, in die die Arten umgesiedelt werden (siehe Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“).
- 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 Ausweiblebensräume / Ersatzhabitats in ausreichendem Umfang geschaffen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Großflächiger Verlust von ca. 2,66 ha derzeit ungenutzter Fläche mit Sukzessionsansätzen, die von wertgebenden Arten besiedelt wurde und damit einen wertvollen Lebensraum darstellt. Es ist jedoch festzuhalten, dass bei Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind und für die entsprechenden Arten letztlich Ausweichlebensräume in ausreichendem Ausmaß geschaffen werden, in die die Arten umgesiedelt werden (siehe Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“).
- Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung für sämtliche Baumaßnahmen im PG. Zudem erfolgt eine jeweils enge Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu.
- Schaffung eines gewissen zusätzlichen Lebensraumangebots durch die Strukturanreicherung aufgrund der Baugebietseingrünung, die wegen ihrer Größe auch als gebietsinterne Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche A 11) festgesetzt wird.
- 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; es ist jedoch festzuhalten, dass bei Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind und für die entsprechenden Arten letztlich Ausweichlebensräume in ausreichendem Ausmaß geschaffen werden, in die die Arten umgesiedelt werden (siehe Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Zufahrtswegen; eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist jedoch nicht zu erwarten; die Erhöhung ist im Hinblick auf die Lage sowie die Vorbelastungen durch die Bestandssituation allerdings auch als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe; die Erhöhung ist im Hinblick auf die Lage sowie die Vorbelastungen durch die Bestandssituation allerdings auch als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Auswirkung auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt insgesamt:

Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen; es ist jedoch festzuhalten, dass bei Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind und für die entsprechenden Arten letztlich Ausweichlebensräume in ausreichendem Ausmaß geschaffen werden, in die die Arten umgesiedelt werden. Alle Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu und Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung (siehe Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“).

3.6 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 Untersuchungsgebiets 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 Kiesabbaufläche und z.T. auch Lagerfläche Vorbelastungen vorhanden. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass bei Wind aus südwestlicher Richtung Geruchsemissionen der etwa 150 m entfernten Kompostieranlage im Planungsgebiet noch wahrgenommen werden können.

Die nächsten Wohngebäude befinden sich nördlich des Plangebietes, nördlich der Autobahn, an der Memminger Straße. 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 an das Gesamt-Gewerbegebiet anschließenden 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

- Temporäre Beeinträchtigungen sowohl der angrenzenden Flächen durch Lärm, Staub und Abgase durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr als auch der Zufahrtswege.
- Belastungen durch Baulärm und Staubeentwicklung.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der räumlichen Lage zum (wohngenutzten) Siedlungsgefüge und den oben genannten Vorbelastungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung.

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 PG; Staub, Abgase, Geruchs- oder Lärmemissionen abhängig von der Art des Betriebes / der Betriebe.

- 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 die Lage zu (wohngenutzten) Siedlungsbereichen, Festsetzung Emissionskontingentierung und die vergleichsweise starken Vorbelastungen des Gesamtgebietes

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Bezüglich direkter Erholungsnutzung dürfte das Planungsgebiet selbst aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kiesabbaufäche, die wiederverfüllt wurde sowie der räumlichen Lage zum nächstgelegenen wohnngenutzten Siedlungsgebiet eine sehr untergeordnete Bedeutung aufweisen. Auch die Lage im Gewerbegebiet südlich der Autobahn und den damit verbundenen Vorbelastungen macht den gesamten Bereich entlang der Eidlerholzstraße für Erholungsnutzungen unattraktiv.

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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre optische und untergeordnet 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 wohnngenutzten Siedlungen aus nicht auszuschließen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch neue Gebäude von wohnngenutzten Siedlungsbereichen durch die Lage südlich der Autobahn nicht zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, aufgrund von Lage sowie der oben genannten Vorbelastungen; sowohl direkte Frequentierung als auch Nutzung des näheren Umgriffes des Gebiets durch Erholungssuchende sind gering; auch ist dessen Wahrnehmbarkeit / Fernwirkung durch Bestandssituation und Lage innerhalb des Gesamtgewerbegebietes als insgesamt gering zu bewerten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen im Vergleich zur Bestandssituation.
- Durch den Betrieb selbst und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen: zusätzliche Staub-, Abgas-, Geruchs- oder Lärmemissionen; allerdings im Hinblick auf die Vorbelastungen und die Bestandssituation in vergleichsweise nur geringfügigem bzw. gesamtverträglichem Mehrumfang zu erwarten.

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

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Gesamtgewerbegebiet und somit auch der Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung liegt unmittelbar südlich der Autobahn BAB 96 und ist durch diese von der nördlich gelegenen Ortslage des Marktes Erkheim räumlich getrennt. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes, zum einen zwischen der Bundesautobahn BAB 96 im Norden und der Eidlerholzstraße mit angrenzendem LKW-Parkplatz im Süden sowie zum anderen direkt angrenzend an die Sondergebietsfläche Autohof mit EDEKA-Verbrauchermarkt im Westen und die bestandskräftig ausgewiesenen, bereits teilweise bebauten Gewerbegebietsflächen im Osten.

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 Gesamtgewerbegebietes 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 Gesamt-Gewerbegebiet 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, zwischengelagertes Baumaterial etc.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- zusätzliche Gewerbebauten im nordwestlichen Bereich des Gesamtgewerbegebietes; allerdings sind die Flächen des Untersuchungsgebiets nach Richtung Süden und Westen bereits von planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietseinheiten bzw. dem bereits bestehenden Autohof / Edeka-Markt umgeben und im Norden grenzt die Fläche an die Autobahn BAB 96.
- Festsetzung einer qualitätsvollen Baugebietsdurchgrünung entlang der Eidlerholzstraße.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage und Bestandssituation des PG insbesondere auch zum (wohngenutzten) Siedlungsgefüge.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Geringe Erheblichkeit v.a. aufgrund von Lage und Bestandssituation des PG insbesondere auch zum (wohngenutzten) Siedlungsgefüge.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kulturgüter

Im Planungsgebiet selbst und dessen räumlichen Umgriff sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden bzw. für den Bereich der Kiesabbaufläche letztlich auch nicht relevant.

Dennoch wird an dieser Stelle nochmals nachdrücklich darauf hingewiesen (insbesondere auch in Bezug auf Rand- und Übergangsbereiche), dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen; auf Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

Sachgüter

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme der Verkehrsflächen der „Eidlerholzstraße“ und der Zufahrt, die auch als Zufahrt für den angrenzenden bereits bestehenden Autohof dient, 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

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens, soweit diese Bodenfunktionen in dem Plangebiet vorhanden sind, da es sich ja um eine wiederverfüllte Kiesabbaufäche handelt. Durch den Verlust der Bodenfunktionen besteht wiederum ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen sowie das Risiko der Verstärkung des Oberflächenabflusses und einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Diese Wechselwirkungen wurden jedoch schon bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend gewürdigt.

Die Wechselwirkung, dass durch die Versiegelung von Flächen artenschutzrechtlich relevante Tiere vertrieben oder gestört werden, wird in diesem Fall durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen und die aktive Umsiedlung der wertgebenden Arten bestmöglich vermieden. Auch das wurde bereits in Ziffer 3.5 „Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ dieses Umweltberichtes entsprechend beschrieben.

Des Weiteren bestehen Wechselwirkungen darin, dass Bebauung Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild hat, als auch auf das Schutzgut Mensch (Erholung). Diese Wechselwirkungen spielen im gegenständlichen Fall v.a. aufgrund der Vorbelastungen durch die Autobahn und die bereits bestehende Bebauung des Gebietes sowie auch der Lage des PG innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes allerdings nur eine sehr untergeordnete Rolle und wurden ebenfalls bereits bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend gewürdigt.

Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen besteht dahingehend, dass das bereits bestehende Gewerbegebiet vergrößert wird, was gewisse Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild haben kann. Diese Kumulierung spielt im gegenständlichen Fall aufgrund v.a. aufgrund der Vorbelastungen durch die Autobahn und die bereits bestehende Bebauung des Gebietes sowie auch der Lage des PG innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes nur eine sehr untergeordnete Rolle, da davon auszugehen ist, dass aufgrund der Vorbelastungen nur eine geringfügige zusätzliche Beeinträchtigung besteht.

Bzgl. Regelungen zum Artenschutz ist festzuhalten, dass durch die getroffenen Festsetzungen einer Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Bereiche des Gesamtgewerbegebietes entgegengewirkt wird. In diesem Zusammenhang ist insbesondere nochmals darauf hinzuweisen, dass das artenschützerische Gutachten nicht allein auf die Beeinträchtigungen der Flächen des gegenständlichen Plangebietes bezogen ist, sondern in einer gesamtheitlichen gutachterlichen Betrachtungsweise insbesondere auch die betreffende und grundsätzlich sehr ähnliche Situation im Bereich der vormaligen Kiesabbaufächen auf den Fl.-Nrn. 602 und 603 am Nordwestrand des Gesamt-Gewerbegebietes

(Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des BPlanes) gemeinsam gutachterlich in einer einzigen Untersuchung betrachtet und geprüft bzw. bearbeitet und bewertet wurde. Auf die Inhalte des artenschützerischen Gutachtens im Anhang der Begründung wird hingewiesen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht auch aufgrund der getroffenen Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes nicht.
- Im Rahmen des erstellten artenschützerischen Gutachtens erfolgt insbesondere auch eine gesamtheitliche gutachterliche Betrachtungsweise zusammen mit der grundsätzlich sehr ähnlichen Situation im Bereich der vormaligen Kiesabbauflächen auf den Fl.-Nrn. 602 und 603 am Nordwestrand des Gesamt-Gewerbegebietes (Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des BPlanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“).

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes (siehe Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“) vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht auch aufgrund der getroffenen Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes nicht.
- Im Rahmen des erstellten artenschützerischen Gutachtens erfolgt insbesondere auch eine gesamtheitliche gutachterliche Betrachtungsweise zusammen mit der grundsätzlich sehr ähnlichen Situation im Bereich der vormaligen Kiesabbauflächen auf den Fl.-Nrn. 602 und 603 am Nordwestrand des Gesamt-Gewerbegebietes (Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des BPlanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“).

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes (siehe Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“) vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht auch aufgrund der getroffenen Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes nicht.
- Im Rahmen des erstellten artenschützerischen Gutachtens erfolgt insbesondere auch eine gesamtheitliche gutachterliche Betrachtungsweise zusammen mit der grundsätzlich sehr ähnlichen Situation im Bereich der vormaligen Kiesabbauflächen auf den Fl.-Nrn. 602 und 603 am

Nordwestrand des Gesamt-Gewerbegebietes (Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des BPlanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“).

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes (siehe Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“) vorausgesetzt.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die Beachtung der Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes (siehe Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“) vorausgesetzt. Im Rahmen des erstellten artenschützerischen Gutachtens erfolgt insbesondere auch eine gesamtheitliche gutachterliche Betrachtungsweise zusammen mit der grundsätzlich sehr ähnlichen Situation im Bereich der vormaligen Kiesabbauflächen auf den Fl.-Nrn. 602 und 603 am Nordwestrand des Gesamt-Gewerbegebietes (Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des BPlanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“).

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bestand

Wie unter Ziffer 2.1 bereits beschrieben, ist ein der Großteil des Plangebiets momentan ungenutzt und weist Sukzessionsansätze nach der Wiederverfüllung der Kiesabbaufläche auf. Die anderen Flächen umfassen die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen der „Eidlerholzstraße“ und der Zufahrt zum südöstlich gelegenen Autohof.

Durch den Bestand im PG fallen nach derzeitigem Kenntnisstand keine (besonderen) Abfälle an.

Im Zuge des geplanten Vorhabens sind auch keine Abrissarbeiten von z.B. bestehenden Gebäuden erforderlich. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die ehemalige Kiesabbaufläche mit unbelastetem Material wiederverfüllt wurde.

Die einzigen anfallenden „Abfälle“ sind Abgase der Fahrzeuge, die auf den genannten bereits bestehenden Verkehrsflächen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Bei dem Bau neuer gewerblicher Gebäude sind im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten.
- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- in der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Bei eventuellen späteren Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen, Änderung baulicher Anlagen, etc. o.ä. sind entsprechende Abfälle in dem hierfür üblichen Umfang zu erwarten.

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal. Die Entsorgung der zu erwartenden Abwassermengen ist sichergestellt / entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.
- Durch den Betrieb selbst (Lieferanten, Angestellte, etc.) und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen: zusätzliche Staub-, Abgas-, Geruchs- oder Lärmemissionen; allerdings im Hinblick auf die Vorbelastungen und die Bestandssituation in vergleichsweise nur geringfügigem bzw. gesamtverträglichem Mehrumfang zu erwarten. Zudem ist nicht zu erwarten, dass diese den diesbezüglich zu erwartenden Umfang überschreiten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

Wichtiger Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. ggf. auch erst nach Umsetzung / Bebauung des Plangebietes. Aus diesem Grund muss hierfür – bzw. insbesondere sofern in Zusammenhang mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist – eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

Im Plangebiet ist insbesondere während der Bauphase von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe auszugehen.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe auszugehen.
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen, die allerdings im Hinblick auf die Bestandssituation als insgesamt als geringfügig und verträglich zu bewerten ist.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit: Bei den bestehenden Betrieben in dem gesamten Gewerbegebiet handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um Störfallbetriebe bzw. Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber der Bebauung von Erkheim, Schlegelsberg und Sontheim.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im Planungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden. Insgesamt stellt das Plangebiet eine ausgebeutete Kiesabbaufläche ohne Relevanz für die (Boden)Denkmalpflege dar.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen (dies gilt insbesondere auch für Rand- / Übergangsbereiche der vormaligen Kiesabbauflächen), dass bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage tretende Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen; auf Ziffer 2 der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

Umwelt: In dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das PG befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ₁₀₀ noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG).

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, sowie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Auf die im Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht vorgefundenen Strukturen und vorkommenden relevanten Arten wurde bereits in Ziffer 3.5 „Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ dieses Umweltberichtes ausführlich eingegangen. Auf diesen Abschnitt und auch die Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes (Ziffer 3.6 der „Festsetzungen durch Text“) wird verwiesen.

Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf Art, Maß und Umfang der Planung auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht kein Gefahrenpotential, da keine umweltgefährdenden Stoffe gelagert oder hergestellt werden.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des PG nicht vorhanden. In dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ₁₀₀ noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Dementsprechend besteht bzgl. Hochwasserereignissen keine Gefährdung.

Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) sowie ggf. auch eines Hochwasserereignisses HQ-Extrem i.V.m. der Östlichen Günz können nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter Boden und Wasser

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auf Stell(platz)flächen sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- Minimierung der Versiegelung, nicht überbaute Flächen sind zu begrünen; befestigte Flächen sind weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um Versickerung zu ermöglichen.
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht, sofern der Untergrund dies zulässt (Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate).
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Zur Geringhaltung der kleinklimatischen Veränderungen: Weitreichender Erhalt der bereits bestehenden Festsetzungen zur grünordnerischen Maßnahmenkonzeption sowie ergänzende differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietsein- und -durchgrünungssituation.

Schutzgut Flora und Fauna biologische Vielfalt

- Erfordernis zur Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: auf die Ergebnisse des artenschützerischen Gutachtens (Anlage 3) 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 3.6 und 3.7 der textlichen Festsetzungen).

Neben der Schaffung eines temporären Ersatzhabitats von ca. 1 ha im nördlichen Bereich des Baugebietes selbst sind hier insbesondere auch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme) auf den ehem. Kiesabbauflächen 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.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Festsetzung von maximalen Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 entsprechend eines Gewerbegebietes.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Weitreichender Erhalt der bereits bestehenden Festsetzungen zur grünordnerischen Maßnahmenkonzeption sowie ergänzende differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietsein- und -durchgrünungssituation.
- Darunter erfolgt entlang der Haupteinfahrtsstraße Eidlerholzstraße zur strukturellen Anreicherung beidseitig eine straßenraumwirksame Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen 2. Wuchsordnung.

In Ergänzung hierzu: Grünordnerische Maßnahmenkonzeption – gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen / „Ausgleichsfläche A11“

- Schaffung / deutliche Lebensraumanreicherung und Förderung der Artenvielfalt auf der gebietsinternen Ausgleichsfläche A 11 am Nordrand des Plangebietes.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 16.495 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Von dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 16.495 m² werden 2.080 m² gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die restlichen 14.415 m² gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 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.

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

Um in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern, wurden auf Grundlage eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 3 zur Begründung) weitreichende Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen beinhalten folgendes:

Grundsätzlich wird für sämtliche Baumaßnahmen im PG eine ökologische Baubegleitung festgesetzt - eine jeweils enge Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu ist darin ebenfalls beinhaltet. Weiter hat vor Beginn der ersten Baumaßnahme die Herstellung eines strukturell geeigneten (temporären) Ersatzhabitats im nördlichen Bereich des Baugebietes für die artenschutzrechtlich relevanten Arten im PG Flussregenpfeifer, Reptilien / insbesondere die Zauneidechse und Amphibien zwingend zu erfolgen (entsprechend gekennzeichneten Bereich: siehe Planzeichnung Umgrenzungslinie mit Bez. „Z1“). Dabei ist der Beginn von „neuen“ Baumaßnahmen in den Monaten April bis Juli generell unzulässig um eine Beeinträchtigung der Art Flussregenpfeifer auszuschließen. Des Weiteren hat vor Durchführung von Baumaßnahmen im gesamten Eingriffsbereich des jeweiligen Bauvorhabens (Baufeld sowie zusammengehörende Wirkbereiche wie z.B. Lager- und Rangierflächen, etc.) ein Absammeln und Umsiedeln von Amphibien sowie Reptilien / insbesondere von Zauneidechsen in das beschriebene (temporäre) Ersatzhabitat zu erfolgen. Ferner ist der Eingriffsbereich vor der Baumaßnahme zwingend mit Amphibien- / Reptilienzäunen inkl. integrierter Fangeinrichtungen abzusichern.

Übergeordnet darf die Bebauung der Flächen des in der Planzeichnung gekennzeichneten (temporären) Ersatzhabitats im Norden des Plangebietes erst nach abgeschlossener Umsetzung / Fertigstellung sowohl der gebietsinternen Ausgleichsmaßnahme am Nordrand des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche A 11) als auch des gebietsexternen Ersatzhabitats (insb. für die Art Flussregenpfeifer und Reptilien / Zauneidechsen sowie Amphibien) im Bereich der ehem. Kiesabbauflächen (in Gemeindeeigentum) nördlich der BAB 96 erfolgen. Die Amphibien- bzw. Reptilien- / Zauneidechsen-Population ist abzusammeln und umzusiedeln.

Für weitere Informationen wird auf die Ziffern 3.6 und 3.7 der „Festsetzungen durch Text“ sowie Kapitel 8. der Begründung verwiesen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im wirksamen Flächennutzungsplan als behördenverbindliche, vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde ist die Fläche des PG bereits als „Sonderbaufläche“ mit Zweckbestimmung „Autohof“ dargestellt.

Betrachtet man das Gesamtgemeindegebiet bestehen in der Marktgemeinde Erkheim keine Standortalternativen für ein ähnlich dimensioniertes, günstig erschließbares bzw. in Autobahnnähe gelegenes Gewerbegebiet, wie das Gesamt-„Gewerbegebiet südlich der A 96“. Bei der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans werden für einen weiteren Teilbereich dieses Gesamtgewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen. Auf das im Jahr 2004 erstellte Gewerbeentwicklungskonzept, das im Vorfeld der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2007) erarbeitet wurde, wird diesbezüglich ebenfalls verwiesen.

Auch stellt die Entwicklung von Gewerbegebietsflächen im Hinblick auf die Bestandsituation und räumliche Lage des PG (insbesondere auch gegenüber der verkehrlichen Infrastruktur) aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht eine wünschenswerte Abrundung im Norden bzw. Nordwesten des Gesamtgewerbegebietes im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Autobahn BAB 96 dar. Das Planvorhaben stellt damit aus gesamtplanerischer Sicht im Ergebnis einen planungskonzeptionellen „Lückenschluss“ i.S. einer räumlich-funktional zielführenden Baugebietsarrondierung innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96 dar. Nicht zuletzt werden im Hinblick auf die Lage und Erschließungssituation des Gebietes konsequent und bestmöglich die vorhandenen Flächen- und Infrastrukturrressourcen der Gemeinde genutzt.

Mit der gegenständlichen Erweiterung / Arrondierung des Gewerbegebietes – dessen wesentliche Festsetzungsinhalte im PG wie das Maß der baulichen Nutzung und die Führung der Baugrenzen weitreichend die Planungskonzeption der angrenzenden, bestandskräftig festgesetzten Baugebiete aufgreifen bzw. fortführen – trägt die Gemeinde dem vorhandenen Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen / Gewerbegebiets-Flächen Rechnung. Damit stellt die Marktgemeinde vor dem Hintergrund einer aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich als verträglich und zielführend zu bewertenden Fortentwicklung des Gesamtgewerbegebietes konsequent die Sicherung und Entwicklung ihrer gewerblichen Funktionsfähigkeit weiterhin sicher.

Aufgrund dessen sind alternative Planungsmöglichkeiten 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

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts wurde der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. Außerdem wurde in Ergänzung der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) verwendet und die Festlegung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Nutzung des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BStMLU, 2003).

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und Rechercheergebnissen in Online-Datenbanken sowie Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur, Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken bei Vor-Ort-Terminen. 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.

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) 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 Planzeichen als auch Ziffern 3.6 und 3.7 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).

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

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter waren damit insgesamt nicht vorhanden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungsumsetzung auftreten, von der Marktgemeinde 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 Marktgemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten baulich umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes von neuen Gewerbeeinheiten überprüft werden, ob die Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Des Weiteren sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der gebietsinternen und gebietsexternen Ausgleichsflächen sowie der artenschutzrechtlich zugeordneten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) / Ersatzhabitat im Bereich der ehem. Kiesabbauflächen (in Gemeindeeigentum) nördlich der BAB 96 ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch entsprechende Fachleute durchgeführt werden. Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Abst. mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

Ferner ist über den gesamten bestehenden Zeitraum hinweg die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Amphibien- / Reptilien-Zaunanlage des temporären Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer und Amphibien bzw. Reptilien / insb. die Zauneidechse im nördlichen Bereich des Baugebietes sicherzustellen. Hierfür hat in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren

Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu eine regelmäßige Überprüfung in entsprechend noch festzulegenden (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 für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet (nachfolgend als PG bezeichnet) befindet sich vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96". Räumlich getrennt durch die BAB 96 liegt es ca. 200 m südlich der Ortslage des Marktes Erkheim. Zweck der Änderung ist, die im bestandskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Abgrabungen (Trockenkiesabbau)“ bzw. Fläche für Wiederverfüllung“ festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes dient der Deckung des Bedarfs an Gewerbegebietsflächen in Erkheim und somit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Marktgemeinde.

Die gegenständliche 8. Änderung des Bebauungsplans schafft hierfür bzw. im Hinblick auf die konkreten Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Gewerbegebiet um die Fläche zu erweitern.

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots aus den Darstellungen des FNP ist gegeben. Die gegenständliche Planung ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auf Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. auf Ziffer 1.2 dieses Umweltberichts wird verwiesen.

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. Für nähere Informationen wird auf Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Bestand / Realnutzung

Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufäche, die inzwischen nahezu vollständig wiederverfüllt wurde (noch auf dem Luftbild aus dem Jahr 2015 sind deutliche Anzeichen einer zu diesem Zeitpunkt aktiv erfolgenden +/- flächenhaften Wiederverfüllung sichtbar). Aktuell stellt sich die Fläche als ungenutzte Brachfläche dar, auf der insbesondere in den nördlichen und nordwestlichen Randbereichen (teils auch in den dort vorhandenen Mulden / nicht vollständig verfüllten kleineren Teilbereichen) durch initiativen Gehölzaufwuchs einige Heckenstrukturen, vorrangig aus Strauchgehölzen, vorhanden sind. Weiterhin bestehen vorrangig im nördlichen Gebietsbereich bzw. Randbereich unterschiedlichste Standorte an topographischen Elementen wie Rohbodenstandorte, mehrere Meter hohe Bodenaufschüttungen sowie Vertiefungen (mit teils temporären Gewässern) und Gräben/Mulden (insbesondere entlang der Nord- und Nordwestgrenze). Diese stellen im Wesentlichen Strukturen dar, welche ursprünglich aus den Arbeiten im Rahmen der Wiederverfüllung durch Sukzession entstanden sind (u.a. Fahrspuren- / rinnen, Ablagerungen / Mieten aus unterschiedlichen

Untergrundmaterialien, etc.). Für weitere Ausführungen insbesondere auch aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf Ziffer 2.1 verwiesen.

Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen des PG sind zum einen die in der Vergangenheit immer wieder zeitweise durchgeführten Verfüll- / Umlagerungs-Arbeiten etc. im Bereich der ehem. Kiesgrube selbst zu nennen. Zum anderen stellen insbesondere die Auswirkungen / Beunruhigungen sowohl durch die Lage direkt an der BAB 96 als auch unmittelbar angrenzend an die Sondergebietsfläche Autohof mit LKW-Parkplatz (im Westen und Süden) sowie an die restlichen bereits umgesetzten Teilbereiche des Gesamt-Gewerbegebietes im Westen und Südwesten gewisse, nicht unwesentliche Vorbelastungen dar.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im räumlich-funktionalen Umgriff des PG nicht vorhanden. Insgesamt stellt das Vorhabengebiet eine ausgebeutete Kiesabbaufläche ohne Relevanz für die (Boden)Denkmalpflege dar.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotop sind genauso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Die etwa 700 m östlich des Plangebietes in Süd-Nord-Richtung verlaufende Östliche Günz, und deren näherer Umgriff ist Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“.

Aufgrund der an den Fundflächen und -punkten der Artenschutzkartierung (ASK) vorgefundenen Arten (ASK-Punkte 7927-0106, 7927-0129 und 7927-0517) sowie des vorhandenen Lebensraumhabitats wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierfür wurde ein artenschützerisches 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, erstellt (Anlage 3 zur Begründung). Als artenschutzrechtlich relevante Arten i.V.m. dem Plangebiet sind insbesondere Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) anzusprechen.

Artenschutzrecht

Aufgrund des Vorkommens bzw. des vorhandenen Lebensraumhabitats insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) 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 von Dipl.-Biologe Peter Harsch, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2018 ist der Begründung als Bestandteil der Planung beigelegt.

Bewertung der Schutzgüter

Für das Schutzgut **Fläche** ist aufgrund des Flächenverbrauchs und der teilweisen Versiegelung v.a. im Hinblick sowohl auf die besondere Bestandssituation einer ehem. Kiesabbaufäche und Lage umgeben von bauliche Anlagen als auch auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens vergleichsweise von einer Beeinträchtigung **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

Bezüglich des **Schutzgutes Boden** ist festzuhalten, dass durch die Planung eine nahezu vollständig ausgebeutete und teilweise wiederverfüllte Kiesabbaufäche in Anspruch genommen wird. Aufgrund insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Umfangs des Planvorhabens ist insgesamt eine Beeinträchtigung von ebenfalls **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** des Schutzgutes zu erwarten, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auf das **Schutzgut Wasser** hat die Bebauung dahingehend Auswirkungen, dass aufgrund der Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate geringer und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Es ist davon auszugehen, dass beide Auswirkungen durch die vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort verringert werden. Eine weitere Auswirkung, die Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe, kann durch den sorgsamen Umgang mit derartigen Substanzen (insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen während der Bauphase) fast gänzlich vermieden werden. Insgesamt ist aufgrund insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Umfangs des Planvorhabens eine vergleichsweise **geringe bis mittlere 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** ist insgesamt von Beeinträchtigungen **mittlerer (bis hoher) Erheblichkeit** auszugehen. Die Plangebietsflächen sind als großflächige trocken-magere bis punktuell auch wechselfeuchte Flächen mit Sukzessionsansätzen anzusprechen, die von naturschutzfachlich relevanten Arten besiedelt werden und grundsätzlich wertgebende Lebensräume / Habitate 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 / Ersatzhabitate 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*) sowie Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) 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 Rohammer, Feldsperling usw.) nachgewiesen werden, die den ökologischen Gilden der Siedlungs- und Gebüsch- / Gehölzbrüter angehören.

Das hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte artenschutzrechtliche 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 3.6 und 3.7 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**, die für diesen Bericht untersucht wurden, Mensch (Immissionsschutz) und (Erholung), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie zudem auch bzgl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, Auswirkungen der Erzeugung / Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen und Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen hat die Planung bis auf teils temporäre Beeinträchtigungen während der Bauzeit (allerdings in einem vergleichsweise geringfügigem Umfang) nur geringen oder keinen Einfluss.

Folglich ist nach Abwägung aller Belange aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust dieser Fläche zugunsten eines Gewerbegebietes 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 8. Änderung des Bebauungsplans wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 16.495 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.-Nm. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkheim; inzwischen in Gemeindeeigentum).

Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) der ersten auf Grundlage der Festsetzungen der gegenständlichen Planung realisierten 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 kontrolliert werden.

Ferner ist über den gesamten bestehenden Zeitraum hinweg die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Amphibien- / 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.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse des Umweltberichtes nochmals zusammengefasst wiedergegeben:

Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter

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

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

Aufgestellt am 30.07.2018, fortgeschrieben am 03.12.2018

kern.
architekten

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

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2018
- 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" und „BayernAtlas plus“
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Mindelheim und Memmingen
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim
- 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), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017