



**Marktgemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND“

ENDFASSUNG
mit Stand vom 23.03.2021

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

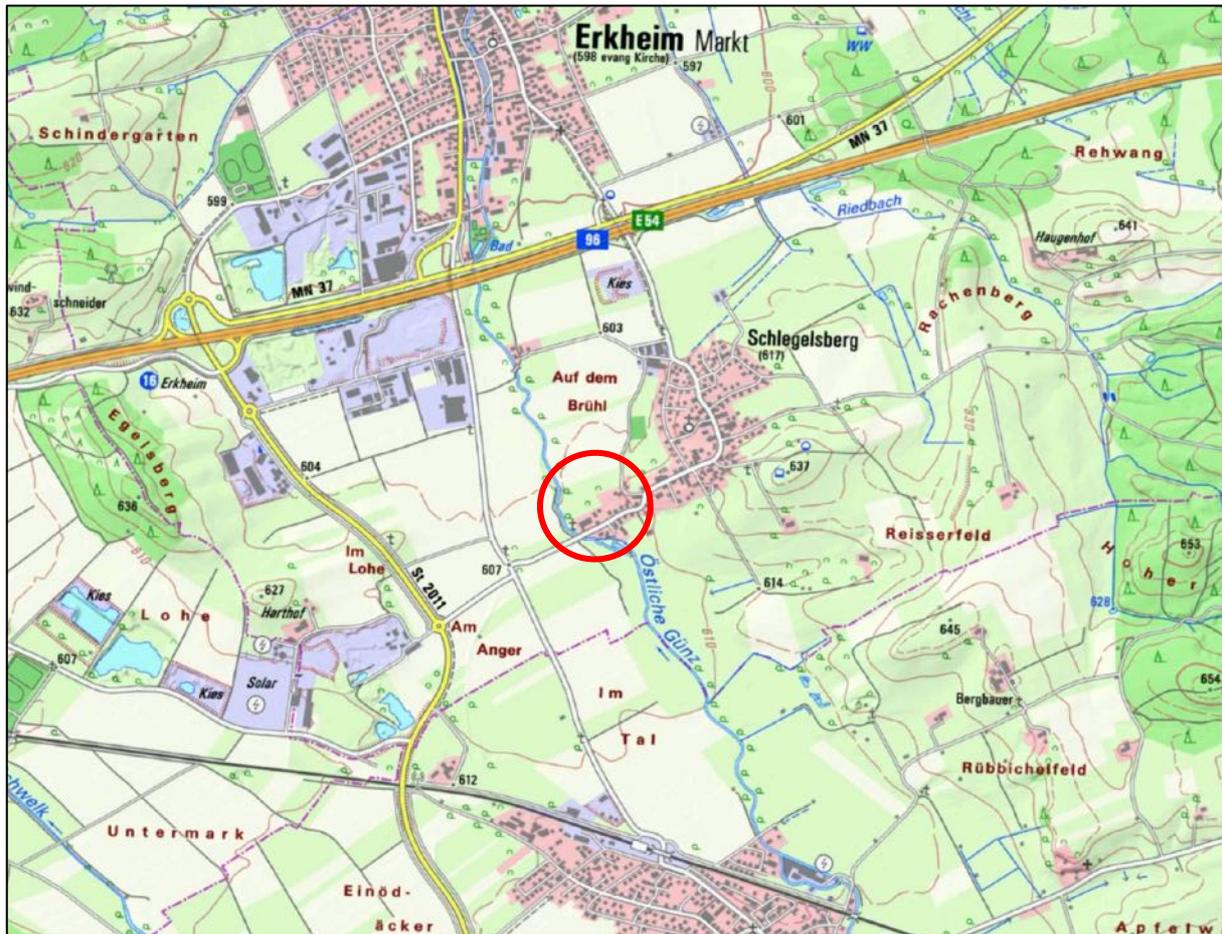
- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)**
mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil** mit
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III. Begründung

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- 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, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 23.03.2021 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) den vorliegenden

Bebauungsplan „AM WIESENGRUND“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.03.2021 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).

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung 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 auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.erkheim.de“ einsehbar.

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

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

Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13 a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 23.03.2021. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 188/17 (TF = Teilfläche), 191/2 (TF), 192/9, 192/14, 192/15, 192/16, 192/17 (TF) und 193/1 (TF), jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die in der Planzeichnung als WA bzw. WA-1, WA-2 und WA-3 gekennzeichneten Baugebiete werden gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
- 2.2 In allen Baugebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und die Höchstmaße für die Geschossflächenzahlen (GFZ) als auch durch die Angaben und Werte für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.3 Die „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.
- 3.4 Als Höchstmaß gilt für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer baulichen Nutzung / Bebauung mit einem Vollgeschoss unterhalb des Dachraumes und dem Dachraum als mögliches Voll-

- geschoss (Bauformen „I“ und „I+D“) eine Höhe von 4,0 m sowie bei einer baulichen Nutzung / Bebauung mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes (Bauform „II“) eine Höhe von maximal 6,0 m. Die Firsthöhe (FH) darf in den Baugebieten WA-1 und WA-3 eine Höhe von 9,0 m sowie im Baugebiet WA-2 eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.
- 3.4.1 Die Wandhöhen-Festsetzungen gelten nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.
- 3.5 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. des Dachsparrens.
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.
- 3.5.1 Höhenlage der Gebäude: Die OK FFB EG der Gebäude darf max. 0,3 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar. Die Höhenlage der OK FFB EG ist im Bauantrag mit Angabe der NN-Höhe anzugeben.
- 3.5.1.1 Abweichend von § 3.5.1 gilt für den Bereich des vorgeschlagenen Baugrundstückes mit der in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnung / Nummer „1“ am Südostrand des Plangebietes:
Die OK FFB EG des Gebäudes darf max. 0,3 m über der OK des natürlichen Bestandsgeländes, gemessen an der nordseitigen Fassadenmitte liegen (Gebäude-/Fassadenseite entlang der neu geplanten „inneren Verkehrserschließung“).
- 3.5.1.2 Abweichend von § 3.5.1 gilt für den Bereich der beiden vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „8“ und „9“ am Nordostrand des Plangebietes:
Die OK FFB EG der Gebäude darf max. 0,3 m über der OK des natürlichen Bestandsgeländes, gemessen an der südseitigen Fassadenmitte liegen (Gebäude- / Fassadenseite entlang der neu geplanten „inneren Verkehrserschließung“).
- Hinweise: - Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf das am östlichen Randbereich des Vorhabengebietes topographisch gegenüber den Restflächen um bis zu ca. 5 - 6 % ansteigende Gelände, weiterhin die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK FFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt wird (auf die Inhalte des § 10 „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ wird entsprechend verwiesen).
- Des Weiteren sind den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.
- 3.6 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Die Einzel- und Doppelhäuser (bezogen auf die jeweilige Haushälfte) dürfen maximal 2 Wohneinheiten aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der

Fassung vom 14.08.2007.

- 4.3 In den Baugebieten WA-1 und WA-3 sind nur Einzelhäuser zulässig, im Baugebiet WA-2 Einzel- und Doppelhäuser.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.2 Abweichend von § 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im Bauland auch außerhalb der festgesetzten Baufenster und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 5.3 Vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.
- 5.3.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 5.4 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen / gebäuden darf traufseitig max. 3,0 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,50 m (Bezugshöhen: Oberkanten FFB EG und Dachhaut an Traufe i.S.d. Verlängerung der Außenwand bzw. am First; bzgl. der jeweiligen Höhenlage s. Ziffer 3.5.1, 3.5.1.1 und 3.5.1.2 entsprechend).
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,0 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 5.5 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- 5.6 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 5.7 Die Errichtung von Tiefgaragen ist unzulässig.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen.
Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.1 Abweichend von § 6.1 gilt für Gebäude mit Zeltdachformen ein Verhältnis von Länge zu Breite von 1 : 1.

- 6.1.2 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt in den Baugebieten WA-1 und WA-3 max. 10 m sowie im Baugebiet WA-2 max. 11 m.
Abweichend von Satz 1 gilt im Baugebiet WA-1 für Gebäude mit Zeltdachformen ein Höchstmaß von max. 11 m.
- 6.1.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 6.2 Es sind nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.1 In den Baugebieten WA-1 und WA-2 sind zusätzlich zu den Satteldachformen nach § 6.2 auch Walm- und Zeltdachformen mit den entsprechend eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- 6.2.2 Abweichend von den §§ 6.2 und 6.2.1 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- 6.2.3 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. engobierte, glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.
- 6.3.1 Abweichend von § 6.3 sind Anlagen nach § 6.10.1 zulässig.
- 6.3.2 Bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) sind bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. § 6.2.2 zudem auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach). Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien ist unzulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten und Terrassenüberdachungen etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 6.3.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
- Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe sowie im Bereich des Ortanges max. 1,0 m betragen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 6.5 Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 6.5.1 Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.5.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachgauben je Dachseite darf $\frac{1}{3}$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

- 6.6 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) sind nur bei Hauptgebäuden zulässig. Diese dürfen (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.
Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.
- 6.6.1 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Ferner müssen diese, jeweils gemessen an den Außenwänden, mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten.
Je Gebäudeseite ist nur ein Quer- / Wiederkehrbau zulässig.
- 6.6.2 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.6.3 Die Dacheindeckung von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 6.7 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln sowie sonstigen Anbauten (Längs- / Querbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.
- 6.7.1 Die Dachneigung der Dachaufbauten und sonst. Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.7.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. §§ 6.5 und 6.6 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.7.3 Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.8 Hauptgebäude, die aneinandergebaut sind, sind hinsichtlich Gestaltung, Firsthöhe, Haustiefe, Dachneigung, Material der Dacheindeckung und Fassade und dergleichen aufeinander abzustimmen.
- 6.9 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich und Holzverschalungen zulässig. Grelle oder glänzende Farbgebungen sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.
- 6.10 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.10.1 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer zusammenhängenden Fläche erfolgen, Aussparungen von Dach(flächen)fenstern oder Dachaufbauten sind unzulässig. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 6.10.2 Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.
Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

§ 7 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 7.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 7.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).
- 7.3 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 7.3.1 Abweichend von § 7.3 ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. § 8 zulässig.
- 7.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen gem. § 7.3 als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 7.4.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 7.4.2 Auf den unter § 7.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 7.5 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 7.5.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- a) in den Abschnitten mit einer Breite von 4,0 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 7.4.1 wird verwiesen;
- b) in den Abschnitten mit einer Breite von mind. 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 7.4.1 wird verwiesen.
- 7.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 7.6 Auf Privatgrundstücken ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen bereits eingetragenen Gehölze kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- 7.7 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 7.4.1 wird verwiesen.

- Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 7.7.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 7.8 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 7.9 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweis: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

§ 8 EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 8.1.1 Abweichend von § 8.1 ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem öffentlichen Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.
- 8.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 8.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Kunststoffzäune sind generell unzulässig.
- 8.2.1 Abweichend zu den §§ 8.1, 8.1.1, 8.1.2 und 8.2 ist auf maximal $\frac{1}{3}$ der Grundstückslänge gegenüber dem Verkehrsraum die Errichtung von max. 2,0 m breiten Mauern / Mauerelementen bzw. Zaunpfählen / -säulen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig.
- 8.2.2 Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- 8.2.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.
- 8.3 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 8.3.1 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- 8.4 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich), definiert als Abstandsfläche von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem

Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichten, geschlossenen Hecken freizuhalten, um den Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes zu erzeugen.

§ 9 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

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

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

§ 10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 10.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind zum einen auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken.
- 10.1.1 Integration der Hauptgebäude: Der Abstand zwischen der OK FFB EG und dem Gelände (Bestands Gelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.
- 10.2 Aufschüttungen über § 10.1 hinaus sind im Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) nur im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig.
- 10.3 Abgrabungen über § 10.1.1 hinaus zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind unzulässig.
- 10.3.1 Abgrabungen zur Freilegung einzelner Kellerfenster können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese nicht innerhalb einer Abstandsfläche von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) erfolgen.
- 10.4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Abgrabungen generell unzulässig. Aufschüttungen sind nur in Form von Böschungen gem. § 10.5, die nach Richtung Norden hin abfallen, zulässig.
- 10.5 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.
- 10.6 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 2 (bzw. H : T = 1 : 2 und flacher) zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

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

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

§ 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

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

§ 13 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

13.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

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

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von

einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

2.1 Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet:

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

2.1.1 Ergebnisse der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung

Im Hinblick auf den im Bereich der Ortschaft Schlegelsberg bekannten Sachstand bzgl. der teils stark eingeschränkten bis bereichsweise auch gar nicht vorhandenen Möglichkeit zur Niederschlagswasserversickerung wurde im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eine Baugrunduntersuchung im Plangebiet (PG) u.a. zur Klärung der diesbezüglichen Situation, Möglichkeiten, etc. sowohl auf den Baugrundstücken selbst (vor Ort) als auch i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung durchgeführt (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020).

A) Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung sind im mittleren und westlichen Bereich der Baugrundstücke (Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „2“ bis „7“) unter dem Mutterboden (Mächtigkeit von bis zu 0,4 m) sowie der nachfolgenden Verwitterungsdecke in einer Tiefe von ca. 1 bis 2 m Flusskiese in einem bis zu ca. 1 - 1,5 (2) m mächtigen Horizont vorhanden, die grundsätzlich einen möglichen Versickerungshorizont bzw. einen potentiell ausreichend durchlässigen Untergrund für die Versickerung des anfallenden (unverschmutzten) Niederschlagswassers aufweisen dürften.

Entsprechend ist dort (eine abschließende positive Überprüfung im Rahmen der weiterführenden Planungen vorausgesetzt) von einer Möglichkeit auszugehen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen voraussichtlich vor Ort auf den Grundstücken selbst über geeignete Sickeranlagen versickern zu können.

B) Allerdings sind diese, für die Versickerung gut geeigneten Flusskiese gem. den vorliegenden Ergebnissen auf den übrigen Plangebietsflächen bzw. im Bereich der 3 Baugrundstücke am Ostrand des Plangebietes (Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „1“, „8“ & „9“) sowie im südlichen Abschnitt der verkehrlichen Erschließung bis zum Eimündungsbereich in die Dorfstraße nicht mehr vorzufinden. Dort ist zwischen dem Mutterboden und der (Tertiären) Oberen Süßwassermolasse bis in eine Tiefe von 1 – 2 m lediglich noch die lehmig-kiesige Verwitterungsdecke in einem bis zu ca. 1 - 1,5 (2) m mächtigen Horizont vorhanden, welche jedoch auch immer wieder mit kiesigen Horizonten / Verwitterungskiesen durchsetzt ist.

Der Horizont der Verwitterungsdecke weist insgesamt nur geringe Durchlässigkeiten auf und ist deshalb (eine abschließende Überprüfung im Rahmen der weiterführenden Planungen vorausgesetzt) voraussichtlich nicht für eine Versickerung in dem hierfür benötigten Umfang geeignet.

2.1.2 Potential-Fläche i.V.m. möglicher Errichtung einer Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens bzw. der in den vorgenannten Plangebiets-Teilbereichen voraussichtlich nur stark eingeschränkt bis ggf. nicht vorhandenen Versickerungsmöglichkeiten wurde im Hinblick auf die Zielsetzung einer möglichst weitreichenden Berücksichtigung der Belange der Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft auf Ebene des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens eine entsprechende Fläche für die mögliche Errichtung einer Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung (Möglichkeit zur Errichtung eines Rückhalte- / Sickerbeckens) mit Anbindung an die nachweislich sehr gut durchlässigen quartären Flusskiese festgelegt. Diese kann, den Erfordernissen auf Ebene der

weiterführenden Planungen entsprechend, grundsätzlich als Potentialfläche für eine ggf. bereichsweise im PG (alternativ) benötigte zentrale Niederschlagswasserversickerung dienen bzw. ggf. als (erforderliche) Entlastungs-Maßnahme / -Anlage für den gemeindlichen Regenwasserkanal herangezogen werden.

Die entsprechend ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als: "Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Entlastung gemeindlicher Regenwasserkanal" umfasst ca. 150 m² (5,5 bis 6 m breiter rund 25 m langer Flächenstreifen). Deren Standort wurde insbesondere in Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten (das Gelände des PG fällt übergeordnet betrachtet nach Richtung Nordwesten hin ab), der Untergrundsituation (auf Grundlage der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung) und der Abfolge der geplanten Bebauung sowie zudem auch mit Blick auf die künftig erforderliche Grundstückspflege in einer hierfür aus gesamtplanerischer Sicht möglichst günstigen bzw. zweckmäßig-zielführenden räumlichen Lage innerhalb der Plangebietsflächen, in direkter Verlängerung der aus Richtung Süden von der „Dorfstraße“ her führenden Haupterschließungsachse des PG festgelegt.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung:

Das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßenebenenflächen, etc.) unzulässig ist. Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtbereich entlang der Grundstücksgrenze.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt (LRA) Unterallgäu einzureichen (in 3-facher Ausfertigung). Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim LRA Unterallgäu einzureichen.

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

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

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

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

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

3. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ

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

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

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

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

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

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

3.2 Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau im PG fällt übergeordnet betrachtet von Süden nach Norden bzw. nach Nordwesten hin entsprechend der Fließrichtung der Östlichen Günz allmählich leicht ab – am östlichen Randbereich (in einem ca. 40 bis 50 m breiten Flächenabschnitt) steigt das Gelände allerdings topographisch gegenüber den Restflächen um bis zu ca. 5 - 6 % nach Richtung Südosten hin an.

Im westlichen und mittleren Bereich des Plangebiets besteht in Nord-Süd- sowie auch in Ost-West-Richtung nur ein geringer Höhenunterschied (Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „2“ bis „7“ sowie südl. Abschnitt Verkehrerschließung). Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (auf Grundlage des „BayernAtlas“, Stand Dezember 2020) von ca. 0,5 bis 0,6 % bzw. ca. 1 bis 1,2 %. Beispielsweise liegt die südwestliche Ecke der Baugebietsflächen des PG auf rund 606,20 m ü.NN und die nordwestliche Ecke auf rund 605,80 m ü. NN. Der Einmündungsbereich der geplanten Verkehrerschließung in die „Dorfstraße“ ganz im Süden des Plangebietes liegt auf rund 607,10 m ü. NN.

Dagegen beträgt der Höhenunterschied im östlichen Flächenbereich (ca. 40 bis 50 m breiter Abschnitt), der topographisch gegenüber den Restflächen um bis zu ca. 5 - 6 % nach Richtung Südosten zur Straße „Am Wiesengrund“ hin ansteigt, bis zu Rund 2,5 m (Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit Bezeichnung / Nummern „1“, „8“ & „9“). Ausgehend von der Straße „Am Wiesengrund“ am südöstlichen Randbereich des PG mit einer Höhenlage von ca. 609,70 m ü.NN fällt das Gelände im entsprechenden 40 bis 50 m-Bereich beispielsweise nach Richtung Norden auf ca. 607,50 m ü. NN, nach Richtung Nordwesten auf ca. 607,0 m ü. NN sowie nach Richtung Westen ebenfalls auf ca. 607,50 m ü. NN hin ab.

Diese topographisch besondere Situation im östlichen Randbereich des PG wird in der Planung im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption deshalb auch gesondert berücksichtigt. Insbesondere wird auf die Festsetzung durch Text unter den §§ 3.5 und 10.1 verwiesen.

3.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer

3.3.1 Oberflächengewässer und Flächennutzungen:

Die Westgrenze des Plangebietes liegt etwa 100 bis 120 m östlich des Gewässerverlaufs der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung) entfernt – innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden.

- Geplante Neuaufstellung westlich an das PG angrenzender Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“: Wie der Großteil des Plangebietes selbst, wird die Fläche zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und dem Bachbett der Östlichen Günz derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Allerdings ist für diesen unmittelbar an das PG anschließenden Bereich (wie in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ bereits eingetragen und in der gesamtplanerischen Konzeption berücksichtigt) zeitnah die Neuaufstellung eines weiteren, den südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg abschließend arrondierenden Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Schlegelsberg-Südwest“ geplant. Im Wesentlichen soll im Rahmen dieses Bebauungsplans ein Mischgebiet entstehen, das zu einem Großteil der betrieblichen Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik Rechnung trägt, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes im Ortsteil Schlegelsberg.

- Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“: Sowohl der südliche Teil der geplanten Baugebietserschließung bzw. der nahezu gesamte Flächenbereich im Umgriff der Einmündung der vorgesehenen Straßenverkehrsflächen in die „Dorfstraße“ als auch der gesamte westliche Bereich des innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abschnittes der „Dorfstraße“ befinden sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (gem. § 76 WHG).

Die Baugrundstücke selbst befinden sich allerdings deutlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (Mindestabstand von 30 m). Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Zudem liegt das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Dezember 2020). Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ und die räumliche Nähe zu Fließgewässern wird im gegenständlichen Planungsfall insbesondere darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Es wird empfohlen, von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abzusehen.

- Boden / Untergrundsituation: Entsprechend weist nahezu das gesamte Gebiet gem. der Übersichtsbo-denkarte M 1:25.000 auch folgende vorrangig grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Geologisch handelt es sich im Großteil des Vorhabenbereichs um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussab-lagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bay-ern M 1:25.000). Ferner befindet sich am topographisch gegenüber den Restflächen um bis zu ca. 5 - 6 % ansteigenden Gelände am Ostrand des Plangebietes (ca. 40 bis 50 m breiter Flächenabschnitt) der Über-gang zum Material der Oberen Süßwassermolasse.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens erstellten Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020) wurde bei den durchgeführten, bis zu 5 m tiefen Sondierungen folgende Baugrundabfolge vorgefunden: Mutterboden (Mächtigkeit zwischen ca. 0,2 - 0,4 m); Verwitterungsdecke (Mächtigkeit zwischen ca. 0,5 - 2 m); Flusskies (dieser Horizont wurde allerdings nur im mittleren und westlichen Bereich des PG angetroffen; Mächtigkeit zwischen ca. 1 - 2 m); Obere Süßwassermolasse (bis zur Endtiefe der Sondierungen bei ca. 5 m unter GOK).

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

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

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens erstellten Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Sondierungen kein Aufschluss von Grundwasser festgestellt. Zwar erfolgte bei der im östlichen Randbereich des PG vorgenommenen Bohrung ein Wasserzutritt in einer Tiefe von ca. 2,2 m unter GOK. Allerdings ist gem. dem geotechnischen Bericht davon auszugehen, dass es sich dabei lediglich um (Hang)Schichtenwasser handelt, das an der Schichtgrenze zwischen den an diesem Standort einzig im Untergrund vorhandenen lehmigen Verwitterungssedimenten und den unterlagerten Molassesedimenten aufgeschlossen wurde.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere von Schichtwasser 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.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

- 3.3.3 Geländeveränderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet und vorsorgender Hochwasserschutz:
Wie zuvor unter Ziffer 3.3.1 bereits ausgeführt befindet sich der südlichste Teil der für die Verkehrserschließung vorgesehenen Plangebietsflächen inkl. des Einmündungsbereiches in die „Dorfstraße“ innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (gem. § 76 WHG). Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes – für ein amtliches bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignis / Bemessungshochwasser – ist in der Planzeichnung gem. dem aktuellen Stand des Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU; mit Stand vom Dezember 2020) nachrichtlich-informativ eingetragen.

Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Überschwemmungsgebiet: Nach derzeitigem Kenntnisstand werden insb. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes innerhalb der mit dem Schutzgebiet überlagerten öffentlichen Verkehrsflächen durch das neu geplante Straßenbauwerk inkl. Nebenflächen nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (i.E. erfolgt kein Verlust an Rückhalteraum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz konkret zur Umsetzung kommende Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zwingend abzustimmen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich die Plangebietsflächen im südlichen Abschnitt der „Dorfstraße“ innerhalb des 60 m-Bereiches der östlichen Günz befinden. Dieser Flächenbereich wird demnach von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bay-

erischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günst (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.

Die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt unter Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) ist diesbezüglich im PG deshalb nicht erforderlich.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen.

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

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

Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen der Östlichen Günst (Gewässer 2. Ordnung) eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG insbesondere auch in den westlichen und mittleren Flächenbereichen nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorgerufen können).

3.3.5 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG (insbesondere auch im östlichen Randbereich im Umgriff der Straße „Am Wiesengrund“) kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung:

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

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

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

Bäume II. Ordnung:

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

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

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

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne), sowie sonst. heimische Obstbäume / -gehölze.

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus carthartica (Echter Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) und Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Gewerbe- und Verkehrslärm:

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA20-332-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob sowohl durch die im Umfeld des gegenständlichen Wohngebietes „Am Wiesengrund“ bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen (insbesondere auch in

Berücksichtigung des zeitnah zur Aufstellung anstehenden, unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebietes „Schlegelsberg-Südwest“) als auch durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (insbesondere befindet sich das Plangebiet auch im Einwirkungsbereich der rund 800 m nördlich gelegenen Bundesautobahn A 96) schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

- Geplante Neuaufstellung Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“:

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend (wie in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ bereits eingetragen und in der gesamtplanerischen Konzeption berücksichtigt) ist zeitnah die Neuaufstellung eines weiteren, den südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg abschließend arrondierenden Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Schlegelsberg-Südwest“ geplant. Im Wesentlichen soll im Rahmen dieses Bebauungsplans eine Mischgebiets-Bebauung gem. § 6 BauNVO entstehen, die zu einem Großteil der betrieblichen Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik Rechnung trägt, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes im Ortsteil Schlegelsberg. Diese künftige gesamtplanerische Situation wurde fachgutachterlich entsprechend berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 03.11.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:
(siehe Gutachten Seiten 3 bzw. 14 ff.)

5.1.1 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die umliegenden vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen keine relevanten bzw. schädlichen Lärmimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Die sich i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

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

5.1.2 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Die „Dorfstraße“, eine Ortsverbindungsstraße befindet sich in einem Mindestabstand von rund 90 m südlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des PG. Die westlich verlaufende Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim liegt ca. 380 m vom Plangebiet entfernt, die Staatsstraße 2011 befindet sich nochmals ca. 330 m weiter westlich. Die Autobahn BAB 96 verläuft in einer Entfernung von ca. 800 m nördlich des Vorhabenbereiches.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

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

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind deshalb keine darüberhinausgehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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

Das schalltechnische Gutachten, Bericht Nr. LA20-332-G01-01 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 03.11.2020 ist der Begründung als Bestandteil der Planunterlagen in Anlage beigefügt.

5.2 Landwirtschaft - allgemein

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

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

6. **BRANDSCHUTZ**

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

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

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

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

7. **VERMESSUNGSZEICHEN**

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

8. **ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG**

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, und Sperrmüll: Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier sowie Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung ausnahmslos an bzw. entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße, d.h. entlang der neu geplanten Straße, zur Leerung / Abholung bereitzustellen sind.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen von den Grundstücken, welche durch die Stichstraße im Westen des Plangebietes erschlossen werden (Grundstücke Nrn. 4 und 5 – Nummerierung siehe Planzeichnung) sind in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rück-

wärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. im Einmündungsbereich der Stichstraße in die vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße (durchgehende, mind. 6 m breite Öffentliche Verkehrsfläche), zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Erkheim sind einzuhalten.

PLANVERFASSER

GEMEINDE ERKHEIM

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

Erkheim, den

(Siegel)

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger

eberle.PLAN
Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



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

Marktstraße 1
87746 Erkheim
fon 08336-805357 0
fax 08861-805357 50
rathaus@erkheim.bayern.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Immissionsschutz
8. Erschließung und Infrastruktur
9. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Schalltechnisches Gutachten „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ des Marktes Erkheim“, mit Bezeichnung LA20-332-G01-01, der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, in der Fassung vom 03.11.2020

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem Planvorhaben reagiert die Marktgemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes sowie in Bezug auf den gegenständlichen Standort in besonderer Weise auch auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Schlegelsberg. Ziel der Planung ist die Bereitstellung qualitativvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Wenn aufgrund der aktuellen Marktlage bzw. der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet überhaupt möglich, soll zusätzlich ein kleiner Vorrat an Wohnbauflächen geschaffen werden, um eine moderate, „organische Siedlungsentwicklung“ zu ermöglichen durch ein im Vergleich zur derzeitigen Einwohnerzahl nicht unverhältnismäßiges Bevölkerungswachstum. Das Planvorhaben (zur weiteren Mobilisierung von Bauland) dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg mit der vorliegenden Planung um 2 weitere Bauzeilen mit 9 Wohnbaugrundstücken für die zielgerichtete Umsetzung einer grundsätzlich aufgelockerten, aber dennoch insgesamt weitreichend flächensparenden wohngenutzten Bebauung. Aus gesamtplanerischer Sicht stellt das Planvorhaben eine zielführende Siedlungsentwicklung zur Arrondierung des Siedlungsgefüges inkl. Berücksichtigung der Ausbildung einer qualitativvollen, räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-ausgeprägten Übergangsbereiches in die freie Landschaft im weiteren Talgrundbereich der Östlichen Günz am südwestlichen Ortsrandbereich dar. Übergeordnet ist die Konzeption des gegenständlichen Bebauungsplans „Am

Wiesengrund“ - gerade auch in Bezug auf die Baugebiets-Eingrünung / Ortsrandausbildung - dabei zudem im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Schlegelsberg-Südwest“ zu betrachten, das ebenfalls zeitnah zur Aufstellung bzw. Umsetzung künftig vorgesehen ist.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) liegt am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg, westlich der Straße „Am Wiesengrund“ sowie im direkten nördlichen Anschluss an den derzeitigen Ortsrand. Die Straße „Am Wiesengrund“ wurde dabei insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung des planungskonzeptionell erforderlichen verkehrstechnischen Anschlussbereiches in einem Abschnitt von ca. 80 m mit überplant. Aktuell werden die für die Umsetzung der neuen Wohngebiets-Bebauung vorgesehenen Flächen vollständig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Weiterhin befindet sich im südwestlichen / südlichen Bereich des PG, zwischen den Anwesen „Dorfstraße 5“ und „Dorfstraße 7“, ein durchgehend ca. 7,5 m breiter Flächenstreifen, der sowohl im Bestand als Wegekorrridor für die Erschließung der rückwärtig zur „Dorfstraße“ gelegenen Grundstücksflächen dient als auch (aus gesamtplanerischer Sicht ursprünglich) bei einer ggf. erfolgenden Erweiterung des Siedlungsgefüges nach Richtung Norden eine verkehrstechnische Erschließungssituation zur „Dorfstraße“ ermöglichen bzw. sicherstellen sollte. Entsprechend wurden diese Flächen (im südlichen und mittleren Abschnitt ist dort teils bereits eine gekieste, wassergebunden-befestigte Oberfläche vorhanden) ebenso wie der daran anschließende, räumlich-funktional zur verkehrlichen Erschließungssituation des PG zugehörige Einmündungsbereich in die „Dorfstraße“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen (in Berücksichtigung v.a. der Freihaltung der erforderlichen Sichtverhältnisse wurde dabei entlang der „Dorfstraße“ ein Straßenabschnitt von ca. 140 m Länge berücksichtigt).

Die westlich und nördlich an das Vorhabengebiet anschließenden Flächen sowie der Bereich östlich / gegenüberliegend der Straße „Am Wiesengrund“ werden, ebenso wie das Plangebiet selbst, intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die südlich und südwestlich angrenzenden Flächenbereiche weisen bereits eine Bestandsbebauung auf (Teil des bestehenden Siedlungsgefüges von Schlegelsberg; insgesamt mit einem gemischten Nutzungscharakter).

An dieser Stelle wird erneut zur Kenntnis gegeben, dass für die Flächenbereiche westlich / südwestlich des Plangebietes zeitnah zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren ebenfalls die Neuaufstellung eines eigenen / gesonderten Bebauungsplans vorgesehen ist (Bezeichnung: Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“). Dessen Geltungsbereich reicht - mit Ausnahme des im gesamtplanerischen Kontext nicht mit überplanten Grundstückes Fl.-Nr. 192/13 - ausgehend von den Westgrenzen des vorliegenden Plangebietes „Am Wiesengrund“ bis nahe an die Östliche Günz heran. In der Planzeichnung sind, im Hinblick auf die Verdeutlichung der angestrebten künftigen Gesamt-Planungskonzeption für den südwestlichen Ortsrandbereich, die Umgrenzung des geplanten Geltungsbereiches sowie eine Auswahl der wesentlichen vorgesehenen planzeichnerischen Eckpunkte dieses Bauleitplanvorhabens nachrichtlich-informativ eingetragen. Die Entfernung der verfahrensgegenständlich für eine Wohnbebauung festgesetzten Flächen selbst zur Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung), die zusammen mit den Uferbereichen zudem als amtlicher Biotop kartiert ist, beträgt allerdings etwa 100 m bis 120 m.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,91 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 188/17 (Teilfläche), 191/2 (Teilfläche), 192/9, 192/14, 192/15, 192/16, 192/17 (Teilfläche) und 193/1 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ gefasst (gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 12 BauGB).

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13b (i.V.m. 13a und 13) BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“ (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) beschlossen..

Die Voraussetzungen hierfür gem. §§ 13b und 13 a Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 10.000 m² festgesetzt (die Gesamtfläche der ausgewiesenen Baugrundstücke beträgt lediglich ca. 5.570 m² sowie die „zulässige Grundfläche“ entsprechend ca. $5.570 \text{ m}^2 \times 0,45$ (= $0,3 + 50\%$ bzw. $0,15$) = ca. 2.500 m²). Als nachrichtlich-informative Ergänzung hierzu weist die „zulässige Grundfläche“ in den neu überplanten / -bauten Bereichen der Mischgebiete gem. § 6 BauNVO des westlich angrenzenden, ebenfalls zeitnah zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes „Schlegelsberg-Südwest“ insgesamt ca. 4.875 m² auf (= ca. $3.455 \text{ m}^2 \times 1,0$ (Teilbereichsflächen A) + ca. $1.855 \text{ m}^2 \times 0,60$ (Teilbereichsflächen B) + ca. $815 \text{ m}^2 \times 0,375$ (Teilbereichsfläche C)).

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausschließlich auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs.1 Satz 3 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der §§ 13b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Flächennutzungsplan

3.2.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002

Der nördliche Teil der für die Wohnbebauung neu ausgewiesenen Baugebietsflächen ist als „*Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume*“ dargestellt (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“, mit besonderer Berücksichtigung landschaftsplanerischer Belange / Belange des Landschaftsbildes sowie einer grundsätzlich weitestmöglichen Offenhaltung). Der südliche Teil der Plangebietsflächen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als sog. „weiße Fläche“ dargestellt, da dieser Bereich im Jahr

2002 von der Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu im Hinblick auf die damalige Gesamtplanungssituation ausgenommen wurde – ursprünglich geplant war damals, wie aus der Planunterlage durch das entsprechende Symbol ersichtlich, eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Für diesen Teilbereich besteht folglich derzeit kein wirksamer Flächennutzungsplan. Nach Richtung Norden wird diese ursprünglich bereits als Siedlungsentwicklung vorgesehene „weiße Fläche“ folgerichtig auch durch eine entsprechende rechtswirksame Darstellung von Flächen für die „Ortsrandeingrünung“ im Übergangsbereich zur freien Landschaft begrenzt. Abschließend ist der nach Süden, direkt zur „Dorfstraße“ hin gerichtete Teil der geplanten verkehrstechnischen Erschließung, aktuell als „gemischte Baufläche“ im rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 2002 gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 (ohne Maßstab) sowohl mit Überlagerung der Plangebietsflächen ohne die bereits bestehenden verkehrlichen Erschließungsflächen („Dorfstraße“ und „Am Wiesengrund“) als auch mit Darstellung des Geltungsbereiches der westlich anschließenden 10. Änderung des FNP, deren Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur zeitnah vorgesehenen Neuaufstellung des Bebauungsplans „Schlegelsberg-Südwest“ geplant ist.

3.2.2 Planberichtigung / Nachführung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“).

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens sowie die qualitätsvollen, situativ getroffenen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Erkheim durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die nicht mit den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans übereinstimmen, werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB deshalb zeitnah, ggf. im Rahmen einer gesonderten Plandarstellung der Berichtigung (ggf. Ausfertigung der 1. Berichtigung des gemeindlichen FNP) oder spätestens im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert und entsprechend angepasst. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine Umänderung der grundsätzlichen Flächen-Kennzeichnung in eine „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO sowie um die Anpassung der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ an die Bauflächen-Neuausweisung und der Flächen der verkehrlichen Erschließungssituation als „Sonstige örtliche Verkehrsflächen“.

3.3 Raumordnung und Landesplanung –

Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

3.3.1 Regionalplanung sowie

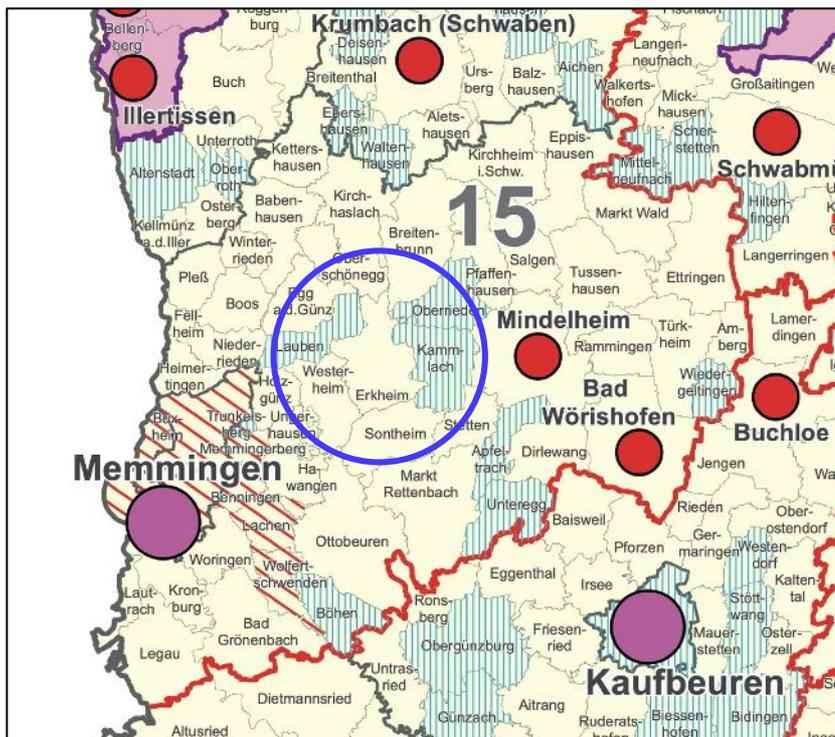
Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020

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

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

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“.



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

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

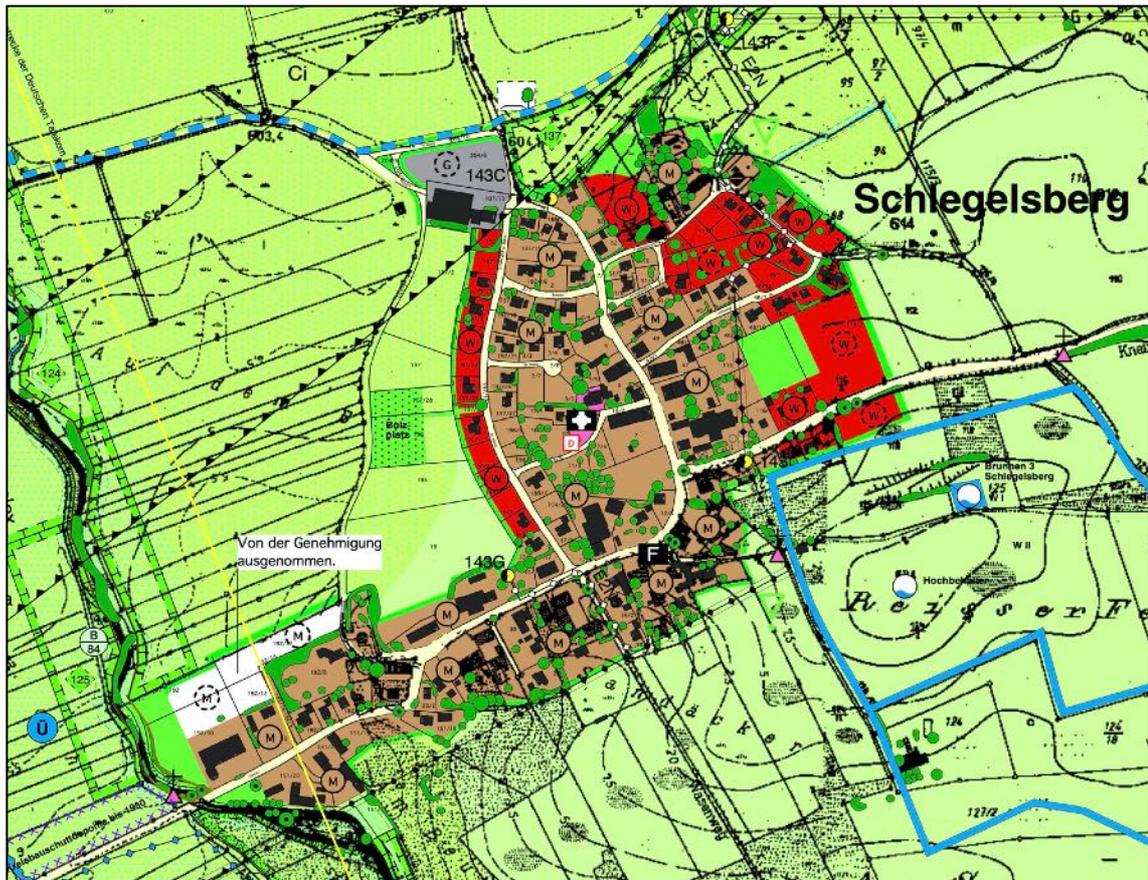
- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

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

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

3.3.2 Prüfung von Standortalternativen / ortsplanerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2002 ist im gegenständlich betrachteten Ortsteil Schlegelsberg insbesondere im östlichen / südöstlichen Ortsrandbereich entlang der „Knauser Straße“ (zwischen der „Krautgartenstraße“ und der „Knauser Straße“) bereits eine vergleichsweise umfangreichere, zusätzliche Fläche für eine Siedlungserweiterung als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die i.E. bis dato nicht umgesetzt wurde bzw. werden konnte. Auf die nachfolgende Darstellung des FNP wird entsprechend verwiesen.



Ortslage Schlegelsberg; Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 (ohne Maßstab)

Des Weiteren sind von den einzelnen über den Ortsteil verteilt gelegenen, im FNP als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen (damals neu) gekennzeichneten sowie in der Planunterlage aus dem Jahr 2002 noch als gänzlich unbebaut dargestellten Grundstücken / Flächenbereichen heute mittlerweile zahlreiche bzw. der deutlich überwiegende Anteil bereits bebaut (s. nachfolgend abgebildete aktuelle Topographische Karte sowie Luftbild inkl. Parzellarkarte). Insbesondere zu nennen sind hier die Flächenbereiche entlang des „Brühlweges“ im Westen (Bebauungsplan „Schlegelsberg-Brühl“ aus dem Jahr 1985) sowie der „Krautgartenstraße“ im Nordosten (insb. einschließlich des am nördlichen Ortsrand gelegenen Wohnbaugebietes „Schlegelsberg, Am Schlittenberg“ aus dem Jahr 1999), wo im Vergleich zur Situation aus dem Jahr 2002 insgesamt eine deutliche Nachverdichtung (Schließung von Baulücken) bzw. die Nutzung vorhandener Bauflächen- / potentiale im Innenbereich stattgefunden hat.

Im Ergebnis ist nach aktueller, erneuter intensiver Prüfung der diesbezüglichen Gesamtsituation durch die Gemeinde in Bezug auf die bislang noch nicht bebauten Bereiche der bestehenden Bauflächen-Darstellungen des FNP allerdings nun festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf Weiteres keine Flächen- / Grundstücksverfügbarkeit zur weiteren Umsetzung von Baugebieten / -flächen – insbesondere auch in dem gegenständlich benötigten Umfang bzw. für den vorhandenen großen Bedarf an Wohnbauflächen - gegeben ist. Im Übrigen trifft diese Bewertung gegenwärtig dem Grundsatz nach ebenfalls auf den Hauptort sowie auch auf alle anderen Ortsteile des Gemeindegebietes zu.

Aufgrund dessen besteht nun – um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bzgl. der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen sicherzustellen – ein dringender Handlungsbedarf für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen an einem anderen, aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes trägt die Gemeinde diesem Umstand nun Rechnung und stellt damit zumindest für die nähere Zukunft ihre grundsätzliche Handlungsfähigkeit bzgl. des örtlichen Bedarfs für die

Versorgung der Bevölkerung mit (dringend benötigten) Baugrundstücken / Wohnbauflächen im Bereich des Ortsteils Schlegelsberg gem. den aktuell gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Gegebenheiten bestmöglich sicher.

Bzgl. der Wohnbauflächen-Darstellungen im wirksamen FNP ist allerdings anzumerken, dass die Gemeinde an den bestehenden, bisher noch nicht bebauten Flächenbereichen im Rahmen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 grundsätzlich festhält - trotz der derzeit vorhandenen, als ungünstig zu bewertenden Situation bzgl. der Grundstücksverfügbarkeit für eine dortige, durch die Gemeinde „aktiv mögliche“ weitere Umsetzung von Baugebieten bzw. wohngenutzten Bauflächen.

Eine „Rücknahme“ dieser im FNP ausgewiesenen Flächen (im Vergleich zum Gesamtsiedlungsgefüge des Ortsteils nehmen diese gegenständlich zudem nur einen geringfügigen Flächenanteil ein), insbesondere auch im vorgenannten östlichen / südöstlichen Randbereich zwischen der „Knauser Straße“ und der „Krautgartenstraße“, würde den grundsätzlich verfolgten ortsplanerisch-städtebaulichen Zielen einer weiterhin unverändert anzustrebenden Siedlungsentwicklung mit einem insgesamt betrachtet, arrondierenden Gesamt-Charakter hinsichtlich der räumlichen Ausformung des Orts-Grundrisses grundlegend widersprechen.

3.3.3 Vertiefte ortsplanerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung / Überprüfung vorhandener Bauflächen- / Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz)

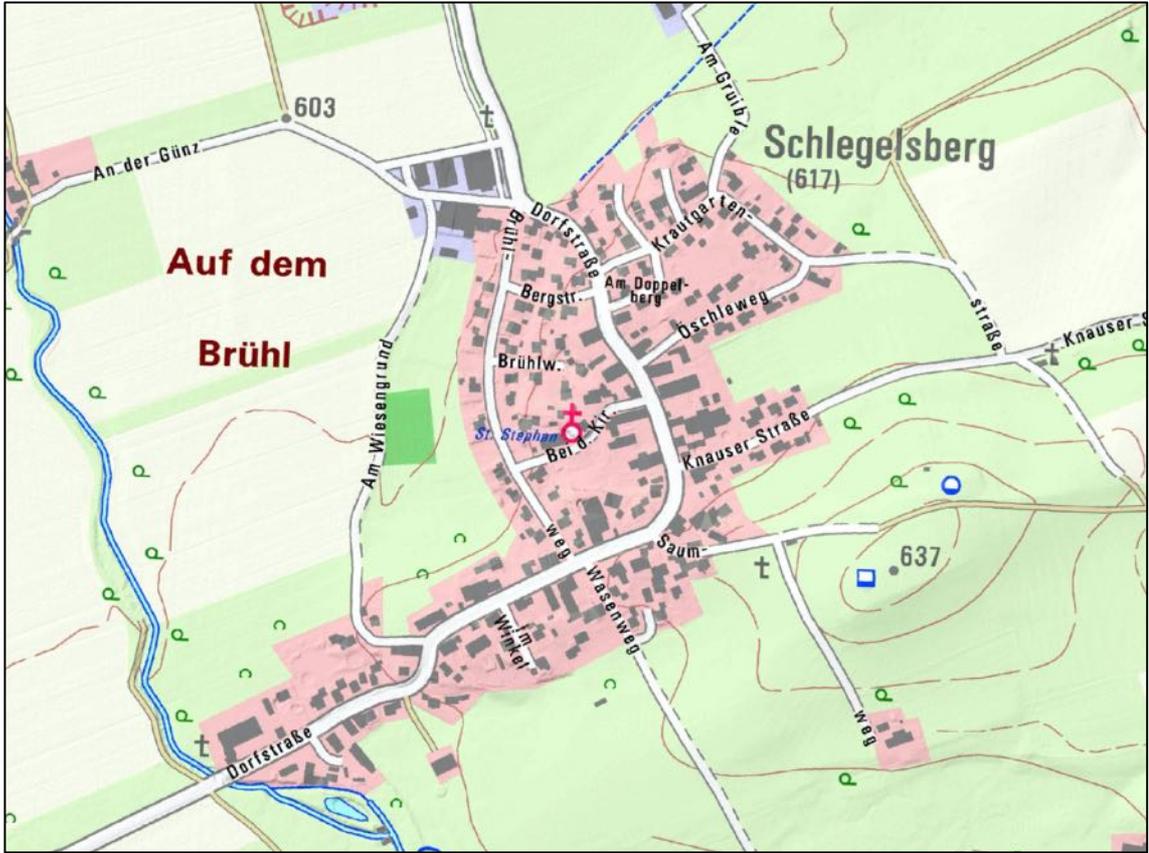
Im Rahmen des Planungsprozesses für das vorliegende Baugebiet wurde Seitens der Gemeinde neben der voranstehenden Prüfung der entsprechend vorhandenen (Erweiterungs-/Potential-) Flächendarstellungen auf Ebene des FNP sowie von Grundstücksverfügbarkeiten im Bereich von bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebieten gerade auch die Möglichkeit der Berücksichtigung / Umsetzung von Standortalternativen bzw. von vorhandenen Bauflächen- / potentialen im Innenbereich von Schlegelsberg für die gegenständliche Siedlungsentwicklung erörtert und eingehend geprüft.

Darunter zu nennen sind insbesondere die bisher unbebauten, noch vergleichsweise etwas größeren Flächenbereiche zwischen der „Dorfstraße“ und „Bei der Kirche“ im Kernbereich vorrangig südlich der Filialkirche St. Stephan, der „Krautgartenstraße“ und dem „Öschleweg“ sowie der „Knauser Straße“ und dem „Öschleweg“ im Bereich des östlichen / südöstlichen Ortsrandes.

Auf die nachfolgenden Abbildungen (Topographische Karte und Luftbild) der Ortslage / Ausschnitte aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wird entsprechend verwiesen.

Dabei ist festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim ein zentrales Handlungsfeld darstellt.

Auch werden entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten seitens der Gemeinde (insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft. Hier ist beispielsweise auf die jüngst umgesetzte bzw. sich in Umsetzung befindliche Maßnahme zur Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung zwischen der „Dorfstraße“ und der Filialkirche St. Stephan hinzuweisen, für welche die Marktgemeinde i.V.m. dem hierfür gesondert aufgestellten Bebauungsplan „Bei der Kirche“ im Frühjahr 2019 den Satzungsbeschluss gefasst hat.



Ortslage Schlegelsberg, Topographische Karte sowie Luftbild inkl. Parzellarkarte; Auszüge aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Stand Dezember 2020 (ohne Maßstab)

Diese Prüfung der Möglichkeiten / Potentiale für eine Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung wurde auch im Rahmen der Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Baugebietes vorgenommen.

Im Ergebnis befindet sich die Gemeinde allerdings in der Situation, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonst. Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) im Ortsteil Schlegelsberg, welche von Seiten der Kommune für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen sowie für die Realisierung von Wohneinheiten im Gebäudebestand genutzt werden kann, als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten bzw. derzeit faktisch nicht vorhanden ist. Darin eingeschlossen sind insbesondere auch mögliche Flächenpotentiale im Bereich der in der Vergangenheit bereits erfolgten Baugebietsausweisungen.

Bestehende Baulandreserven sowie auch Standort-Alternativen, insbesondere im erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zuletzt v.a. auch aufgrund der Eigentumssituationen / -verhältnisse nicht verfügbar.

Damit ist die Gemeinde in ihrer Handlungsfähigkeit bzgl. der Wahrnehmung einer ihrer grundlegenden Aufgaben, nämlich der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Versorgung der (vorrangig auch ortsansässigen) Bevölkerung mit Wohnbauflächen / Wohnraum in starkem Maße eingeschränkt. Diesem Umstand wird vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden, überaus starken Bedarfs an Bauflächen mit der plangegegenständlichen Baugebietsentwicklung im Rahmen des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ konsequent entgegenwirkt.

Ergänzend ist an dieser Stelle zudem auf den westlich / südwestlich angrenzenden, zeitnah (nachfolgend) zur Neuaufstellung vorgesehenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Schlegelsberg-Südwest“ hinzuweisen (wie in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ bereits eingetragen und in der gesamtplanerischen Konzeption berücksichtigt), durch welchen die bauliche Gesamt-Entwicklungssituation des gegenständlich beplanten Standortes / Gesamt-Gebietsumgriffes am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg aus gesamtplanerischer Sicht zielführend komplettiert bzw. arrondiert wird. Wesentliche Planungskonzeptionelle Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist zum einen die Schaffung einer Möglichkeit für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik (mit dem Ziel einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg). Zum anderen sollen, in einem hierzu allerdings deutlich untergeordneten Umfang, in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem gegenständlich geplanten Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen insbesondere auch für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung geschaffen werden.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit erfolgt nun auf Grundlage der Prüfung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender Belange die Umsetzung der vorliegenden zusätzlichen Siedlungsentwicklung / -erweiterung.

Insgesamt stellt die Planung aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Schlegelsberg dar und bietet aus landschaftsplanerischer Sicht (ergänzend bzw. gemeinsam mit dem zeitnah zur Aufstellung geplanten Bebauungsplan „Schlegelsberg Südwest“) v.a. auch durch die situativ angepassten sowie neu festgesetzten Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrand-Eingrünung die Möglichkeit für eine weiterführende Aufwertung der bestehenden Gesamt-Eingrünungssituation.

3.3.4 Fazit

Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Donau-Iller (Region 15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP

2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

Insbesondere wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens auch die Möglichkeit zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB geprüft bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Allerdings können i.E. örtlich vorhandene Flächen- und Erschließungs-Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonst. Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) gegenwärtig nicht für die vorhandene, dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs genutzt werden. An dieser Stelle wird abermals darauf hingewiesen, dass entsprechende Verfügbarkeiten oder sich evtl. diesbezüglich ergebende Möglichkeiten seitens der Gemeinde (nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Flächenbedarfs) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck und stetem Interesse verfolgt und geprüft werden.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Schlegelsberg berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insb. den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Auf die ergänzende, das Siedlungsgefüge am gegenständlichen Standort / Gebietsumgriff im südwestlichen Ortsrandbereich bis auf weiteres gesamtplanerisch zielführend komplettierende Neuaufstellung des Bebauungsplans „Schlegelsberg-Südwest“, die zeitnah zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist, wird neuerlich hingewiesen (s. nachrichtlich-informative, plangraphische Darstellungen in der Planzeichnung).

Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insbesondere auch einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch die Flächen des „Baulandes“ betreffend). Eine grundlegende ökologisch und ökonomisch zielführende Lösung für die Umsetzung einer weitreichend geringflächigen und dennoch qualitätsvollen verkehrlichen Erschließung, für möglichst viele Baugrundstücke auf vergleichsweise engem Raum / Raumangebot, ist in Berücksichtigung aller weiterer situativ gegebener Belange / Erfordernisse eingeplant.

Abschließend ist im Allgemeinen bezüglich der Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Erkheim zudem in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde unmittelbar an einer überregionalen, sich aktuell überaus dynamisch fortentwickelnden Entwicklungsachse befindet (gebildet durch die BAB 96 und die Bahnstrecke München–Memmingen–Lindau), welche die Metropolregion München und die Entwicklungsachse und -zentren entlang der BAB 7 bzw. des Illertalraumes (Kempten–Memmingen–Ulm) verbindet.

Im Ergebnis wird der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen

Der Großteil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Außerdem liegen folgende Straßenbereiche innerhalb des Geltungsbereichs – im Osten des Plangebietes ein ca. 80 m langer Abschnitt der Straße „Am Wiesengrund“ und im Süden ein ca. 140 m langer Teilabschnitt der „Dorfstraße“. Weiterhin befindet sich im südwestlichen / südlichen Bereich des PG, zwischen den Anwesen „Dorfstraße 5“ und „Dorfstraße 7“, ein durchgehend ca. 7,5 m breiter Flächenstreifen, der sowohl im Bestand als Weg-

ekorridor für die Erschließung der rückwärtig zur „Dorfstraße“ gelegenen Grundstücksflächen dient als auch bei einer ggf. erfolgenden Erweiterung des Siedlungsgefüges nach Richtung Norden eine verkehrstechnische Erschließungssituation zur „Dorfstraße“ ermöglichen bzw. sicherstellen soll. Derzeit wird dieser Weg (im südlichen und mittleren Abschnitt ist dort teils bereits eine gekieste, wassergebunden-befestigte Oberfläche vorhanden) zudem bereits als zusätzliche Zufahrt für das westlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 192/13 genutzt.

Die westlich und nördlich an das Vorhabengebiet anschließenden Flächen sowie der Bereich östlich / gegenüberliegend der Straße „Am Wiesengrund“ werden, ebenso wie das Plangebiet selbst, intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die südlich und südwestlich angrenzenden Flächenbereiche weisen bereits eine Bestandsbebauung auf (Teil des bestehenden Siedlungsgefüges von Schlegelsberg; insgesamt mit einem gemischten Nutzungscharakter). Auf dem südlich benachbart zu den neu ausgewiesenen Baugrundstücken vorhandenen Grundstück Fl.-Nr. 192/8 befindet sich eine „Heilpädagogische Kinderwohngruppe“ bzw. das „Kinderhaus St. Hildegard-Schlegelsberg“ der Kath. Jugendfürsorge der Diözese Augsburg e.V.. Im Südwesten, etwa 40 m von den festgesetzten Baugrundstücken entfernt, ist das Betriebsgelände eines mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik vorhanden, das in naher Zukunft nach Richtung Norden erweitert werden soll. Entsprechend ist für die Flächenbereiche, die westlich / südwestlich an das PG angrenzen, zeitnah zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren ebenfalls die Neuaufstellung eines eigenen / gesonderten Bebauungsplans vorgesehen (Bezeichnung: Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“). Dessen Geltungsbereich reicht - mit Ausnahme des im Gesamtplanerischen Kontext nicht mit überplanten Grundstückes Fl.-Nr. 192/13 - ausgehend von den Westgrenzen des vorliegenden Plangebietes „Am Wiesengrund“ bis nahe an die Östliche Günz heran. In der Planzeichnung sind, im Hinblick auf die Verdeutlichung der angestrebten künftigen Gesamtplanungskonzeption für den südwestlichen Ortsrandbereich, die Umgrenzung des geplanten Geltungsbereiches sowie eine Auswahl der wesentlichen vorgesehenen planzeichnerischen Eckpunkte dieses Bauleitplanvorhabens nachrichtlich-informativ eingetragen. Die Entfernung der verfahrensgegenständlich für eine Wohnbebauung festgesetzten Flächen selbst zur Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung) beträgt allerdings etwa 100 m bis 120 m. Die wiederum westlich an das Gewässer anschließenden Flächen (der weiteren Feldflur) werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt, vorwiegend als Acker.

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine aus naturschutzfachlicher Sicht nennenswerten Strukturen vorhanden (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Feldhecken, artenreiche Ranken / Raine, etc.). Allerdings besteht entlang der Nord- und Westgrenze des benachbarten Grundstückes Fl.-Nr. 192/8 („Kinderhaus St. Hildegard-Schlegelsberg“) eine insgesamt durchgehende und dichte bzw. raumwirksam ausgeprägte Heckenpflanzung aus vorrangig Sträuchern (Gehölzen 3. Wuchsordnung), die punktuell und teils auch abschnittsweise Laubgehölze (Gehölze 2. Wuchsordnung) sowie Nadelgehölze aufweist. Weiterhin, insbesondere als raumwirksame Gehölzstruktur im Umgriff des PG zu nennen, ist entlang der Nordgrenze des vorgenannten Grundstückes Fl.-Nr. 192/13, das an die künftige verkehrliche Erschließung in Richtung der „Dorfstraße“ angrenzt, eine dichte Nadelgehölzreihe sowie unmittelbar anschließend an die PG-Flächen eine Birke (jeweils jungen bis mittleren Alters). Abschließend sind die Östliche Günz und deren gewässerbegleitende Gehölzstrukturen als amtlicher Biotop (Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim" kartiert.

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

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird neben der besonderen Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft) i.V.m. der Ausweisung einer entsprechenden Fläche für die mögliche Errichtung einer Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung (Möglichkeit zur Errichtung eines Rückhalte- / Sickerbeckens) insbesondere auch auf die umfangreichen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption bzw. auf die Maßnahmenkonzeption zur Anlagen- / Baugebietseingrünung verwiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit bzw. sind die Auswirkungen gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz / Erholung), (Orts- /) Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt entweder als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig anzusehen oder aber als situativ verträglich zu bewerten und können aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergeben.

4.2.1 Fläche – Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,91 ha. Davon betragen die Flächenausweisungen der neuen Verkehrs- / Wegeflächen für die Anlage der erforderlichen Erschließungsanlagen ca. 0,16 ha bzw. ca. 18% Flächenanteil. Für den Netto-Versiegelungsanteil der neu festgesetzten Verkehrs- und Wegeflächen dürfte dabei, in Berücksichtigung von Bankettbereichen, Nebenflächen, etc., von ca. 85 % auszugehen sein. Dies entspricht gerundet einer Überbauung / Versiegelung von ca. 0,16 ha x 0,85 = ca. 0,14 ha. Die bereits bestehenden innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Öffentlichen Verkehrsflächen / Flur- und Wirtschaftswegeflächen weisen insgesamt eine Fläche von ca. 0,17 ha bzw. ca. 19 % der Gesamtfläche des Plangebietes auf. Die neu ausgewiesenen privaten Grünflächen umfassen ca. 0,06 ha (bzw. ca. 6,5 % Flächenanteil), die öffentliche Grünfläche ca. 0,015 ha (bzw. ca. 1,6 % Flächenanteil). Die Baulandflächen selbst betragen rund 0,50 ha (ca. 55 % Flächenanteil), was bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 sowie in Berücksichtigung der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 % für die Errichtung insb. von Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten sowie Nebenanlagen) einem maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteil von ca. 0,23 ha entspricht (ca. 25 % Flächenanteil).

Insgesamt ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts“ von einer max. zulässigen neuen (zusätzlichen) Überbauung von ca. 0,37 ha (bzw. einem Flächenanteil von lediglich max. rund 40 %) der Geltungsbereichsflächen auszugehen.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5. wird weiterführend verwiesen.

Bewertung: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff und in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) als insbesondere auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge

gem. § 7.2 der textlichen Festsetzungen) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

A) Naturräumliche Einordnung

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

Das Planungsgebiet selbst liegt größtenteils im Randbereich zum engeren Talraum der Östlichen Günz – das Gewässer liegt ca. 100 m westlich des Vorhabengebietes entfernt.

B) Boden / Untergrund

Nach den vorliegenden Fach-Unterlagen handelt es sich bei den Böden nahezu ausschließlich um im Untergrund carbonathaltigen Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment). Geologisch befindet sich das Plangebiet im Bereich pleistozäner bis holozäner Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flussschluff oder Flussschluff.

Im Osten des Plangebietes befindet sich der Übergang zu Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse, die hier vorwiegend als Schluffe, Mergel, Tone und Sande vorliegen (u.a. Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000 und Übersichtsbodenkarte M 1:25.000). Dieser Übergang von den Talsedimenten zur Oberen Süßwassermolasse wird auch durch den Geländeanstieg von bis zu ca. 5 - 6 % nach Richtung Osten / Südosten zur Straße „Am Wiesengrund“ hin sichtbar.

- Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020), ist mit folgendem Schichtenaufbau des Untergrundes zu rechnen (vgl. hierzu ergänzend auch Ziffer 3.3.1, letzter Absatz der textlichen Hinweise):

Der Untergrund wird hier aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. Dabei handelt es sich vorwiegend um schwach feinsandige bis sandige Schluffe oder schluffige bis stark schluffige, schwach tonige bis stark tonige Feinsande, wobei das sandige Sediment (Molassesand) nach den Aufschlussergebnissen im Projektareal überwiegen. Mit zunehmender Tiefe verändert sich die Lagerungsdichte dieses Materials von locker bis mitteldicht hin zu einem dichten Zustand und geht von einer halbfesten in eine feste Konsistenz über.

Über der Oberen Süßwassermolasse konnte bei den im westlichen und mittleren Bereich des Plangebietes durchgeführten Geländesondierungen, die bis zu max. 5 m unter die Geländeoberkante reichten, eine Schicht aus Flussschluff festgestellt werden, mit einer Mächtigkeit zwischen 1,10 m und 1,80 m. Dabei handelt es sich um stark schluffigen, stark sandigen bis sandigen, schwach tonigen Fein- bis Grobkies von brauner bis grauer Farbe.

Im oberen Teil besteht die Schichtenfolge aus einer braunen bis dunkelbraunen Verwitterungsdecke aus Lehm / Kies (schwach sandiger bis sandiger, toniger, schwach kiesiger Schluff) mit weicher bis steifer Konsistenz. Die Mächtigkeit der Verwitterungsdecke beträgt zwischen 0,50 m bis 1,90 m.

Die Schichtenfolge wird von Mutterboden in 20 bis 40 cm Schichtstärke abgeschlossen.

- Weiterhin weist die Bestands- / Realnutzungssituation derzeit eine Nutzung als Grünland auf bzw. die Plangebietsflächen sind geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Realnutzungs-Situation ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. teils flächige Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet. Weiterhin Versiegelung durch Wohnbebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen. Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weit verbreitet sind.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen zulässigen Gesamt-Versiegelung (s. Ziffer 4.2.1 der Begründung) von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten/Freianlagen. Gerade dieser Punkt ist gegenständlich von besonderer Bedeutung, da sich das gesamte PG innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“ befindet (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Dezember 2020).

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ und die räumliche Nähe zu Fließgewässern wird im gegenständlichen Planungsfall deshalb insbesondere darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Es wird empfohlen, von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abzusehen.

Auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter den Ziffern 3.1 und 3.1.1 der textlichen Hinweise wird verwiesen.

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

C) Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau im PG fällt übergeordnet betrachtet von Süden nach Norden bzw. nach Nordwesten hin entsprechend der Fließrichtung der Östlichen Günz allmählich leicht ab – am östlichen Randbereich (in einem ca. 40 bis 50 m breiten Flächenabschnitt) steigt das Gelände allerdings topographisch gegenüber den Restflächen um bis zu ca. 5 - 6 % nach Richtung Südosten hin an. Im westlichen und mittleren Bereich des Plangebiets besteht in Nord-Süd- sowie auch in Ost-West-Richtung nur ein geringer Höhenunterschied (Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „2“ bis „7“ sowie südl. Abschnitt Verkehrserschließung). Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (auf Grundlage des „BayernAtlas“, Stand Dezember 2020) von ca. 0,5 bis 0,6 % bzw. ca. 1 bis 1,2 %. Beispielsweise liegt die südwestliche Ecke der Baugebietsflächen des PG auf rund 606,20 m ü.NN und die nordwestliche Ecke auf

rund 605,80 m ü. NN. Der Einmündungsbereich der geplanten Verkehrserschließung in die „Dorfstraße“ ganz im Süden des Plangebietes liegt auf rund 607,10 m ü. NN.

Dagegen beträgt der Höhenunterschied im östlichen Flächenbereich (ca. 40 bis 50 m breiter Abschnitt), der topographisch gegenüber den Restflächen um bis zu ca. 5 - 6 % nach Richtung Südosten zur Straße „Am Wiesengrund“ hin ansteigt, bis zu Rund 2,5 m (Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit Bezeichnung / Nummern „1“, „8“ & „9“). Ausgehend von der Straße „Am Wiesengrund“ am südöstlichen Randbereich des PG mit einer Höhenlage von ca. 609,70 m ü. NN fällt das Gelände im entsprechenden 40 bis 50 m-Bereich beispielsweise nach Richtung Norden auf ca. 607,50 m ü. NN, nach Richtung Nordwesten auf ca. 607,0 m ü. NN sowie nach Richtung Westen ebenfalls auf ca. 607,50 m ü. NN hin ab. Auf Ziffer 3.2 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

D) Oberflächengewässer

Die westliche Grenze des Plangebietes liegt etwa 100 m bis 120 m östlich der Östlichen Günz, einem Gewässer 2. Ordnung – innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Geländeoberkante des Uferbereiches des Gewässers selbst liegt ca. 1,30 m tiefer als die westliche Plangebietsgrenze.

- Geplante Neuaufstellung westlich an das PG angrenzender Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“: Wie der Großteil des Plangebietes selbst, wird die Fläche zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und dem Bachbett der Östlichen Günz derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Allerdings ist für diesen unmittelbar an das PG anschließenden Bereich (wie in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ bereits eingetragen und in der gesamtplanerischen Konzeption berücksichtigt) zeitnah die Neuaufstellung eines weiteren, den südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg abschließend arrondierenden Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Schlegelsberg-Südwest“ geplant. Im Wesentlichen soll im Rahmen dieses Bebauungsplans ein Mischgebiet entstehen, das zu einem Großteil der betrieblichen Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik Rechnung trägt, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes im Ortsteil Schlegelsberg.

- Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlichen Günz:

Sowohl der südliche Teil der geplanten Baugebieterschließung bzw. der nahezu gesamte Flächenbereich im Umgriff der Einmündung der vorgesehenen Straßenverkehrsflächen in die „Dorfstraße“ als auch der gesamte westliche Bereich des innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abschnittes der „Dorfstraße“ befinden sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (gem. § 76 WHG). Zudem liegt das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Dezember 2020).

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

Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung) eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG insbesondere auch in den westlichen und mittleren Flächenbereichen nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

Auf die Ausführungen unter den Ziffern 3.3.1, 3.3.3 und 3.3.4 der textlichen Hinweise wird ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.

- Bewertung: Von Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer ist nicht auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen.

Weiterführend wird diesbezüglich auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund“ verwiesen.

E) Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden. Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens erstellten Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Sondierungen kein Aufschluss von Grundwasser festgestellt. Zwar erfolgte bei der im östlichen Randbereich des PG vorgenommenen Bohrung ein Wasserzutritt in einer Tiefe von ca. 2,2 m unter GOK. Allerdings ist gem. dem geotechnischen Bericht davon auszugehen, dass es sich dabei lediglich um (Hang)Schichtenwasser handelt, das an der Schichtgrenze zwischen den an diesem Standort einzig im Untergrund vorhandenen lehmigen Verwitterungssedimenten und den unterlagerten Molassesedimenten aufgeschlossen wurde. Auf Ziffer 3.3.2 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

Es wird an dieser Stelle deshalb erneut generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere von Schichtwasser 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.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

- Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung:

Die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse weisen gemäß der Baugrunduntersuchung wasserstauende Eigenschaften auf und bilden den grundwasserstauenden Horizont im Plangebiet. Genauso ist die Schicht der Verwitterungsdecke für die Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet. Gemäß dem Untersuchungsbericht stellen lediglich die Flusskiese bzgl. ihrer bodenmechanischen Eigenschaften und der damit zusammenhängenden Durchlässigkeit einen potenziell ausreichend durchlässigen Untergrund dar, der prinzipiell zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser herangezogen werden kann. Da diese Flusskiese nicht flächig, sondern nur im westlichen und mittleren Bereich des Plangebietes vorgefunden wurden, ist davon auszugehen, dass eine problemlose Niederschlagswasserversickerung vor Ort voraussichtlich nur auf den Grundstücken im Westen des Plangebietes durchgeführt werden kann (Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „2“ bis „7“ sowie südl. Abschnitt Verkehrserschließung).

Aufgrund dieser Sachlage und den Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung (siehe Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“) ist es in diesem Fall zwingend notwendig im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem – wenn dies gegenständlich auch nicht zu erwarten ist - evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Auf die Ziffern 2. der textlichen Hinweise sowie 8.2.3 dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

- Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG (insbesondere auch im östlichen Randbereich im Umgriff der Straße „Am Wiesengrund“) kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. dem Bau der Straße). Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grund- oder Schichtwasser in Baugruben kann genauso wie ein Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter nicht ausgeschlossen werden. Zudem Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens durch Versiegelung. Ebenfalls ist aufgrund der Versiegelung eine geringere Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen Gesamt-Versiegelung (s. Ziffer 4.2.1 der Begründung) ebenfalls von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser - Grundwasser sowie Oberflächenwasser auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen. Weiterführend wird diesbezüglich auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund“ verwiesen.

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

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4.1 „Bestandssituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen“ verwiesen.

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder 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, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng ge-

geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet. Auch wurden im Bereich des gegenständlichen Vorhabengebietes keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Die etwa 100 m bis 120 m westlich des Plangebietes gelegene Östliche Günz ist in den entsprechenden Abschnitten in der „Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer 2017“ als stark bis mäßig verändert bewertet gem. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des LfU und erscheint deshalb derzeit aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG bewertbar.

Das Gewässer ist zusammen mit den begleitenden Gehölzstrukturen aus vorrangig Birken, Eschen und div. gewässerbegleitenden Strauchgehölzen jedoch als amtlicher Biotop (Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim" kartiert und stellt gemeinsam mit den Begleitstrukturen außerdem geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG dar. Die als Biotop kartierte Fläche ist auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert (ABSP-Fläche Nr. 7928 B84). Außerdem liegt der Bereich von der Östlichen Günz bis einschließlich des Betriebsgeländes des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“. Ansonsten sind in dem ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich beziehen, abgesehen von den ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".

Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsfläche und deren räumlich funktionaler Umgriff Bestandteil des BayernnetzNatur-Projekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

- Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen selbst v.a. aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten aktuell von nur (in stärkerem Maße) untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc. sind ebenfalls nicht vorhanden. Aufgrund der im Wesentlichen vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsfläche als Grünland ist vorrangig eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen.

Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Plangebietsflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren gehen. Allerdings kann der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und -eingrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Freiflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

Aufgrund der Lage der Östlichen Günz mit den oben beschriebenen, als Landschaftsbestandteil geschützten, gewässerbegleitenden Strukturen etwa 100 m bis 120 m westlich des Plangebietes, ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und dieser Strukturen nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon

auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen an den südlichen / südwestlichen, bereits außerhalb des Plangebietsumgriffs gelegenen Randbereichen vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden insbesondere bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereichs ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen Verwertung der Plangebietsflächen ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen / in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor.

Allg. Hinweis: Abschließend ist an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.2.4 Klima/Luft

Das Gebiet der Gemeinde gehört zum Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 13 km Luftlinie entfernten Memmingen 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.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes im engeren Talraum der Östlichen Günz westlich von Schlegelsberg anzusprechen. Wegen der Ortsrandlage und der sich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Planungsgebiet bezüglich Winden aus nördlichen (bis nordwestlichen) Richtungen als in starkem Maße windexponiert zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung einerseits temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr.

Zwar gehen die aktuell vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechenden Plangebietsflächen großteils verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (Grundflächenzahl von max. 0,3 zulässig) und Gesamtumfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen diesbezüglichen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt sowohl in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung (v.a. zusätzliche Aufwärmungswirkungen durch Dach- und Hofflächen / Versiegelte Flächen im Allgemeinen) als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc. eine nur geringe Erheblichkeit zu erwarten. Abschließend ist im Hinblick auf die topographische Situation sowie die räumliche Lage auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

- Bewertung: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage, Vorbelastung und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden. Abschließend wird generell auf die zusätzliche schadstoff- und staubfilternde Wirkung / Frischluftproduktion insbesondere auch der Gehölzpflanzungen im Zuge der Baugebietsdurch- und -eingrünung hingewiesen, wodurch diesbezüglich von einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

4.2.5 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

- Verkehrsinfrastruktur / Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA20-332-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen zum einen, dass durch die umliegenden vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen keine relevanten bzw. schädlichen Lärmimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden. Zum anderen werden bzgl. der Verkehrslärmimmissionen im gesamten Plangebiet auch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Auf die Inhalte unter der Ziffer 5.1 der textlichen Hinweise sowie der nachfolgenden Ziffer 7. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

- Landwirtschaftliche Nutzflächen / Landwirtschaft allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

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

- Bewertung: Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Immissionsschutz i.V.m. dem Planvorhaben selbst sind aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang der Planung anlagen- und betriebsbedingt insbesondere mit Blick auf die zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.) in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten. Des Weiteren werden auch die immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange i.V.m. den Geräuscheinwirkungen in das Plangebiet durch den bestehenden Gewerbelärm des angrenzenden Betriebsgeländes einer Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplanes vollumfänglich und inhaltlich abschließend in der Planung berücksichtigt (auf die Inhalte des gesonderten Kapitels „Immissionsschutz“ der Begründung wird verwiesen). Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch v.a. Baustellenfahrzeuge, Baulärm und Staubeentwicklung auszugehen. Aufgrund v.a. von Art und Umfang des Vorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls eine nur geringfügige Auswirkungserheblichkeit zu erwarten.

4.2.6 Kulturgüter / Denkmalschutz und Sachgüter

- Kulturgüter / Denkmalschutz: Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Eine diesbezügliche Relevanz i.V.m. dem Planvorhaben ist nicht gegeben.

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

- Sachgüter: Im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte innerhalb und im Randbereich des PG) kann eine nennenswerte Beeinträchtigung bzw. besondere Relevanz aufgrund v.a. von Bestandssituation / -ausstattung sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden. Ggf. ist von temporären Beeinträchtigungen (insbesondere im Rahmen der Bauphase) der teils innerhalb des Plangebietes gelegenen sowie der angrenzenden Erschließungsstraßen auszugehen. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

4.2.7 (Orts- /) Landschaftsbild

Das (Orts- /) Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist vorrangig geprägt durch die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung von Schlegelsberg sowie die vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen auf den grundsätzlich aus Richtung Norden / Nordwesten und Westen einsehbaren Flächen im engeren Talraum der Östlichen Günz, mit nur wenigen gliedernden Strukturen (intensive Agrarlandschaft). Raumwirksame, teils deutlich wahrnehmbare Grün- / Gehölzstrukturen sind im Gebietsumgriff des PG insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen der südlich / südwestlich angrenzenden Bestandsbebauung vorhanden. Außerdem sind in diesem Zusammenhang die westlich und nordwestlich des Plangebietes gelegenen, teils gut ausgeprägten / umfangreich ausgebildeten Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günz zu nennen, die sich etwa 100 m bis 120 m westlich des PG befindet.

Aus der Ortsrandlage und der sich nördlich anschließenden +/- ebenen Landschaft (übergeordnete topographische Gegebenheiten) ergibt sich, dass der Vorhabensbereich dem Grunde nach eigentlich eine vergleichsweise erhöhte Einsehbarkeit aus Richtung Norden aufweist (aufweisen dürfte), sowie auch bereichsweise aus Richtung Nordwesten bzw. Westen, insbesondere wenn die Gehölze entlang der Östlichen Günz im Winterhalbjahr nicht belaubt sind. Allerdings sind gegenständlich ebenfalls die vergleichsweise hohen Vorbelastungen und Barriere-Wirkungen durch die im umgebenden Landschaftsraum bereits vorhandenen baulichen Anlagen / Infrastruktureinrichtungen aus gesamtplanerischer Sicht zu nennen bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere bestehen diese i.V.m. dem Gewerbegebiet südlich der A 96, der Trasse der BAB 96 (mit ihrem abschnittsweise stark ausgeprägten Lärmschutzwall / -einrichtungen) sowie i.V.m. den am nördlichen Randbereich des Siedlungsgefüges von Schlegelsberg deutlich räumlich-wahrnehmbaren und sich auf eine mögliche Fernwirkung nach Richtung Norden nachhaltig auswirkenden baulichen Anlagen eines ortsansässigen Maschinenbauunternehmens. Darüber hinaus befindet sich südwestlich benachbart der Plangebietsflächen selbst auch bereits ein weiteres ortsansässiges mittelständisches Unternehmen (für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik), dessen Betriebsgelände im Rahmen eines gesonderten, zeitnah zur Aufstellung vorgesehenen eigenständigen Bauleitplanverfahrens nach Richtung Norden erweitert werden soll (Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“).

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- Bewertung: Auf das Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Krane, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sowie insbesondere der vorgenannten vergleichsweise hohen Vorbelastungen des umliegenden Landschafts-

raumes sind diese allerdings, trotz der potentiell erhöhten Einsehbarkeit des Gebietes aus Richtung Norden, Nordwesten und Westen, als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Anlagen- und betriebsbedingt ist im Hinblick auf die neu ausgewiesene Wohnbebauung, welche sich gerade auch in Ortsrandlage bzgl. des Maßes der baulichen Nutzungen sowie der Baugestaltung an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles orientiert, bei Umsetzung der räumlich-wirksamen bzw. qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung insgesamt von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen.

4.2.8 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: Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherefunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da es sich bei den neu in Anspruch genommenen Flächen größtenteils um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt. Zudem ist i.V.m. der Nachfolgenutzung generell auch von einer Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als geringfügig zu bewerten, v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens.

- Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben besteht darin, dass direkt westlich / südwestlich anschließend zeitnah die Neuaufstellung für einen weiteren Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Schlegelsberg-Südwest“ geplant ist (in der Planzeichnung ist dies bereits nachrichtlich-informativ eingetragen und in der gesamtplanerischen Konzeption entsprechend berücksichtigt). Im Wesentlichen soll im Rahmen dieses Bebauungsplans eine Mischgebiets-Bebauung gem. § 6 BauNVO entstehen, die zu einem Großteil der betrieblichen Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik Rechnung trägt, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes im Ortsteil Schlegelsberg.

Negativen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter (Orts-) und Landschaftsbild, Klima / Luft, sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt wird in beiden Bebauungsplänen insbesondere durch die Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung entgegengewirkt sowie im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schlegelsberg-Südwest“ zusätzlich durch die Festsetzungen einer ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche entlang der Östlichen Günz, mit einem umfangreichen naturschutzfachlich-zielführenden Maßnahmenkonzept

tes zur ökologischen Flächenaufwertung. Letzteres dürfte auch möglichen, bereits bestehenden negativen Auswirkungen gegenüber dem Gewässer selbst grundsätzlich entgegenwirken.

- Bewertung: Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.

Wie beschrieben besteht bzgl. der oben genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete. Gleichzeitig wird beschrieben, welche Festsetzungen getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen gering zu halten. Deshalb sind im Ergebnis nur geringfügige oder keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Das Vorhabengebiet am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg befindet sich im Randbereich des engeren Talraumes der Östlichen Günz sowie teils auch bereits im Übergang zu den beginnenden (Hang)Leiten-Strukturen und bildet den künftigen Ortsrandbereich / Übergangsbereich zur freien Landschaft aus. Aus der Ortsrandlage, den siedlungsstrukturellen Grundzügen / des Charakters des Ortsteiles sowie den topographischen Gegebenheiten bzw. des sich anschließenden +/- ebenen Landschaftsraumes (insb. nach Richtung Norden und Nordwesten) ergibt sich eine besondere Bedeutung i.V.m. der Umsetzung situativ-angepasster, raumwirksamer Eingrünungsstrukturen sowie einer entsprechend verträglichen Bebauung u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen in unmittelbarer Ortsrandlage. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption soll dieser Situation deshalb neben der Berücksichtigung von entsprechend qualitätsvollen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen v.a. auch durch die Entwicklung einer grundsätzlich „aufgelockerten“, aber dennoch insgesamt flächensparenden Plangebiets-Bebauung Rechnung getragen werden. Hierfür ist insbesondere die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität“ sowie eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung (v.a. in Ortsrandlage) von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft (v.a. auch im direkten Übergangsbereich zur freien Landschaft) anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen auch ein entsprechender Regelungsbedarf der Situierung / räumlichen Ausrichtung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper gegeben.

Des Weiteren erfolgt in Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse die planungsrechtliche Sicherung für die Ausbildung einer starken bzw. nachhaltig wirksamen, räumlich-wahrnehmbaren Eingrünungssituation.

Abschließend sind die örtlichen Besonderheiten und gegenständlich insbesondere die planerischen Grundzüge bzw. Eckpunkte (inkl. der immissionsschutzfachlichen und -rechtlichen Belange) des westlich / südwestlich angrenzenden, ebenfalls zeitnah zur Neuaufrichtung vorgesehenen Bebauungsplangebietes „Schlegelsberg-Südwest“, das die geplante Siedlungsentwicklung am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg künftig zielführend komplettieren soll, im gesamtkonzeptionellen Zusammenhang zu berücksichtigen. Auf die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragene Auswahl der wesentlichen vorgesehenen planzeichnerischen Eckpunkte dieses Bauleitplanvorhabens wird verwiesen.

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption basiert vor diesem Hintergrund auf der Schaffung attraktiver und qualitätsvoller Wohnbauflächen (vorliegend mit einem Umsetzungsvorschlag von 9 Baugrundstücken) i.S. eines bürger- und insbesondere familienfreundlichen Grundstücksangebotes, welche

sowohl bezüglich der Größe als auch im Hinblick auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten grundsätzlich flexibel und zweckmäßig verwertbar sind. Aufgrund der insgesamt vergleichsweise beengten Flächenverhältnisse (Nord-Süd-Ausdehnung des PG / Flächenverfügbarkeit) sind die vorgeschlagenen Einzel-Baugrundstücke vorrangig in einer grundsätzlichen Ost-West-Ausrichtung konzipiert. Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde stellt dabei zugleich die gesamtplanerische Berücksichtigung eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches bzw. ein weitreichend schonender, bewusster Umgang mit Grund und Boden dar. Die in der Planzeichnung konzipierten Grundstücksgrößen liegen infolge dessen, trotz der teils umfangreich festgelegten Eingrünungsflächen auf Privatgrund, lediglich zwischen 590 und 660 m². Dennoch soll das Baugebiet (nicht zuletzt auch aufgrund der vorbeschriebenen Lage) im Hinblick auf seine Gesamtstruktur auch einen insgesamt „aufgelockerten“ bzw. grundsätzlich locker strukturierten Charakter aufweisen.

Im Ergebnis wird das gesamtkonzeptionell mit einer zweireihigen Bebauung geplante Baugebiet räumlich-funktional in zwei ost-west-gerichtete, raumbildende bzw. -wirksame Bauzeilen in Orientierung an eine innere / zentrale verkehrliche Erschließung untergliedert, die als städtebaulich zielführende und zugleich identitätsstiftende Raumachse fungiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baufelder) der beiden Bauzeilen weisen dabei bzgl. der Raumwirkung zueinander eine deutliche Distanz (räumlich getrennte Wirkung) von durchgehend mind. 13 m auf. Übergeordnete Zielsetzung ist es, trotz der vergleichsweise beengten Flächenverhältnisse im Gesamtgebiet sowie in Berücksichtigung einer möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einer v.a. auch möglichst hohen Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Entsprechend wurde insbesondere auch der Verlauf des Straßenraumes, ausgehend von der Straße „Am Wiesengrund“ im Osten, mit einer markanten, leicht geschwungen Grundausrprägung konzipiert sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung strukturbildender Begleitgehölze beidseits entlang der Verkehrsflächen für eine deutlich räumlich-wahrnehmbare Baugebiets-durchgrünung getroffen. Diese straßenräumliche Grund-Konzeption (v.a. auch mit einer Raumbreite von mehr als 13 m) wird auch am Westrand des PG - ab dem Einmündungsbereich des von Süden / direkt von der „Dorfstraße“ herkommenden Erschließungs-Abschnittes - konsequent fortgesetzt.

Darüber hinaus wurden die weiterführenden Plangebietsflächen in Richtung des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günst zudem von allzu „einengenden“ überbaubaren Grundstücksflächen / Baufeldern freigehalten (im Zusammenwirken mit den entsprechend geplanten Festsetzungen des zeitnah zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans „Schlegelsberg-Südwest“; s. graphische Darstellungen in der Planzeichnung), um eine möglichst großzügige und im künftigen Siedlungsgefüge wahrnehmbare, weitgehend „freigestellte“ Raumwirksamkeit entlang und in Fortsetzung des ost-west-gerichteten Straßenraumes zu erhalten. Eine ähnliche Situation wird auch in Verlängerung des von der „Dorfstraße“ herkommenden, nord-süd-gerichteten Erschließungs-Abschnittes nach Richtung Norden erreicht. Dort eröffnet die gesamtplanerisch benötigte öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Entlastung gemeindlicher Regenwasserkanal“ aufgrund der besonderen Situierung / Lage innerhalb der Gesamtplanungskonzeption neben einer auflockernden Wirkung des Straßenraumes grundsätzlich auch einen „freien Blick“ in die nördlich angrenzende Landschaft.

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

- 5.1.1** Als **Art der baulichen Nutzung** wird grundsätzlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Ausweisung von drei unterschiedlichen Baugebietstypen „WA-1“, „WA-2“ und „WA-3“ wird zum einen den Belangen i.V.m. der Schaffung einer situativ-verträglichen Ortsrand-Situation Rechnung getragen (WA-3), die vorrangig durch Gebäude mit „klassi-

schen“ Gebäudeformen / -kubaturen gebildet wird, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. Zum anderen können damit in der „innenliegenden“ zweiten, nur untergeordnet nach außen zur freien Landschaft hin raumwirksamen Baureihe (WA-1 & WA-2), aus gesamtkonzeptioneller Sicht verträglich, sowohl eine weiterführende flexible Bebauung (insb. auch mit Walm- und Zeltdach-Bauformen entsprechend des aktuell vorherrschenden Zeitgeistes) als auch eine mögliche zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Entwicklung (WA-2) im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der unmittelbar westlich angrenzenden, zukünftig geplanten Bebauung des zeitnah ebenfalls zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes „Schlegelsberg-Südwest“ berücksichtigt werden.

- Im Hinblick auf den aktuellen planungsrechtlichen Sachstand für Planaufstellungsverfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB können Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO nur dann über § 13b BauGB entwickelt werden, wenn sichergestellt ist, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind. Dies wurde unter Ziffer 2. der textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Zudem werden die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet (PG), aufgrund der grundsätzlichen planungskonzeptionellen Zielsetzung des Baugebietes (vgl. hierzu u.a. Kapitel 1. der Begründung), als nicht gebietsverträglich bewertet und werden deshalb ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung: Im Hinblick auf die vorgenannten Größen der Baugrundstücke (von ca. 590 m² bis ca. 660 m²) wurde zur Sicherstellung einer zielführenden, gesamtgebietsverträglichen und grundsätzlich „aufgelockerten Bebauung“ in Ortsrandlage die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf Werte von max. 0,3 bzw. 0,5 reduziert (u.a. erfolgt dies auch bzgl. der Vermeidung allzu umfassender Flächenversiegelungen).

- Bezüglich einer abschließenden Bestimmtheit der hierfür letztlich anzusetzenden Geschossfläche / Geschossflächenzahl wurde festgelegt, dass bei der Ermittlung der entsprechenden Zahlenwerte auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Um trotz oder gerade wegen der vergleichsweise beengten Flächenverhältnisse, zum einen die Festsetzung der Eingrünungsstrukturen in der benötigten Qualität und Flächenbreite zu ermöglichen, sowie zum anderen eine ausreichende bauliche Verwertbarkeit der Baugrundstücksflächen in Ortsrandlage sicherzustellen ist festgelegt, dass die „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzuzurechnen werden.

- Des Weiteren gelten für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper insbesondere auch auf Grundlage der positiven Erfahrungswerte / bewährten Festsetzungseckpunkte im Rahmen der Umsetzung von diversen Wohnbaugebieten im Gemeindegebiet und v.a. im Hauptort Erkheim in den letzten Jahren nachfolgende Regelungen, die auch im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet bzw. gesamtgebietsverträglich angesehen werden: So gilt als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauformen „I“ und „I+D“) eine Höhe von 4,0 m sowie bei einer Bebauung von zwei Geschossen unter dem Dachraum (Bauform „II“) eine Höhe von maximal 6,0 m. Dabei gelten die Wandhöhen-Festsetzungen im Hinblick auf eine generell möglichst weitreichend flexible Ermöglichung gesamtgestalterisch verträglicher Baukörper sowie zur grundsätzlichen Sicherstellung der gewünschten baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.

Weiterhin darf die Firsthöhe (FH) in den Baugebieten WA-1 und WA-3, welche die Bebauung im unmittelbarer Ortsrandlage sowie im Anschlussbereich an den Siedlungsbestand ausbildet, eine Höhe von max. 9,0 m nicht überschreiten. Im Baugebiet WA-2 dagegen ist eine Firsthöhe von bis zu max. 10,0 m zulässig, um eine mögliche zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Gesamt-Entwicklung (WA-2) im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Zusammenwirken) mit der unmittelbar westlich angrenzenden, zukünftig geplanten Bebauung des zeitnah ebenfalls zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes „Schlegelsberg-Südwest“ zu ermöglichen.

Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. des Dachsparrens definiert. Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.

- Das Maß für die Sockelhöhe der Gebäude von max. 0,3 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) stellt im Hinblick auf die (topographische) Bestandssituation, zusammen mit der festgelegten Verortung der entsprechenden Bezugs- und Messpunkte nach § 3.5.1 der textlichen Festsetzungen, die Höhenlage der Bebauung für den Großteil des PG bzw. für die 6 vorgeschlagenen, im Westen des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke (mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „2“ bis „7“) in einer abschließend zielführenden Weise sicher.

- Davon abweichend ist im Hinblick auf das am östlichen Randbereich des Vorhabengebietes topographisch gegenüber den Restflächen um bis zu ca. 5 - 6 % ansteigende Gelände (ca. 40 m-Flächenbereich zur Straße „Am Wiesengrund“ hin, nach Richtung Südosten ansteigend), für die Ausbildung einer gesamtgebietsverträglichen Anordnung / Höhenstaffelung und Gelände-Integration der Gebäude insb. gegenüber der bestehenden und geplanten Bebauung sowie auch dem nördlich angrenzenden freien Landschaftsraum die Festlegung entsprechend gesonderter Regelungen bzgl. der Höhenlage erforderlich. Vorrangig soll damit eine aus gesamtplanerischer Sicht unverträgliche räumliche Wirkung (Fernwirkung) von allzu hoch aus dem Gelände bzw. gegenüber der Rest-Bebauung herausragenden Baukörpern / Fassadenansichten vermieden werden.

Entsprechend ist für den Bereich des vorgeschlagenen Baugrundstückes mit der in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnung / Nummer „1“ am Südostrand des PG festgesetzt, dass die OK FFB EG des Gebäudes max. 0,3 m über der OK des natürlichen Bestandsgeländes, gemessen an der nordseitigen Fassadenmitte liegen darf (Gebäude-/Fassadenseite entlang der neu geplanten „inneren Verkehrserschließung“). Des Weiteren gilt für den Bereich der beiden vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „8“ und „9“ am Nordostrand des Plangebietes, dass die OK FFB EG der Gebäude max. 0,3 m über der OK des natürlichen Bestandsgeländes, gemessen an der südseitigen Fassadenmitte liegen darf (Gebäude- / Fassadenseite entlang der neu geplanten „inneren Verkehrserschließung“).

- In diesem Zusammenhang bzw. in konsequenter Ergänzung hierzu wird für eine abschließend zielführende Integration der Hauptgebäude die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK FFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt. Damit wird v.a. auch im Bereich des am Ostrand des PG um bis zu ca. 5 - 6 % ansteigenden Geländes an den nordseitigen Fassadenseiten der Gebäude gegenüber der freien Landschaft, ein grundsätzlich unverträglicher, allzu hoch aufragender Sockelbereich (von bis zu ca. 1,20 / 1,30 m bis zur OK FFB EG) mit einer folglich auch erhöhten räumlichen Wirksamkeit der Gesamtfassade vermieden. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen (auf die Inhalte des § 10 „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ wird entsprechend verwiesen).

Hiermit erfolgt i.E. eine abschließend bestimmte Beschränkung der räumlich faktisch sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Hauptgebäude insbesondere im Hinblick auf die

räumliche Wirksamkeit / Fernwirkung gegenüber dem Landschaftsraum im Talgrundbereich der Östlichen Günz nach Richtung Norden und Nordwesten.

- Abschließend wird als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität des Gebietes (insb. in Bezug auf die Lage des PG im Gesamt-Siedlungsgefüge, den eingangs des Kapitels ausgeführten gewünschten Plangebiets-Charakter sowie auf die bestehende und geplante Erschließungssituation) die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Einzel- oder Doppelhaus (bezogen auf die jeweilige Haushälfte) aus städtebaulichen Gründen begrenzt.

5.1.3 Die Festlegung der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. die Führung der Baugrenzen erfolgt in konsequenter Ausrichtung und enger Orientierung am Verlauf der Verkehrsflächen, mit einem Abstand von 2 und 3 m südlich bzw. 5 m nördlich zur Straßenbegrenzungslinie. In den übrigen straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Bereichen sind insbesondere ausreichende Abstände zu Grünflächen und benachbarten, an das PG angrenzenden Privatflächen (v.a. nach Richtung Süden) berücksichtigt. Insgesamt wurden die Baufelder, sofern keine Unterbrechung durch öffentliche Flächen vorliegt, aufgrund der gesamt-konzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Firstrichtungen bzw. Ausrichtung der Hauptgebäudekörper wird durch den leicht geschwungenen Straßenraum, insgesamt eine abwechslungsreich-aufgelockert aber dennoch einheitlich-geordnet wirkende Anordnung / Abfolge der Hauptgebäude erreicht (dem Straßenraum folgend, mit dem Ziel der Vermeidung einer allzu „statischen“ / „strikt geometrischen“ Ausrichtung der Baukörper).

Im Ergebnis erfolgt hierdurch neben einer gesamt-konzeptionell-ziel-führenden bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung vorrangig auch die Sicherung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung sowie im Hinblick auf die Würdigung der nachbarlichen Interessen auch eine grundsätzlich weitreichende „Freihaltung“ der vorrangig südlichen bis westlichen Baugrundstücksflächen.

5.1.4 Bauweise: In Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff sowie die Lage im Ortsrandbereich mit einer angestrebten Vermeidung einer allzu hohen Nutzungsintensität ist generell eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Einzige Ausnahme hiervon ist i.V.m. dem Baugebiet WA-2 am Südwestrand des PG gegeben. Dort ist zusätzlich auch die Errichtung von Doppelhäusern allgemein zulässig, um die Möglichkeit für eine zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Gesamt-Entwicklung im Übergangsbereich bzw. räumlich-funktionalen Zusammenhang (Zusammenwirken) mit der unmittelbar westlich angrenzenden, zukünftig geplanten Bebauung des zeitnah ebenfalls zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes „Schlegelsberg-Südwest“ zu berücksichtigen.

- Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt ferner die offene Bauweise gem. §9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO. Weiterhin sind die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 anzuwenden.

5.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Umgrenzungslinien für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden. Bzgl. der max. zulässigen Höhenentwicklungen (WH und FH) sowie der entsprechend festgelegten Bezugs- und Messpunkte wird auf die Ziffer 5.4 verwiesen. Dabei sind aus gestalterisch-gesamt-konzeptioneller Sicht aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten. Diese sind insbesondere in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe aneinander anzugleichen.

Aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht sollen mit der Regelung / differenziert festgelegten Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien gem. Ziffer 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV), neben dem Erhalt einer nachhaltig wirksamen, baulichen Grundordnung und Plangebiets-Struktur sowie zur Sicherung von ausreichenden Abstandsflächen zu den Grünstrukturen / -flächen, insbesondere auch die Flächenbe-

reiche vor der Bauflucht der Hauptgebäude entlang der Verkehrs-Räume für die Möglichkeit zur Ausbildung eines möglichst qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zwischen den Baugrundstücksflächen und den öffentlichen Räumen vor raumwirksamen baulichen Nebenanlagen etc. freigehalten werden. Im Sinne einer weitreichend verträglichen Gesamtplanungssituation soll damit (in Berücksichtigung der nachbarlichen Belange / Interessen der Baugebietsbewohner sowie der an das PG südlich und künftig auch westlich angrenzenden Nachbargrundstücke) vorrangig auch die Sicherstellung einer dauerhaften räumlichen Wahrnehmbarkeit von möglichst großzügigen und durchgehenden, räumlich-wirksamen Freiraumsituationen sowohl im öffentlichen Raum als auch im Bereich der Baugrundstücke selbst erreicht werden.

- Abweichend von den vorstehenden Festsetzungsinhalten werden im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen sowie die grundsätzlich gewünschte weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden. Dieser wird vorliegend aus gesamtplanerisch-konzeptioneller Sicht zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen i.V.m. der Straßenraumsituation als Bereich mit einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie definiert.
- Abschließend erfolgt - nicht zuletzt auf Grundlage der diesbezüglich guten Erfahrungen der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung der in jüngerer Zeit entwickelten Bebauungsplangebiete sowie auch in konsequenter Fortführung der in diesen Planungen getroffenen fachlich-zielführenden Festsetzungsinhalte - die Aufnahme sowohl von entsprechenden Regelungen zur Einhaltung eines Mindestabstandes (Aufstellfläche / Stauraum) von 5,50 m vor Garagen zum öffentlichen Straßenraum als auch bzgl. der Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze: So müssen Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² einen und Wohneinheiten über 50 m² zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen, wobei Garageneinstellplätze grundsätzlich als Stellplätze angerechnet werden.

5.1.6 In Bezug auf die **Gestaltung baulicher Anlagen** (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamt-konzeptionell verträglichen, ortstypischen Bebauung, die sich zudem zum Teil in direkter Ortsrandlage / im Übergang zur freien Landschaft des Talraumes der Östlichen Günz befindet, insbesondere gesonderte Festsetzungen zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite), zu Dachformen und -neigungen inkl. Dachüberständen sowie zu den Materialien für die Außenwandgestaltung und die Dacheindeckung. Weiterhin wurden differenzierte gestalterische Regelungen v.a. auch für die nur bei Hauptgebäuden zulässigen Dachaufbauten bzw. Dachgauben, außenwandbündige Dachaufbauten und Quer- / Wiederkehrbauten sowie zudem für Längsbauten /-anbauten getroffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption bzw. der für ein stimmiges städtebauliches Gesamterscheinungsbild angestrebten, grundsätzlich an der Führung der leicht geschwungen ausgeprägten Erschließungsstraße und der diesbezüglichen Situierung der Grundstücksgrenzen ausgerichteten städtebaulichen Struktur sind entsprechende Festsetzungen zur Firstrichtung der Hauptgebäudekörper festgelegt.

Des Weiteren sind im einzelnen insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- Im Hinblick auf die Sicherstellung von gesamtverträglichen Gebäudekubaturen, die u.a. aufgrund der vergleichsweise beengten Flächenverhältnisse im PG sowie der gegenständlichen Bestandsverhältnisse / Ortsrandlage nicht zu breitgelagert bzw. wuchtig wirken sollen, wurde mit Blick auf die baulichen Entwicklungen der in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebiete die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 10 m in den Baugebieten WA-1 und WA-3 und auf 11 m im Baugebiet WA-2 beschränkt. Die Festlegung des höheren Wertes für das Baugebiet WA-2 erfolgt wiederum in Berücksichtigung der Möglichkeit für eine zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Gesamt-Entwicklung (Umsetzung einer ausreichend dimensionierten Grundrissituation; u.a. Möglichkeit zur Umsetzung einer Doppelhausbebauung) im Übergangsbereich bzw. räumlich-funktionalen Zusammen-

hang (Zusammenwirken) mit der unmittelbar westlich angrenzenden, zukünftig geplanten Bebauung des zeitnah ebenfalls zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes „Schlegelsberg-Südwest“. Weiterhin wurde im Hinblick auf die Sicherstellung einer funktional-zweckmäßigen Bebauung (Grundrissituation mit einer möglichen, mind. 120 m² umfassenden Grundfläche) eine Abweichung bzgl. der im Gebiet WA-1 zulässigen Gebäude mit Zeltdachformen getroffen, für welche ebenfalls ein Höchstmaß von 11 m gilt.

- Für eine Bebauung im Rahmen der festgesetzten Bauform / baulichen Nutzung „II“ mit max. 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes sind im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen zwischen 20° und 25° sowie 35° und 45° zulässig. Zudem ist in der südlichen, nicht direkt am zukünftigen Ortsrand gelegenen Gebäudezeile, gebildet durch die Baugebiete WA-1 und WA-2, auch die Errichtung von Gebäuden mit Walmdach- und Zeltdachformen mit (flachen) Dachneigungen von 20° bis 25° möglich. Die entsprechend höhere Flexibilität in Bezug auf die bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke (mit zusätzlich möglichen WD und ZD-Dachformen) wird zum einen im Hinblick auf die diesbezüglich positiven Erfahrungen der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung von diversen Baugebieten in den letzten Jahren als zielführend erachtet (i.S. eines bedarfsgerecht-zeitgemäßen Charakters der Bebauung in situativer Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten). Zum anderen ist dies, angesichts der gesamtplanerischen Situation im Plangebietsumgriff und insbesondere auch aufgrund der künftigen Lage (im WA-1 & WA-2) im „Inneren“ des Siedlungsgefüges bzw. nicht am unmittelbaren Ortsrand / im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie auch hinsichtlich der im in der Planung verankerten nachhaltig-wirksamen, grünordnerisch-qualitätsvollen Maßnahmen zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung und zudem aufgrund der starken städtebaulichen Grundordnung im PG insgesamt als gebietsverträglich zu bewerten (v.a. Lage in „2ter Reihe“ und keine wesentliche räumliche Prägung der unmittelbaren Ortsrandsituation).

- Dagegen sind bei Umsetzung der Bauformen / baulichen Nutzungen „I“ und „I+D“ (max. 1 Vollgeschoss bzw. EG oder max. 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse zulässig) zur Vermeidung gesamtkonzeptionell unverträglicher Baukörper bzw. Gebäudeproportionen / -kubaturen wie insbesondere auch „Bungalow-artige“ Baukörper-Typen (mit einer v.a. auch bzgl. der Firsthöhen-Entwicklung unverträglichen räumlichen Ausprägung / Wirkung) nur eine Wandhöhe bis max. 4,0 m sowie ausnahmslos Satteldachformen mit (steilen) Dachneigungen zwischen 35° bis 45° zulässig.

Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

- Insbesondere mit Blick auf die vergleichsweise eingeengten Flächenverhältnisse im PG sowie die planungskonzeptionelle Zielsetzung einer möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke (u.a. wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen / Bauräume verwiesen) wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen in allen Baugebiets-Teilflächen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig.

- Die getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen leiten sich in Berücksichtigung / Anpassung an die Gegebenheiten, Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes sowie im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet in den Grundzügen aus den Festsetzungseckpunkten (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren bereits umgesetzten Baugebiete ab. Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichten, geschlossenen Hecken freizuhalten, um den Gesamteindruck eines qualitätsvollen

bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes zu erzeugen.

- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht Werbeanlagen insbesondere aufgrund des geplanten Nutzungszweckes / vorgesehenen Baugebiets-Charakters als grundsätzlich kritisch bzw. weitgehend gebietsunverträglich erachtet und deshalb erst einmal generell ausgeschlossen (keine allgemeine Zulässigkeit). Allerdings soll im Hinblick auf den über die „reinen“ Wohnnutzungen hinausgehenden Nutzungskatalog der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (WA gem. § 4 BauNVO) sowie die Lage im Rand- / Übergangsbereich (teils auch mit gemeinsamer Verkehrserschließung) zu den geplanten Mischgebiets-Flächen (MI gem. § 6 BauNVO) des zeitnah ebenfalls zur Aufstellung vorgesehenen Baugebietes „Schlegelsberg-Südwest“, dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung von gesamtgebietsverträglichen Werbeanlagen berücksichtigt werden. So können Werbeanlagen unter der wesentlichen Voraussetzung, dass diese ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Verkehrstechnische Erschließung sowie grünordnerische Konzeption / Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung

- Die verkehrstechnische Erschließung der beiden Bauzeilen des Vorhabengebietes, erfolgt durch eine „zentrale Erschließungsachse“, welche im Süden an die „Dorfstraße“ und im Osten an die Straße „Am Wiesengrund“ anschließt.

Die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des PG ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 8.1 wird weiterführend verwiesen.

- Die Baugebiets-Durchgrünung basiert vorrangig auf der Festsetzung strukturbildender Gehölze als Rahmen / Eckpunkte für den Aufbau von funktional zusammenwirkenden, möglichst durchgehenden Grünstrukturen / -achsen insbesondere straßenraumbegleitend, struktur- und raumbildend im Bereich der Verkehrsflächen bzw. der „zentralen Erschließungsachse“.

- Die Ortsrand- / Baugebieteingrünung bzw. die Erreichung eines qualitätsvollen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges zur freien Landschaft hin wird im Wesentlichen durch räumlich-wirksame Pflanzmaßnahmen innerhalb von Grünflächen auf Privatgrund sichergestellt. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen erfolgt eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption mit artenreichen Pflanzungen (Verwendung unterschiedlicher Arten) sowie einer hohen strukturellen Vielfalt am gegenständlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg. Ergänzend hierzu wird auch auf die gesamt-konzeptionell weiterführenden Maßnahmen i.V.m. dem zeitnah zur Aufstellung geplanten Baugebiet „Schlegelsberg-Südwest“ hingewiesen (s. nachrichtlich-informative Eintragungen in der Planzeichnung).

Bzgl. der Inhalte bzw. Einzel-Maßnahmen zur grünordnerischen Gesamt-Konzeption wird weiterführend auf die detaillierten Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 6. verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,91 ha und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 9.065 m ²	100 %
Bauland, Baugebiete WA / Neuausweisung Baugrundstücksflächen	ca. 4.975 m ²	ca. 55 %

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Entlastung gemeindlicher Regenwasserkanal“	ca. 150 m ²	ca. 1,5 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“	ca. 595 m ²	ca. 6,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche (davon Bestand / Abschnitte „Am Wiesengrund“ und „Dorfstraße“)	ca. 3.175 m ² (ca. 1.535 m ²)	ca. 35 % (ca. 17 %)
Flur- / Wirtschaftswegefäche (Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“) (davon Bestand / Teilabschnitt „Am Wiesengrund“)	ca. 170 m ² (ca. 170 m ²)	ca. 2 % (ca. 2 %)

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

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

- Wohnbebauung / -gebiet mit Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 (anstatt der höchstzulässigen Obergrenze von 0,40 gem. & 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO).
Es ist anzumerken, dass zusätzlich die Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen wie z.B. Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten gilt.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß: Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 6,0 m (bzw. 4,0 m für eine bauliche Nutzung / Bebauung mit „I“ und „I + D“) in allen Baugebieten sowie einer höchstzulässigen Firsthöhe (FH) von 9,0 m, insbesondere auch für das am zukünftigen Ortsrand / Übergangsbereich zur freien Landschaft gelegene Baugebiet WA-3. Abweichend davon beträgt einzig für das „im Inneren“ des Plangebietes gelegene Baugebiet WA-2, das mit seiner ebenfalls möglichen Doppelhaus-Bebauung räumlich-funktional mit den Bauflächen des zeitnah zur Aufstellung geplanten Baugebietes „Schlegelsberg-Südwest“ zusammenwirkt (s. Darstellungen auf der Planzeichnung), die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 10,0 m.
- Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.
- Festsetzung von sickerfähigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtbereichen bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund.
- (Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen) erfolgt auf Grundlage der Bestimmungen der auch für die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans unverändert geltenden gemeindlichen Entwässerungssatzung (EWS; in der jeweils gültigen Fassung) eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. mit der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen weitestmöglich vor Ort und möglichst flächenhaft über geeignete Sickeranlagen für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.

- Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Baugrundgutachtens ist insbesondere im östlichen Randbereich des Plangebietes - Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „1“, „8“ & „9“ - sowie zudem auch im südlichen Abschnitt der geplanten verkehrlichen Erschließung bis zum Einmündungsbereich in die „Dorfstraße“ wegen der Untergrundverhältnisse die Möglichkeit für eine (vollständige) Versickerung direkt vor Ort voraussichtlich nur stark eingeschränkt bis ggf. nicht vorhandene. Aufgrund dessen wurde im Hinblick auf die Zielsetzung einer möglichst weitreichenden Berücksichtigung der Belange der Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft auf Ebene des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens eine entsprechende Fläche für die mögliche Errichtung einer Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung (Möglichkeit zur Errichtung eines Rückhalte- / Sickerbeckens) mit Anbindung an die nachweislich sehr gut durchlässigen quartären Flusskiese festgelegt. Diese kann, den Erfordernissen auf Ebene der weiterführenden Planungen entsprechend, grundsätzlich als Potentialfläche für eine ggf. bereichsweise im PG (alternativ) benötigte zentrale Niederschlagswasserversickerung dienen bzw. ggf. als (erforderliche) Entlastungs-Maßnahme / -Anlage für den gemeindlichen Regenwasserkanal herangezogen werden. Die entsprechend ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als: "Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Entlastung gemeindlicher Regenwasserkanal" umfasst ca. 150 m² (5,5 bis 6 m breiter rund 25 m langer Flächenstreifen). Deren Standort wurde insbesondere in Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten (das Gelände des PG fällt übergeordnet betrachtet nach Richtung Nordwesten hin ab), der Untergrundsituation (auf Grundlage der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung) und der Abfolge der geplanten Bebauung sowie zudem auch mit Blick auf die künftig erforderliche Grundstückspflege in einer hierfür aus gesamtplanerischer Sicht möglichst günstigen bzw. zweckmäßig-zielführenden räumlichen Lage innerhalb der Plangebietsflächen, in direkter Verlängerung der aus Richtung Süden von der „Dorfstraße“ her führenden Haupteerschließungsachse des PG festgelegt.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken (im Wesentlichen Ausrichtung des Höhenniveaus / der Anschlussflächen der Grundstücke auf die Erschließungsflächen). Definierung von einzelnen, allerdings eng festgelegten und abschließend bestimmten Abweichungen wie z.B. von zulässigen Aufschüttungen im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG (u.a. für die Anlage von Terrassen, etc.). Entsprechend ist auch eine Errichtung von Tiefgaragen unzulässig.
- Vermeidungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild: Insbesondere im Hinblick auf das am östlichen Randbereich des Vorhabengebietes topographisch gegenüber den Restflächen um bis zu ca. 5 - 6 % ansteigende Gelände (Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke mit den eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „1“, „8“ & „9“), wird die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK FFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen. Hiermit erfolgt i.E. eine abschließend bestimmte Beschränkung der räumlich faktisch sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Hauptgebäude.
- Baugebietsdurchgrünung: Festsetzung einer sowohl auf die Grundstücksfläche m²-bezogenen als auch einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung (oder alternativ hierzu bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch von standortgerechten Obstgehölzen) auf Privatgrund zur strukturbildenden Baugebietsdurchgrünung, vor allem entlang der Verkehrsflächen. In Ergänzung hierzu wird zusätzlich eine entsprechende Pflanzung von zwei struktur-

bildenden Einzelgehölzen in dem Bereich der Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der neu geplanten Baugebieterschließung in die Straße „Am Wiesengrund“ festgelegt. Durch diese differenziert bzw. mit einer entsprechenden räumlichen Grundordnung getroffenen Festsetzungen der Baum-Standorte erfolgt insbesondere die Schaffung eines „grünordnerischen Grundgerüsts“ mit der Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich weitreichend qualitätvollen, räumlich-wahnehmbaren und -wirksamen Charakters entlang des öffentlichen Raums der Erschließungsflächen.

- Anlagen- / Baugebietseingrünung: Die Ortsrandeingrünung im Norden des Baugebietes wird durch die Festsetzung von qualitätvollen, räumlich-wirksamen Pflanzmaßnahmen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sichergestellt (Gesamtfläche: ca. 590 m²). Diese wurde v.a. in Berücksichtigung auf Art, Maß, räumliche Dimensionierung und Lage des Plangebietes bzw. in besonderem Maße auf die bauliche Dichte, Intensität und Raumwirksamkeit der Bebauung situativ auf das Vorhaben abgestellt. So ist innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ je nach Breite der Flächen die Anlage von mind. 1- bis 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig. Zudem besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Alternativ hierzu ist auf Privatgrund im Hinblick auf eine grundsätzlich gewünschte weiterführende Artenanreicherung bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Privatgrund erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. Davon abweichend ist lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- Im Ergebnis wird durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund eine gesamtkonzeptionell-zielführende Eingrünungskonzeption am gegenständlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg umgesetzt und die Ausbildung eines verträglichen Übergangsbereiches zur freien Landschaft des angrenzenden engeren Talraums der Östlichen Günstz gewährleistet.
- Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgesetzt (siehe Ziffer 7.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der „Hinweise durch Text“).
- Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit von Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Allgemeine Hinweise:

An dieser Stelle 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./29.02.

erfolgen dürfen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

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

7. Immissionsschutz

7.1 Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA20-332-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

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

- Geplante Neuaufstellung Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“:

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend (wie in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ bereits eingetragen und in der gesamtplanerischen Konzeption berücksichtigt) ist zeitnah die Neuaufstellung eines weiteren, den südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg abschließend arrondierenden Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Schlegelsberg-Südwest“ geplant. Im Wesentlichen soll im Rahmen dieses Bebauungsplans eine Mischgebiets-Bebauung gem. § 6 BauNVO entstehen, die zu einem Großteil der betrieblichen Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik Rechnung trägt, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes im Ortsteil Schlegelsberg. Diese künftige gesamtplanerische Situation wurde fachgutachterlich entsprechend berücksichtigt.

Die Untersuchung mit Stand vom 03.11.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

(siehe Gutachten Seiten 14 ff.)

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

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

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-332-G01-01" mit dem Datum 03.11.2020 entnommen werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

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

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

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

• Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

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

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

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

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

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

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

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

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

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

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

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

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in südlich Richtung hin zur Dorfstraße über einen separaten Zufahrtsweg und in westliche Richtung über die Straße „Am Wiesengrund“ hin zur Dorfstraße. Der Fahrverkehr von und zum Plangebiet verteilt sich auf 2 Erschließungswege.

Auf Grund der Größe des Plangebietes so wie der Verteilung des Fahrverkehrs auf 2 Erschließungswege sind keine relevanten Lärmimmissionen an den bestehenden Gebäuden entlang der Erschließungswege zu erwarten.

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

Weiterführend wird auf die Inhalte des schalltechnischen Gutachtens mit der Bezeichnung LA20-332-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, verwiesen, das den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt ist.

7.2 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen

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

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

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

7.3 Landwirtschaft

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

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

8. Erschließung und Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung / öffentliche Verkehrsflächen & straßenräumliche Situation

Die Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung der beiden Bauzeilen des Vorhabengebietes erfolgt durch eine zentrale Erschließungsachse, welche die im Süden des Plangebietes (PG) gelegene „Dorfstraße“ mit der Straße „Am Wiesengrund“ am Ostrand des Vorhabengebietes verbindet.

Dabei befindet sich bereits im Bestand im südwestlichen / südlichen Bereich des PG, zwischen den Anwesen „Dorfstraße 5“ und „Dorfstraße 7“, ein durchgehend ca. 7,5 m breiter Flächenstreifen, der sowohl als Wegekorrridor für die Erschließung der rückwärtig zur „Dorfstraße“ gelegenen Grundstücksflächen dient als auch (aus gesamtplanerischer Sicht ursprünglich) bei einer ggf. erfolgenden Erweiterung des Siedlungsgefüges nach Richtung Norden eine verkehrstechnische Erschließungssituation zur „Dorfstraße“ ermöglichen bzw. sicherstellen sollte.

Die öffentliche Verkehrsfläche / zentrale Erschließungsachse des PG ist zur Sicherstellung der Erfüllung der potenziell erforderlichen Funktionen bzw. Leistungsfähigkeit und Flächenpotentiale im öffentlichen Straßenraum in dem Abschnitt, in dem sie zur „Dorfstraße“ hin in Nord-Süd-Richtung verläuft mit einer durchgehenden Breite (wie im Bestand bereits Großteils abgemarkt) von 7,50 m festgesetzt, womit insbesondere auch die mögliche (Bedarfs)Situation der gegenwärtig und künftig angrenzenden gemischten Bauflächen / Mischgebietsflächen in adäquater Weise bzw. gesamtkonzeptionell weitreichend berücksichtigt wird. In dem west-ost-gerichteten, zur Straße „Am Wiesengrund“ hin verlaufenden Abschnitt ist der Verkehrsraum / die öffentliche Verkehrsfläche, aufgrund der insgesamt vergleichsweise beengten Flächenverhältnisse (Nord-Süd-Ausdehnung des PG) sowie des zu erwartenden, reduzierten Raumbedarfs i.V.m. der vorrangig wohngenutzten Bebauung im gegenständlichen Umfang (7 Bauplätze), mit einer Breite von durchgehend 6,0 m festgelegt. Ergänzend hierzu ist für die Erschließung der am westlichen Randbereich des PG, rückwärtig gelegenen Baugrundstücke (Baugebietsübergreifend insgesamt 4 Parzellen) eine 5,0 m breite Verkehrsfläche / Erschließungsstichstraße eingeplant. Mit der Ausweisung dieser öffentlichen Verkehrsflächen in der entsprechenden Dimensionierung erfolgt insgesamt eine den situativen Erfordernissen entsprechende, bedarfsgerechte und zielführende Erschließung des neuen Baugebietes.

Eine Aufweitung des Straßenraumes bzw. der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit einer künftig deutlichen, räumlich-wirksamen Wahrnehmbarkeit ist nicht zuletzt aufgrund der besonderen, vergleichsweise beengten räumlichen Gegebenheiten (Nord-Süd-Ausdehnung / Flächenverfügbarkeit) lediglich im neu geplanten Anschluss- / Einmündungsbereich entlang der Straße „Am Wiesengrund“ berücksichtigt (quasi als „Entree-Bereich“ am Ostrand des Baugebietes). Dieser bis zu rund 3,5 m tiefe sowie 16,5 m lange Bereich ist als Planungsvorschlag für die Untergliederung der Nebenflächen des Straßenraumes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption nachricht-

lich-informativ dargestellt. Innerhalb der Fläche sind zudem auch zwei Standorte für Gehölze mindestens 2. Wuchsordnung im Rahmen der Gesamt-Konzeption zur Baugebietsdurchgrünung festgesetzt. Alle weiteren Standorte für strukturbildende Gehölze zur straßenbegleitenden Baugebietsdurchgrünung sind allerdings aufgrund des verfügbaren Raumes / der vorbeschriebenen vergleichsweise beengten räumlichen Gegebenheiten ausnahmslos auf Privatgrund festgesetzt.

Für die neu geplanten Verkehrsflächen im „innenliegenden Bereich“ des Plangebietes (innere verkehrstechnische Erschließung) ist die Umsetzung einer Tempo-30 km/h-Geschwindigkeitsregelung vorgesehen. Insbesondere erfolgt dies im Hinblick auf die Eckpunkte der Gesamt-Planungskonzeption (v.a. Art, Maß und Umfang der künftigen Bebauung) und die örtlich-situativen Gegebenheiten (bestehendes Verkehrsnetz, Anschlusspunkte / Einmündungssituationen, etc.) als auch hinsichtlich deren ausschließliche Funktion als „Wohnstraße“ / Erschließungsflächen für eine vorrangig vorgesehene wohngenutzte Bebauung. Weiterhin wird aus gesamtplanerischer Sicht aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten deshalb grundsätzlich auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr bzw. Fuß(gänger)verkehr angestrebt.

- Die im Nordosten an die neu ausgewiesenen Bauflächen angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flur-/ Wirtschaftswegefläche“ auf Grundstück Fl.-Nr. 193/1 - als bestehende Weiterführung der Straße „Am Wiesengrund“ nach Richtung Norden - misst im Bestand gem. der Abmarkung im Katasterplan lediglich eine Breite von ca. 4,35 bis 4,75 m. Innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung wird die Breite dieser Verkehrsfläche deshalb auf durchgehend 6,0 m festgesetzt, womit aus gesamtplanerischer Sicht eine zielführende und zukunftsfähige Funktionserfüllung, potenzielle Sicherstellung der Leistungsfähigkeit, etc. des zur Verfügung stehenden Straßenraumes (ggf. auch für einen künftigen Begegnungsverkehr) ausreichend berücksichtigt ist. Gerade auch bei Errichtung einer Einfriedung entlang der Grenze des geplanten Baugrundstückes wird ein Ausweichen auf die Randstreifen der angrenzenden Flächen, wie dies in der Bestandssituation i.V.m. der landwirtschaftlichen Nutzung derzeit noch erfolgt, künftig nicht mehr möglich sein.

- Als Schenkellänge der freizuhaltenden Sichtfläche (Sichtdreiecke) im Anbindungs- / Einmündungsbereich der Baugebietserschließung in die „Dorfstraße“ ist in Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation eine Länge von jeweils 70 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtssicht, Schenkellänge für eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gem. EAE 85/95 und RAST 06). An der Einmündung in die Straße „Am Wiesengrund“ im Osten des Plangebietes beträgt die Schenkellänge der freizuhaltenden Sichtfläche jeweils 30 m (Anfahrtssicht, Schenkellänge für eine Tempo-30 km/h Geschwindigkeits-Regelung gem. EAE 85/95 und RAST 06).

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass an der Einmündung der neugeplanten Erschließungsflächen im Süden in die „Dorfstraße“ hinsichtlich der für die verkehrliche Erschließung benötigten Kurvenradien insgesamt eine grundsätzlich beengte Bestandssituation vorhanden ist (insb. durch bestehende Grundstücksabmarkungen, Bepflanzungen und Einfriedungen). Deshalb ist im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. auf Ebene der Ausführungs- / Detailplanung entweder auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung in enger Abstimmung mit der Polizeiinspektion Memmingen eine entsprechende situative, fachlich-zielführende Maßnahme festzulegen und umzusetzen (ggf. ist hier eine Lösung mittels Anbringung eines „Verkehrsspiegels“ denkbar) oder, wie in der Planzeichnung bereits konzeptionell vorgeschlagen und nachrichtlich-informativ eingetragen, die Dorfstraße geringfügig nach Richtung Süden zu verschwenken, um die erforderlichen (Mindest)Einmündungs- / Kurvenradien ausführen zu können.

Auf die Inhalte der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird ferner verwiesen.

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

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Schlegelsberg angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

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

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

8.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

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

Auf die Ziffer 6. „Brandschutz“ der textlichen Hinweise wird weiterführend verwiesen.

8.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

- Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

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

Auf die weiterführenden Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ der textlichen Hinweise wird insbesondere bzgl. der Ergebnisse der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens u.a. auch zur Versickerungsmöglichkeit (von unverschmutztem Niederschlagswasser) im PG durchgeführten Baugrunduntersuchung sowie zudem bzgl. der festgesetzten Potential-Fläche i.V.m. einer möglichen Errichtung einer Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend verwiesen.

- Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden.

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

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

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

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

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

8.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung und Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im sog. „Wassersensiblen Bereich“ (IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Dezember 2020, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000). Zudem befinden sich der südliche Teil der geplanten Baugebieterschließung bzw. der nahezu gesamte Flächenbereich im Umgriff der Einmündung der vorgesehenen Straßenverkehrsflächen in die „Dorfstraße“ als auch der gesamte westliche Bereich des innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abschnittes der „Dorfstraße“ nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (gem. § 76 WHG) gem. IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt (Stand: Dezember 2020). Die Westgrenze der nächstgelegenen neuausgewiesenen Baugrundstücke „WA-2“ und „WA-3“ selbst liegt allerdings etwa 100 m bis 120 m von der Östlichen Günz entfernt.

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ und die räumliche Nähe zu Fließgewässern wird im gegenständlichen Planungsfall insbesondere darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Es wird empfohlen, von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abzusehen.

- Errichtung baulicher Anlagen im 60 m-Abstandsbereich der östlichen Günz

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen. Dieser Flächenbereich wird von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst.

Im 60m-Abstandsbereich ist die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt unter Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich.

Auf Ziffer 3.3.3 der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

Hochwasserschutz / Überschwemmungsgefahr

Aufgrund der Lage zu dem Gewässer und der Lage von Teilen des Plangebietes innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets sind bei entsprechenden Niederschlagsereignissen / Wettersituationen Überschwemmungen der entsprechenden Teilbereiche des PG möglich.

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

Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung) eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG insbesondere auch in den westlichen und mittleren Flächenbereichen nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

- Allgemeine Hinweise:

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

Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen.

Fazit:

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

8.2.5 Stromversorgung / Kommunikation

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

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitung wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines gesonderten Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte,

Maßnahmen etc. abzuklären.

Kabellagepläne können online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak> oder können bei der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen angefordert werden.

Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen

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

Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke im unmittelbaren Nahbereich von Einfriedungen vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen sind.

Richtfunkstrecke der Dt. Telekom Technik GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im östlichen Randbereich (Abschnitt Straße „Am Wiesengrund“ sowie Ostrand vorgeschlagenes Baugrundstück mit Bezeichnung / Nr. „9“) von der Richtfunkstrecke der Dt. Telekom Technik GmbH, mit Bezeichnung "MY2497 – MY0817", von Erkheim nach Sontheim tangiert wird. Der Streckenverlauf ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Die Dt. Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom Juli 2020 allerdings mit, dass für einen störungsfreien Betrieb bauliche Anlagen eine Höhe von 16 m nicht überschreiten dürfen. Aufgrund dessen ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben von keiner diesbezüglichen Relevanz auszugehen. Gemäß der Stellungnahme der Dt. Telekom Technik GmbH vom 29.12.2020 im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens gem. BauGB ist in der Bauphase jedoch darauf zu achten, dass Baukräne nicht in das Funkfeld hineinschwenken.

8.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

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

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind.

Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen von den Grundstücken, welche durch die Stichstraße im Westen des Plangebietes erschlossen werden (Grundstücke Nrn. 4 und 5 – Nummerierung siehe Planzeichnung) sind in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. im Einmündungsbereich der Stichstraße in die vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße (durchgehende, mind. 6 m breite Öffentliche Verkehrsfläche), zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

9. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Beschleunigten Verfahren (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) gemäß §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie §§ 13 Abs. 3 Satz 1 und 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:

Es sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird neben der besonderen Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft) i.V.m. der Ausweisung einer entsprechenden Fläche für die mögliche Errichtung einer Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung (Möglichkeit zur Errichtung eines Rückhalte- / Sickerbeckens) insbesondere auch auf die umfangreichen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption bzw. auf die Maßnahmenkonzeption zur Anlagen- / Baugebietseingrünung verwiesen. Des Weiteren werden die Belange des Immissionsschutzes (immissionsschutzfachliche / -rechtliche Situation) in einem situativ ausreichenden und insgesamt abschließenden Umfang berücksichtigt (auf das im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellte schalltechnische Gutachten wird verwiesen).

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit bzw. sind die Auswirkungen gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz

/ Erholung), (Orts- /) Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt entweder als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig anzusehen oder aber als situativ verträglich zu bewerten und können aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Auf die Ausführungen insbesondere unter der vorhergehenden Ziffer 4. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ in 87746 Erkheim, BV-Code: BV 00033970, Aktenzeichen: AZ 20 07 076, Bad Wurzach, in der Fassung vom 12.10.2020
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ des Marktes Erkheim, Bezeichnung: LA20-332-G01-01, Augsburg, in der Fassung vom 03.11.2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 10. Änderung, die derzeit aufgestellt wird, und der 1. Berichtigung, die im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes erfolgt
- 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 (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

Ausfertigung

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

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

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Erkheim / Günztal	Ortsstraße 4 87746 Erkheim	bn-erkheim@gmx.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	p.kern@architekt-kern.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörthofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	info@breitenbrunn-schwaben.de www.breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de www.kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	rathaus@gemeinde-lauben.de www.gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de www.vgem-pfaffenhausen.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	info@oberschoenegg.de www.oberschoenegg.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	leitung@sontheim.de www.sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de