



**Marktgemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„ORTSEINGANG ERKHEIMER STRAÙE“
im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried)**

**ENTWURFSFASSUNG
mit Stand vom 31.05.2022**

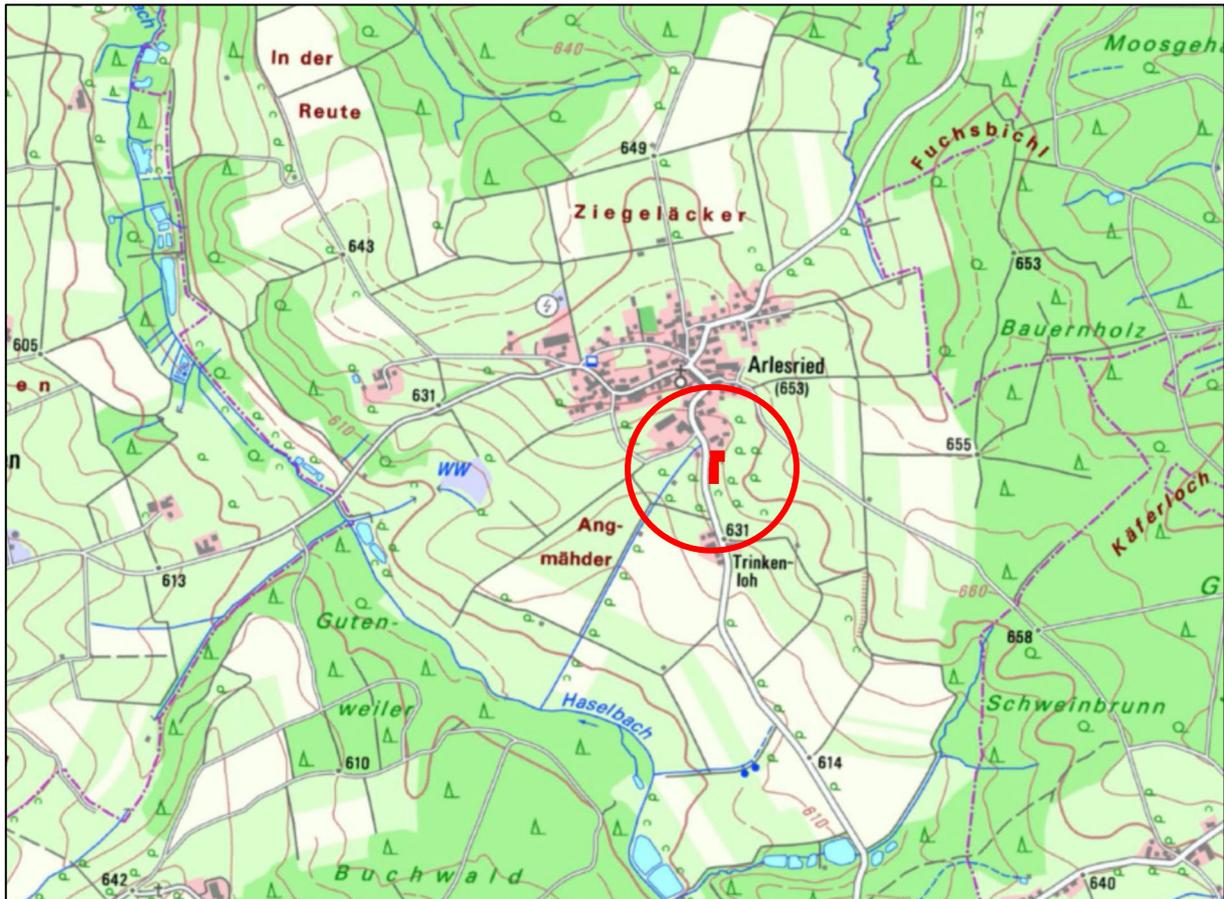
BESTANDTEILE DER SATZUNG:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil**I. Präambel****1. Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 8, 9, 10 und 13 BauGB**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) die vorliegende

Einbeziehungssatzung „ORTSEINGANG ERKHEIMER STRAßE“ im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried)

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

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

Hinweise:

Gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.erkheim.de“ einsehbar.

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.

Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 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 DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- 1.1 Die Einbeziehungssatzung wird gebildet durch die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom
- Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 48 der Gemarkung Arlesried.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und das Höchstmaß für die Geschossflächenzahl (GFZ) als auch durch die Angaben und Werte für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß bestimmt.
- 2.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 2.2.1 Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf für das mit der Bezeichnung / Nummer „3“ in der Planzeichnung eingetragene Baugrundstück entlang des Nordrandes bzw. im Nordosten des Plangebietes die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch private Verkehrsanlagen / Zufahrten, Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von maximal 0,6 überschritten werden.
- 2.2.2 Für das mit der Bezeichnung / Nummer „3“ in der Planzeichnung eingetragene Baugrundstück entlang des Nordrandes bzw. im Nordosten des Plangebietes werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland (Fläche ohne hinterlegter Farbe / in weißer Farbgebung) hinzugerechnet.
- 2.3 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).
- 2.4 Die Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes darf an der ostseitigen Gebäudefassade (WH hang- / ostseitig) eine maximal zulässige Höhe von 4,0 m sowie an der westseitigen Gebäudefassade (WH tal- / westseitig) eine max. zulässige Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,5 m.
- 2.4.1 Die max. zulässige Wandhöhe an der ostseitigen Gebäudefassade (WH hang- / ostseitig; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes gem. § 2.4 wird durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erd-

- geschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand bestimmt.
- 2.4.2 Die max. zulässige Wandhöhe an der westseitigen Gebäudefassade (WH tal- / westseitig; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes gem. § 2.4 wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt mit der UK der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand als oberer Bezugspunkt.
- 2.4.3 Die max. zulässige Firsthöhe (FH) gem. § 2.4 wird definiert als das Maß zwischen der OK RFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.
- 2.5 Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) darf die Oberkante des natürlichen Geländes gemessen an der jeweils höchstgelegenen hangseitigen Gebäudeaußenkante / -ecke um maximal 0,20 m überschreiten.
- Hinweise: - Insbesondere mit diesen Festsetzungen gem. §§ 2.4, 2.4.1 und 2.5 sowie den nachfolgenden Regelungen sowohl zu Aufschüttungen und Abgrabungen als auch im Bereich der Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ bzw. „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“ sowie zusätzlich i.V.m. den gebietsinternen Ausgleichsflächen, erfolgt gegenständlich eine ganz konkret auf die besondere, landschaftlich vergleichsweise sensible Gesamt-Planungssituation abgestellte, abschließend bestimmte „Festsetzungs-Kulisse“ im Hinblick auf die zielgerichtete Erreichung einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen räumlich-wirksamen, v.a. hinsichtlich der teils aus Westen und Südwesten bzw. aus dem „Haselbach“-Talraum heraus sichtbaren Höhenentwicklung (bzw. Gebäudefassaden-Ansichten).
- Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der NN-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage (insb. Höhenlage der OK RFB EG) sowie auch die Fassaden-Ansichten des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.
- 2.6 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Haupt- / Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021.
- 3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3.1 Abweichend von § 4.3 ist eine Überschreitung durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig.
- 3.4 Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

§ 4 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 4.1 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 / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 4.1.1 Abweichend von § 4.1 sind sowohl „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen als auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, etc.) im gesamten Bereich des Baulandes (Fläche ohne hinterlegter Farbe / in weißer Farbgebung) zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 4.2 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen / -gebäuden darf traufseitig max. 3,20 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,70 m.
Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die OK RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar. Bezüglich der jeweiligen Höhenlage gilt § 2.5 entsprechend.
- 4.2.1 Weiterhin gilt für die maximal zulässige WH der baulichen Anlagen gem. § 4.2 gegenüber dem Gelände / für die Lage im Gelände eine Höhe von 3,40 m sowie für die FH eine max. zulässige Höhe von 5,90 m. Diese max. zulässigen Gesamthöhen (der Gebäude-Fassaden) werden definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Oberkante (OK) des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufe bzw. der OK der Dachhaut am First als oberer Bezugspunkt.
- 4.3 Vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.
- 4.4 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.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass Zufahrten mit einer max. Neigung (Steigung / Gefälle) von 5 % ausgeführt werden.

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

§ 5 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 5.1 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.
- 5.1.1 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 10 m.
- 5.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.

- 5.2 Es sind nur gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig. Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.2.1 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.2.2 Abweichend von § 5.2 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- 5.3 Als Dacheindeckung sind ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.
- 5.3.1 Abweichend von § 5.3 sind engobierte Oberflächen sowie eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen und Anlagen § 5.5.2 zulässig.
Zudem sind Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).
- 5.3.2 Abweichend von § 5.3 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 5.3.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.
- 5.4 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen zulässig. Auffallende Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und Sichtziegelfassaden sowie Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Kunststoff und Spaltklinker sind unzulässig.
Grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind nicht zulässig.
- 5.5 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 5.5.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen oder sonst. Dachständer / -einrichtungen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 5.5.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkender Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 5.5.3 Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.
Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

6.1 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.

6.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

6.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.

6.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

6.2.2 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäunen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
Kunststoffzäune sind generell unzulässig!

6.2.3 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.

6.3 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.

6.3.1 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

6.4 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone des Baulandes (Fläche ohne hinterlegte Farbe / in weißer Farbgebung), 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.

§ 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.

Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

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- / Ortsrandeingrünung“ sowie „Erhaltflächenhafte Gehölzstruktur“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

- 7.3.1 Abweichend von § 7.3 ist auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. § 6 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 „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 7.4.1 Im Fall einer erforderlichen Neupflanzung der festgesetzten, zu erhaltenden flächenhaften Gehölzstrukturen gilt § 7.4 entsprechend.
- 7.4.2 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 7.4.3 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 besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „(...) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 7.5.1 Auf den 5,0 m bzw. entsprechend 6,0 m breiten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ ist innerhalb der Flächenumgrenzungen die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
Pflanzung einer mind. 2-reihigen (bei 5,0 m) bzw. entsprechend mind. 3-reihigen (bei 6,0 m), 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 § 7.4.2 wird verwiesen.
- 7.5.2 Auf den 5,0 m breiten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“ hat der grundsätzliche Erhalt bzw. eine ggf. erforderliche Ergänzung und (Neu)Anlage einer flächenhaften, lückenlosen und durchgehenden Gehölzstruktur aus standortheimischen Strauchgehölzen zu erfolgen. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps von 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen; auf § 7.4.2 wird verwiesen.
- 7.5.3 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen ist für den Bereich der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Einzelgehölze) ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen; dabei sind insb. die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 6 auf den festgesetzten Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.
- 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 (im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“) 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 § 7.4.2 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 bis zu ca. 3,0 m veränderlich. Weitere Lage- / Standortveränderungen bis zu 10,0 m können, mit Ausnahme der festgesetzten Gehölzstandorte entlang der „Erkheimer Straße“, ausnahmsweise zugelassen werden.
- 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 Bei Erfordernis einer Neupflanzung der auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“ festgesetzten zu erhaltenden, flächenhaften und lückenlosen Gehölzstrukturen aus standortheimischen Strauchgehölzen (Gehölzen 3. Wuchsordnung) sind diese flächengleich durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zu ersetzen. Für den Pflanzabstand bzw. das Pflanzraster gelten die Inhalte des § 7.5.2 entsprechend.
- 7.10 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

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

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

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

- 8.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 1.210 m² festgesetzt.

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

- 8.2 Der 1.210 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung, auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nummer 48 der Gemarkung Arlesried erbracht bzw. festgesetzt.
- 8.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig. Innerhalb des gesamten Flächenbereiches ist eine private Gartennutzung unzulässig.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

- 8.3.1 Naturschutzfachlich erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. die Schutzeinzäunung von Gehölzen können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 8.4 Für die gebietsinterne „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption, neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie einer grundsätzlichen flächenhaften Extensivierung, die differenzierte Pflanzung von Obstgehölzen mit dem Ziel der Entwicklung einer Streuobstwiese (3-reihige, artenreiche Obstgehölz-Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten) mit ergänzenden randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen entlang der nördlichen und östlichen Grenzen der Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Konzeption dient aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht im Wesentlichen der Umsetzung von Maßnahmen insbesondere zur allg. Verbesserung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung sowie zur Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft am südlichen Ortsrand von Arlesried.

Hierfür werden folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen festgesetzt:

- 8.4.1 Flächenhafte Extensivierung Grünland –Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche (ca. 1.010 m²):
Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün- / Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.

- Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September. Innerhalb der ersten 3 Jahre ist eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen; eine ggf. erforderliche zusätzliche 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst ist zulässig. Ab dem 4. Jahr ist eine Pflege gem. Satz 1 durchzuführen.
- Abtransport des Mahdgutes, um eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen / zu unterstützen bzw. einen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten.
- Generell haben sämtliche Ansaaten (Neu-Ansaaten bzw. Nach- / Reparatursaat, etc.) ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!).
- bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zulässig.

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

- 8.4.2 Aufbau artenreicher Saumstrukturen / Hochstaudenfluren entlang des nördlichen und östlichen Randbereiche der Ausgleichsfläche bzw. entlang der bereits bestehenden oder geplanten Strauchgehölz-Strukturen (Breite von jeweils rund 3 m; ca. 200 m²):

- In Ergänzung des Extensivgrünlandes Entwicklung von mind. ca. 3,0 m breiten, artenreichen Hochstaudensäumen in Grenz- / Randlagen der Ausgleichsfläche entlang der bereits bestehenden oder geplanten Strauchgehölz-Strukturen;

- Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von ca. 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd“); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*solidago candensis*)) zu verhindern;
- Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
- Bzgl. einer ggf. zusätzlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde künftig erforderlichen Arten-Anreicherung der Flächen durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung wird auf die vorgenannten diesbezüglichen Hinweise, Ausführungen, etc. unter § 8.4.1 verwiesen.

8.4.3 Pflanzung standortgerechter / heimischer Obstgehölze (9 Standorte; 3-reihige Pflanzung):

- Pflanzung von 9 Obstgehölzen (auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung sowie die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen);
- es ist ausschließlich „gebietseigenes“ Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig;
- bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig;
- der Pflanzabstand (in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten (landwirtschaftlichen) Nutzungen beträgt mindestens 5 m;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; ggf. sind fachlich situativ-geeignete Schutz- / Sicherungsmaßnahmen v.a. des Gehölzstammes vor Beschädigungen bzw. insbesondere Verbiss durch Wildtiere vorzusehen (z.B. engmaschige Drahtosen, etc.); bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig (3,0 bis 5,0 m) veränderlich.

8.5 Sofern die gebietsinterne, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 48 der Gemarkung Arlesried) in Privateigentum verbleibt, ist diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

Hinweis: Die festgesetzte Ausgleichsfläche soll zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung ggf. separat abgemarkt werden (Erhalt einer gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kautions für die Durchführung / Umsetzung der Maßnahmen von Seiten der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages).

8.6 Die Herstellung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

§ 9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

9.1 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 auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegungen gem. §§ 2.5 und 4.2, notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.

9.1.1 Integration der Hauptgebäude, hang- / ostseitig: Der Abstand zwischen Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) und der OK anstehendes Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand eine Höhe von max. 0,20 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.

- 9.1.2 Integration der Hauptgebäude, tal- / westseitig: Die §§ 2.4 i.V.m. 2.4.2 sind zu beachten. Entsprechende Geländeänderungen sind einerseits in Form von Abgrabungen allgemein zulässig sowie andererseits ggf. Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.
- 9.2 Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet (innerhalb der weiteren Schutzzone III des Gebietes mit Kennzahl: 2210792800073) haben sämtliche Auffüllungen bzw. Materialeinbringungen (für z.B. die Anlage von Zufahrtsbereichen, Hofflächen und Zuwegungen sowie zur Frostsicherung von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen.
Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist unzulässig.
- 9.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 3 (bzw. H : T = 1 : 3 und flacher) zulässig.
- 9.4 Der Anschluss an Öffentliche Flächen hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der NN-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage (insb. Höhenlage der OK RFB EG) sowie auch die Fassaden-Ansichten des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7
60	13
65	23

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

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

§ 11 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

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

§ 12 INKRAFTTRETEN DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- 12.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Einbeziehungssatzung 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 der gegenständlichen Einbeziehungssatzung 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.“

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung, dass auch im gegenständlichen Plangebiet grundsätzlich das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung bzw. punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder ggf. eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

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.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung:

Es wird generell darauf hingewiesen, dass (gesammeltes, unverschmutztes) Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

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.

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

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

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (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.

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

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

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

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

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

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

3. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ / OBERFLÄCHENGEWÄSSER

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. kul-

turfähige 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.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und deren räumlich funktionalem 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.

Boden / Untergrundsituation: Gemäß der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 weist der westliche Bereich des Plangebietes fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) auf, der östliche Bereich fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehmkies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lösslehm oder Flugsand). Der Untergrund des gesamten Vorhabenbereichs ist aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

3.2 Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau im PG fällt übergeordnet betrachtet durchgehend-stetig (ohne größere bzw. deutlich unterschiedliche Neigungs- / Gefälle-Änderungen) von Osten nach Westen in Richtung des „Haselbach“-Talraumes ab. Dabei beträgt das Gefälle im Bereich der beiden nördlichen Baugrundstücke mit Bezeichnung / Nrn. „1“ und „3“ (Nummerierung der Baugrundstücke siehe Planzeichnung) insgesamt etwa 9 m (ca. 648 bis 633 m ü. NN) sowie im Bereich des südlichen Baugrundstücks Nr. „2“ durchschnittlich rund 4 m (ca. 3,5 m bis ca. 4,5 m bzw. ca. 637,5 bis 633,5 m ü. NN). Die entsprechenden Höhenlagen / -angaben in m ü. NN wurden dem „BayernAtlas“ des Bayerisches Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung entnommen.

Weiterhin ist entlang der „Erkheimer Straße“ ein Gefälle / geringer Gelände-Anstieg von Norden / Nordwesten in Richtung Süden / Südosten vorhanden – im Fahrbahn-Abschnitt entlang der Baugrundstücke Nrn. „1“ und „2“ steigt das Gelände um etwa 0,8 m an (topographische Situation insbesondere i.V.m. dem kleinen Talraum / -einschnitt des nordwestlich des PG von der „Erkheimer Straße“ aus beginnenden offenen Grabens auf Fl.-Nr. 113, der rund 850 m weiter im Südwesten direkt in den „Haselbach“ mündet).

Diese topographisch besonderen Gegebenheiten im Umgriff des Vorhabengebietes werden in der Planung im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption deshalb auch gesondert bzw. in besonderem Maße berücksichtigt. Diesbezüglich wird v.a. auch auf die Festsetzung durch Text unter den §§ 2. „Maß der baulichen Nutzung“ und 9. „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen,“ verwiesen.

3.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer

3.3.1 Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / „wassersensibler Bereich“:

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; etwas nördlich des Plangebietes beginnt westlich der „Erkheimer Straße“ (auf einer Höhenlage von ca. 631 m ü. NN) ein temporär wasserführender Graben (siehe Planzeichnung), auf Fl.-Nr. 113, der rund 850 m weiter im Südwesten in den „Haselbach“ mündet.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren) noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren).

Eine Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis des temporär wasserführenden Grabens auf Fl.-Nr. 113, gerade auch in Bezug auf die Flächenbereiche, die auf Grundlage der Einbeziehungssatzung (künftig) bebaut werden können, ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie in dem Bereich der neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen nicht von einer Überschwemmung auszugehen.

- 3.3.2 Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – der Hanglage des Plangebietes sowie der Entfernung vom Haselbach – ist im PG voraussichtlich von einem größeren / großen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Im PG ist zwar nach aktuellem Kenntnisstand bezogen auf Höhenlage / Standort, Bestandssituation und Geländetopographie voraussichtlich von keinem unmittelbaren Einfluss i.V.m. einem Auftreten von Grundwasser auszugehen.

Allerdings muss insbesondere aufgrund den vorbeschriebenen, vorhandenen Untergrundverhältnissen sowie mit Blick auf die Geländetopographie – der Untergrund des gesamten Vorhabenbereichs ist aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut – mit relativ großer Wahrscheinlichkeit von einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

Aufgrund dessen und generell wird deshalb darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

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

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

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

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

3.3.3 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. 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 ggf. nicht eindringen kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbstständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Bezüglich der vorstehenden Hinweise ist allerdings festzuhalten, dass diese im gegenständlichen Planungsfall als generelle, pauschal in die Planunterlagen integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation zu verstehen sind (v.a. Lage und topographische Situation), um die Bauwerber in Bezug auf diese Thematik - gerade auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels voraussichtlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren.

Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. insbesondere durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.

Fazit: Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird in Abwägung / Berücksichtigung aller diesbezüglich relevanter Belange als nicht erforderlich erachtet.

Ergänzend wird auf die Inhalte unter der Ziffer 4.2.2 der Begründung verwiesen.

3.3.4 Hinweise bzgl. der Lage des Vorhabengebietes innerhalb der weiteren Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung des LRA Unterallgäu vom 24.01.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Ortsteiles Arlesried, Markt Erkheim (Kennzahl: 2210792800073). Die Grenze des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.



Übersichtslageplan des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Ortsteiles Arlesried, Markt Erkheim (Kennzahl: 2210792800073) mit Eintragung der Lage des gegenständlichen Plangebietes;
Topographische Karte mit Überlagerung der Fläche des Wasserschutzgebietes: „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; ohne Maßstab

Aufgrund dessen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben im Vorhabenbereich die einschlägigen, in der Schutzzone III geltenden Verbote und Beschränkungen gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet zu beachten sind.

Insbesondere ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 der Verordnung vom 24.01.2000 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der weiteren Schutzzone nur zulässig, wenn das Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und die Gründungssohle des Bauwerks nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Diesbezüglich ist eine eigene Erkundung durch den Bauherrn erforderlich, da zum Planungsgebiet keine Erkenntnisse zu Grundwasserständen vorliegen.

Ferner ist aufgrund des Verbotes von Grundwasseraufschlüssen eine thermische Grundwassernutzung (Wärmepumpe) ausgeschlossen.

Generell und insbesondere aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet wird auf einen besonders sorgsamem Umgang mit evtl. gewässergefährdenden Stoffen (und in besonderem Maße bei Bodenaufschlüssen) hingewiesen.

Abschließend wird im Hinblick auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet darauf hingewiesen, dass im gegenständlichen Planungsfall sämtliche Geländeauffüllungen bzw. Materialeinbringungen (für z.B. Anlage von Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Auch ist die Verwendung von Recycling-Baustoffen allgemein unzulässig. Auf § 9.2 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

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

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

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

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

Pflanzliste

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), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Obstbäume / -gehölze:

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

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

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

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

Allgemeine Hinweise

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

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

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Durch die räumliche Lage des Vorhabengebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie der Bestands- und Nutzungssituation der umgebenden Flächenumgriffe können innerhalb der gesamten Plangebietsflächen insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Nutzflächen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen infolge der Bewirtschaftung der Flächen 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

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

Generell hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage in einer für die Entleerung entsprechend geeigneten Weise zu erfolgen. Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb ausnahmslos entlang der „Erkheimer Straße“ zur Leerung bereitzustellen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Erkheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



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

III. Begründung

Inhalt:

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

Anlage:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Anlass und Planungsziel

Das Planvorhaben dient in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale der weiteren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Es trägt dazu bei, vorrangig die junge, einheimische Bevölkerung langfristig vor Ort zu halten.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von drei qualitativ ausgestalteten, in Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstücken, für eine situativ-bedarfgerechte und sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende Bebauung.

Insgesamt stellt die Planung aus gesamtplanerischer Sicht, im Rahmen einer gesamtgebiets-verträglichen Arrondierung des Siedlungsgefüges, eine zweckmäßig-zielführende, grundsätzlich weitreichend flächen- / ressourcensparende Fortentwicklung und Ergänzung des Siedlungsgefüges am südlichen Ortsrandbereich von Arlesried bzw. im Ortseingangsbereich entlang der „Erkheimer Straße“ dar.

Darüber hinaus wird im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption, eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine weiterführende Ausbildung eines qualitativ vollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden und Südwesten festgesetzt. In diesem Zusammenhang erfolgt zudem die Integration des sich i.V.m. dem Planvorhaben ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs unmittelbar am Südrand des Plangebietes.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südlichen Ortsrandbereich der Ortslage Arlesried, direkt östlich entlang der „Erkheimer Straße“.

Das Vorhabengebiet wird vorrangig landwirtschaftlich als Grünland (Wiesen- / Weideflächen) genutzt, das zu einem Großteil gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu (Schreiben vom März 2022) eine vergleichsweise extensive Ausprägung aufweist. Dies gilt nach derzeiti-

gem Kenntnisstand im Grunde genommen ebenfalls für die unmittelbar südlich daran anschließenden Wiesen- / Weideflächen sowie zudem auch für den gesamten östlich benachbarten, übrigen Offenland-Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 48, welcher in diesem Flächenumfang bereits über mehrere Jahrzehnte vorrangig als Weidefläche / Damwild-Gehege genutzt wird. Dagegen werden die benachbarten Fluren südwestlich / gegenüberliegend der „Erkheimer Straße“ vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland / Mähwiesen genutzt. Die nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächenbereiche weisen bereits eine Bestandsbebauung auf, als Teil des bestehenden Siedlungsgefüges der Ortslage von Arlesried - mit einem insgesamt gemischten Nutzungscharakter.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,45 ha große räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nummer 48 der Gemarkung Arlesried.

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 **in der Sitzung am 06.12.2021** den **Aufstellungsbeschluss** zu der Einbeziehungssatzung „Ortseingang Erkheimer Straße“ im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried) gefasst (gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Das Planvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „vereinfachten Verfahren“** beschlossen.

Hinweise:

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde 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 ab.

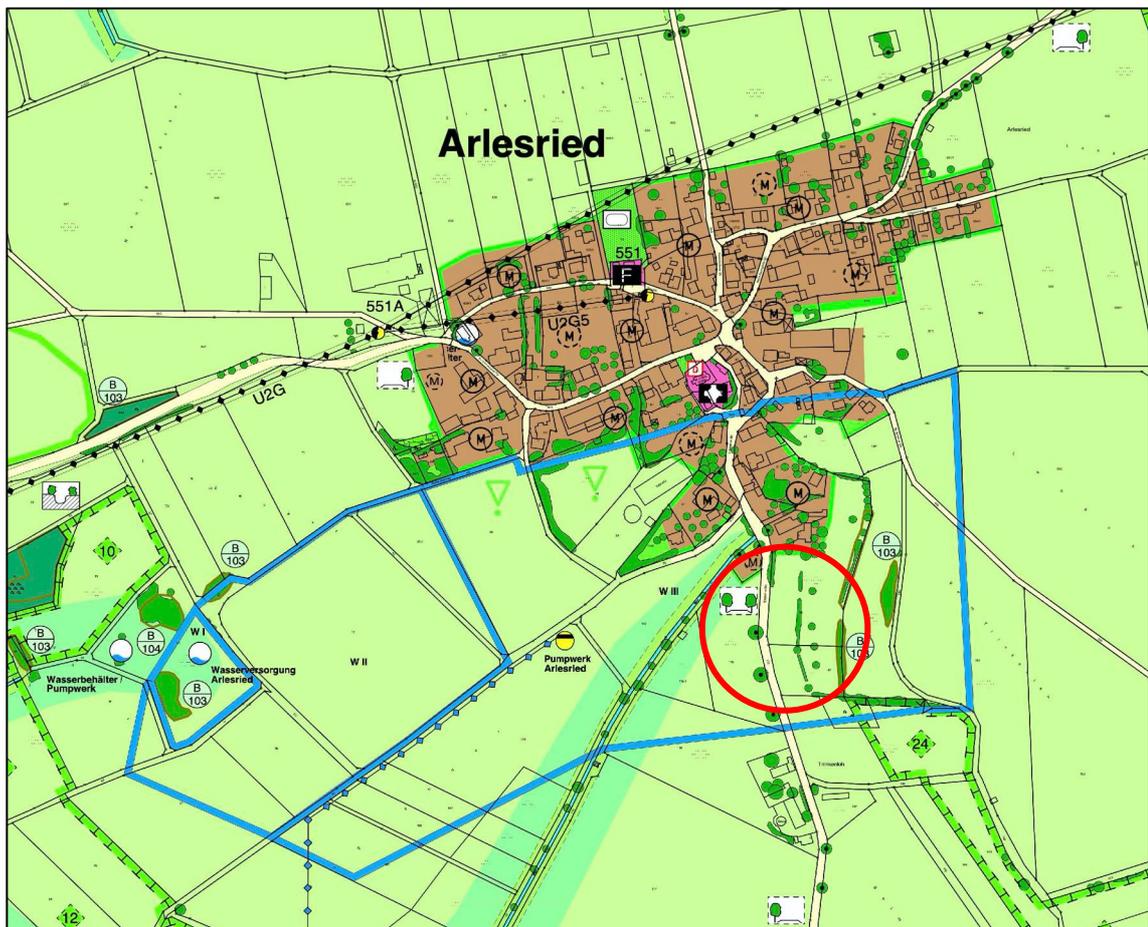
Ferner wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. der Anwendung des § 13 BauGB bzw. der Planaufstellung im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wurde. Weiterhin wurde auch von 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächenumfang des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Außerdem sind die entlang der östlichen Plangebietsgrenze bestehenden „Bäume“ sowie die Feldhecke als „Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz“ dargestellt.

Der FNP wird in diesem Bereich deshalb zeitnah bzw. möglichst im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung in eine „gemischte Baufläche“ (Dorfgebietsfläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ und eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das plangegegenständliche Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt. Insgesamt handelt es sich im gegenständlichen Planungsfall damit um eine (zwischenzeitlich) zulässige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inklusive einer Teilfläche der 8. Änderung aus dem Jahr 2016 (ohne Maßstab)

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.

Regionalplanung sowie

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

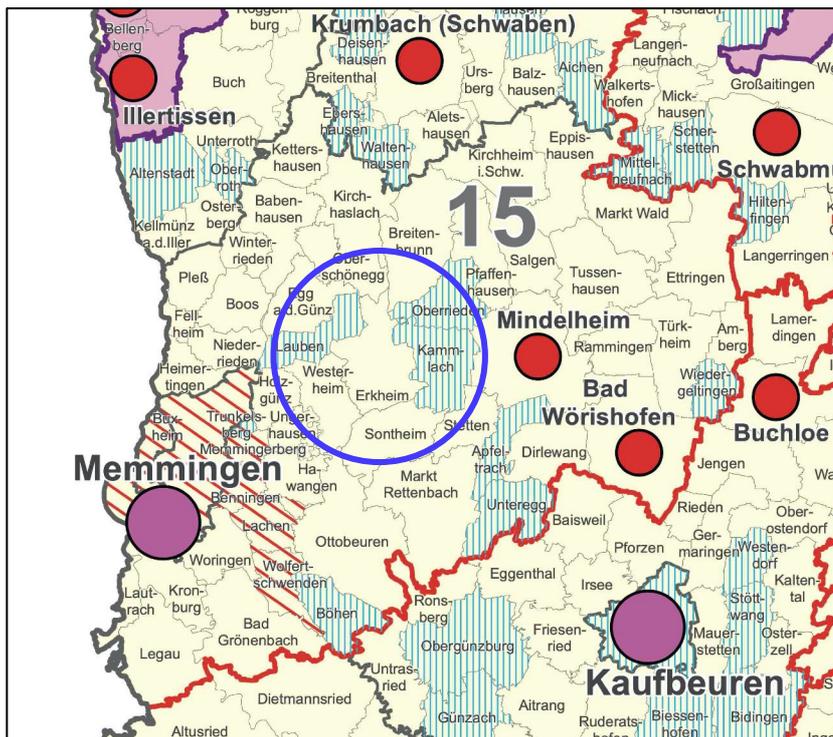
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.
- Die Gemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und stellt nach dem „**Regionalplan 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 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;

- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

Allgemeine 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)

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.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Arlesried berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Im Ergebnis handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine städtebaulich zielführende Arrondierung des Siedlungsgefüges am südlichen Ortsrandbereich von Arlesried, in deren Rahmen zudem eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingrungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden und Südwesten erfolgt.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insb. auch einen weitreichend sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet sowohl die Flächen des „Baulandes“ selbst betreffend als auch hinsichtlich der Nutzung von bereits vorhandenen verkehrlichen Erschließungsflächen (vollständige Plangebietserschließung über die „Erkheimer Straße“).

Abschließend ist anzumerken bzw. 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. Vor allem auch daraus ergibt sich im Gemeindegebiet ein besonders hoher Bedarf an neuem Wohnraum / zusätzlichen Baugrundstücken, der zum einen durch einen gewissen Zuzug entsteht (s. Bevölkerungsvorausrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik), sowie zum anderen - wie dies nach derzeitigem Kenntnisstand auch gegenständlich vorrangig der Fall ist – für die Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung erforderlich ist und i. E. dazu dient bzw. letztlich eine wesentliche Voraussetzung dafür darstellt, die junge einheimische Bevölkerung langfristig vor Ort zu halten (insb. auch in den Ortsteilen wie vorliegend z.B. Arlesried).

Diese dynamische Entwicklung der Region zeigt sich u.a. in der Bevölkerungsvorausrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Die Marktgemeinde Erkheim hat derzeit 3.212 Einwohner (Bay. Landesamt für Statistik: Einwohnerzahlen am 30. Juni 2021 – Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern Basis: Zensus 2011) – die Bevölkerungsvorausrechnung geht für bis 2033 von einer stetigen Zunahme der Bevölkerung aus – beispielsweise 3.300 Einwohner am Ende des Jahres 2027 oder 3.380 Einwohner am Ende des Jahres 2033 (Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Erkheim – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553)). Für den Landkreis Unterallgäu insgesamt wird mit + 7,9 % das stärkste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben für den Zeitraum zwischen 2019 und 2039 vorausgerechnet (Pressemitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom 29.12.2020: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 veröffentlicht“). Aus diesen Strukturdaten ergibt sich entsprechend auch für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Erkheim ein generell besonders hoher Bedarf an neuem Wohnraum / an zusätzlichen Baugrundstücken.

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 (PG) wird landwirtschaftlich als Grünland (Wiesen- / Weideflächen) genutzt. Dabei wird der westliche Teilflächenbereich entlang der „Erkheimer Straße“ teils als Mähwiese genutzt, teils von Schafen beweidet (dort ist auch ein kleiner Tier-Unterstand vorhanden) und weist gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu (Schreiben vom März 2022) eine vergleichsweise extensive Ausprägung auf. Im Norden dieser Fläche befindet sich zudem ein kleiner Teilbereich der kleingärtnerisch mitgenutzt wird (knapp ca. 100 m², u.a. mit Gewächshaus und Pflanzbeeten). Dagegen gehört der (nord)östliche Teilbereich des Vorhabengebietes zu einem großen (Wild)Gehege, auf dem bereits seit mehreren Jahrzehnten Damwild gehalten wird und seit etwa 4 bis 5 Jahren in einem nochmals innerhalb des PG gesondert umzäunten Bereich heute auch Nandus gezüchtet werden (die Fläche weist eine dementsprechende Grundstücks-Beschaffenheit bzw. Oberflächen-Ausprägung auf, darunter teils auch Beeinträchtigungen wie z.B. bereichsweise stärkere Bodenverdichtungen). Im östlichen Randbereich innerhalb dieses derzeitigen „Nandu-Geheges“ befinden sich weiterhin 2 etwa 15 bis 20 Jahre alte, jüngere Obstgehölze (diese sind derzeit zum Schutz vor Verbiss zudem entsprechend mit Hölzern eingehaust), die i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens sehr wahrscheinlich / voraussichtlich nicht erhalten werden können.

Zwischen diesen westlichen und (nord)östlichen, landwirtschaftlich als Grünland / Weideflächen bzw. „Wild-Gehege“ genutzten Teilflächenbereichen sowie weiterführend entlang des gesamten mittleren und südöstlichen Abschnittes der Plangebietsgrenze befindet sich unterhalb des Verlaufs einer Stromleitungs-Trasse (1 kV-Freileitung der LVN GmbH) eine rund 4 bis 5 m breite, nahezu durchgehend ausgebildete Heckenstruktur aus Strauchgehölzen (vorrangig Hasel-dominiert), in der teilweise Fichten und punktuell / vereinzelt auch jüngere Obstgehölze beigemischt sind. Aufgrund des Standortes unter der Strom-Freileitung (s. Eintragung des Verlaufs der Leiterseile sowie der Standorte der Strommasten in der Planzeichnung) ist für diese Gehölz- / Heckenstruktur allerdings keine freie Entwicklung gegeben bzw. im Hinblick auf die Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Leiterseilen in regelmäßigen zeitlichen Abständen ein entsprechender grundlegender / umfassender Rückschnitt der Gehölze erforderlich! Im Ergebnis bleibt diese Gehölzhecken-Struktur i.V.m. dem Planvorhaben, mit Ausnahme eines ca. 25 m langen Abschnittes zwischen den beiden neu zur Umsetzung geplanten nördlichen Baugrundstücken (s. Grundstücke mit Bez. / Nrn. 2 und 3 in der Planzeichnung), allerdings erhalten und wird im verbleibenden Flächenabschnitt im Rahmen der Grünordnerischen Planungskonzeption weiterführend, nachhaltig wirksam gestärkt.

Im Bereich entlang des Westrandes des Vorhabengebietes, unmittelbar entlang der „Erkheimer Straße“, befinden sich unterhalb bzw. im Nahbereich einer dort direkt entlang der Verkehrsfläche verlaufenden Telekommunikations-Freileitung mehrere Gehölze (nahezu entlang der gesamten Geltungsbereichsgrenze im Abschnitt der geplanten Baugrundstücke). Abgesehen von zwei dieser Gehölze – einer Blaufichte mittleren Alters und eines Essigbaumes im nördlichsten Randbereich des PG – handelt es sich bei diesen Gehölzen um heimische Obstgehölze insgesamt jüngeren / sehr jungen Alters. Sämtliche dieser Obstgehölze befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings bereits außerhalb des Plangebietes.

Nördlich und nordwestlich grenzt an das PG der bebaute Bereich von Arlesried, östlich der restliche, großflächige weitere Teilflächenbereich (auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 47 und 48) des bereits o.g. Damwild-Geheges. Südlich sowie auch im Südwesten - jenseits der „Erkheimer Straße“ - schließt die „freie Landschaft“ an.

Etwa 150 m südlich des Vorhabengebietes liegt zudem der aus nur wenigen Häusern bestehende Ortsteil „Trinkenloh“, der als „Einöde“ bezeichnet wird (Ortsdatenbank der Bayerischen Staatsbibliothek).

Etwas nördlich des PG beginnt westlich der „Erkheimer Straße“ der offene Verlauf eines temporär wasserführenden Grabens (s. Darstellung auf der Planzeichnung), der in südwestlicher Richtung auf der Fl.-Nr. 113 zum „Haselbach“ hin verläuft. Der „Haselbach“ selbst befindet sich knapp 900 m von der Plangebietsgrenze entfernt.

Wie vorstehend beschrieben, sind innerhalb des PG selbst insgesamt keine aus naturschutzfachlicher Sicht besonders nennenswerten bzw. bedeutenden und / oder ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht bes. relevanten Gehölzbestände (sowie auch sonst. Strukturen) vorhanden. Diese naturschutzfachliche Gesamt-Bewertung beruht vorrangig, neben dem zumeist jungen Alter der betroffenen Gehölze selbst, v.a. auch auf den bestehenden, teils größeren Beeinträchtigungen i.V.m. den Standorten der im PG und dessen Nahbereich vorhandenen Gehölzstrukturen (v.a. Lage gegenüber der vorhandenen technischen Infrastruktur). Zum einen befinden sich diese unterhalb einer 1-kV-Freileitung oder innerhalb eines gesondert eingezäunten, kleinflächigen und sehr intensiv genutzten Damwild- / Nandu-Geheges, zum anderen im unmittelbaren Nahbereich entlang der „Erkheimer Straße“ und zugleich unterhalb einer Telekommunikations-Freileitung.

Abschließend ist anzumerken, dass Teile der ca. 30 m bzw. ca. 45 m weiter östlich des PG gelegenen Feldheckenstruktur entlang der Ostgrenze des Damwild-Geheges als amtlicher Biotop (mit Nr. 7928-0103, Teilflächen 004 und 006; Erhebungsdatum: 19.08.1989, Aktualisierung am 14.02.2014) und Bezeichnung "Gehölzstrukturen um Arlesried" kartiert sind (s. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung). Eine Beeinträchtigung dieser Flächen, die auch im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Lkr. Unterallgäu verzeichnet sind, durch das gegenständliche Planvorhaben ist allerdings auszuschließen.

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

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

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.

Sowohl aufgrund von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie v.a. Art, Umfang und der bezogen auf den Einzelfall gesondert getroffenen Festsetzungen des Planvorhabens (wie z.B. unversiegelte Zufahrts- / Hofflächen oder Beschränkung der Wandhöhe) als insbesondere auch im Hinblick auf das umfassende Grünordnerische Maßnahmenkonzept zur Anlagen- / Baugebietseingrünung kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aus gesamtplanerischer Sicht situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Des Weiteren ist für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß BauGB auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf zu erbringen, der zudem plangebietsintern umgesetzt werden kann.

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 als vergleichsweise nicht allzu erheblich und aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange als hinnehmbar zu bewerten.

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

4.2.1 Fläche – Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das PG umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,43 ha. Davon betragen die Flächenausweisungen für die Verbreiterung / räumliche Anpassung des Straßenraumes der „Erkheimer Straße“ (Sicherstellung von nachhaltig verfügbaren Potentialflächen im öffentlichen Raum insb. auch im Hinblick auf ggf. zukünftig zur Umsetzung kommende Fuß- / Radwegflächen, sonst. Flächenerfordernisse wie z.B. Spartenerschließungen, etc.) ca. 90 m² bzw. einen Flächenanteil von ca. 2 %. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen umfassen ca. 825 m² (bzw. ca. 19 % Flächenanteil) und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 1.210 m² (bzw. ca. 28 % Flächenanteil). Die Baulandflächen selbst betragen 2.195 m² (ca. 51 % Flächenanteil), was bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 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. 1.150 m² entspricht (ca. 26,5 % Flächenanteil).

Insgesamt ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts“ zusammen mit der Fläche um die der Straßenraum der „Erkheimer Straße“ vergrößert wird von einer max. zulässigen neuen (zusätzlichen) Überbauung von ca. 1.240 m² (bzw. einem Flächenanteil von ca. 28,5 %) der Geltungsbereichsfläche auszugehen.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 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 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 (PG) 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 PG selbst liegt an dem Hang des Riedels, der den Talraum des „Haselbach“-Tals in Richtung Osten begrenzt. Der „Haselbach“ selbst liegt ca. 900 m westlich des Vorhabengebietes entfernt.

B) Boden / Untergrund

- Gemäß der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 weist der westliche Bereich des Plangebietes fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) auf, der östliche Bereich fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lösslehm oder Flugsand). Der Untergrund des gesamten Vorhabenbereichs ist aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

- Weiterhin weist die Bestands- / Realnutzungssituation derzeit eine Nutzung als Grünland, Weide auf – der (nord)östliche Teil des Plangebietes ist Teil eines großen (Wild)Geheges, auf dem bereits seit mehreren Jahrzehnten Damwild gehalten wird und seit etwa 4 bis 5 Jahren in einem nochmals innerhalb des PG gesondert umzäunten Bereich heute auch Nandus gezüchtet werden. Folglich sind die Plangebietsflächen grundsätzlich geprägt durch eine insgesamt vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung – wenn auch der westliche Teilflächenbereich entlang der „Erkheimer Straße“ gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu (Schreiben vom März 2022) eine vergleichsweise extensive Ausprägung aufweist. 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 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.

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Lage innerhalb der weiteren Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes (siehe Ziffer 9.2 der „Festsetzungen durch Text“) wird 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. Auch ist 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 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 Osten nach Westen in Richtung des Haselbachtals ab – um etwa 9 m im nördlichen Bereich der Baugrundstücke Nrn. „1“ und „3“ (Nummerierung der Baugrundstücke siehe Planzeichnung) und um etwa 3,5 m im Süden bzw. 4,5 m im Norden des südlichen Baugrundstücks Nr. „2“.

Weiter ist entlang der „Erkheimer Straße“ ein Gefälle von Norden in Richtung Süden festzustellen – entlang der Baugrundstücke Nrn. „1“ und „2“ von etwa 0,8 m.

Gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayerisches Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung liegt der Westrand der Baugrundstücke Nrn. „1“ und „2“ auf einer Höhe von etwa 633,00 m ü. NN im Norden und 633,80 m ü. NN im Süden. Die Ostgrenze des am weitesten östlich bzw. hangseitig gelegenen Baugrundstücks Nr. „3“ liegt auf einer Höhe zwischen ca. 642,00 ü. NN im Norden und rund 642,80 m ü. NN im Süden. Auf Ziffer 3.2 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

D) Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; etwas nördlich des Plangebietes beginnt westlich der „Erkheimer Straße“ der offene Verlauf eines temporär wasserführenden Grabens (s. Darstellung in der Planzeichnung), der in südwestlicher Richtung auf der Fl.-Nr. 113 zum „Haselbach“ hin verläuft. Der „Haselbach“ selbst befindet sich knapp 900 m von der Plangebietsgrenze entfernt.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren) noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis des temporär wasserführenden Grabens in den Bereichen, die auf Grundlage der Einbeziehungssatzung (künftig) bebaut werden können, ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie in dem Bereich der neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen nicht von einer Überschwemmung auszugehen.

Auf die Ausführungen unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.3 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 Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – der Hanglage des Plangebietes sowie der Entfernung vom Haselbach – ist im PG voraussichtlich von einem größeren / großen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Im PG ist zwar nach aktuellem Kenntnisstand bezogen auf Höhenlage / Standort, Bestandssituation und Geländetopographie voraussichtlich von keinem unmittelbaren Einfluss i.V.m. einem Auftreten von Grundwasser auszugehen.

Allerdings muss insbesondere aufgrund den vorbeschriebenen, vorhandenen Untergrundverhältnissen sowie mit Blick auf die Geländetopographie – der Untergrund des gesamten Vorhabenbereichs ist aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut – mit relativ großer Wahrscheinlichkeit von einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

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.

In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Lage des Plangebietes innerhalb der weiteren Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes (siehe Ziffer 3.3.4 der „Hinweise durch Text“) hingewiesen und darauf, dass die in der Schutzgebietsverordnung festgelegten Regelungen zu beachten sind.

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

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

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Auf die entsprechenden Ausführungen unter der Ziffer 3.3.2 der textlichen Hinweise wird verwiesen.

- Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung:

Das im PG vorhandene Material der Oberen Süßwassermolasse weist zumeist wasserstauende Eigenschaften auf und bildet in der Regel auch den grundwasserstauenden Horizont aus.

Weiterführend wird auf die Inhalte der Ziffern 2. der textlichen Hinweise sowie 10.2.3 dieser Begründung
wird ergänzend verwiesen.

- Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. 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.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3.3 der textlichen Hinweise ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.

- Hinweise bzgl. der Lage des Vorhabengebietes innerhalb der weiteren Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung des LRA Unterallgäu vom 24.01.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Ortsteiles Arlesried, Markt Erkheim (Kennzahl: 2210792800073). Die Grenze des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Demnach sind bei Bauvorhaben im Planungsgebiet die einschlägigen, in der Schutzzone III geltenden Verbote und Beschränkungen gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet zu beachten.

Insbesondere ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 der Verordnung vom 24.01.2000 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der weiteren Schutzzone nur zulässig, wenn das Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und die Gründungssohle des Bauwerks nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Diesbezüglich ist eine eigene Erkundung durch den Bauherrn erforderlich, da zum Planungsgebiet keine Erkenntnisse zu Grundwasserständen vorliegen. Ferner ist aufgrund des Verbotes von Grundwasseraufschlüssen eine thermische Grundwassernutzung (Wärmepumpe) ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet wird abermals auf einen besonders sorgsamen Umgang mit evtl. gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

Weiter wird im gegenständlichen Planungsfall nochmals 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. Auch ist von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abzusehen.

Auf wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3.4 der textlichen Hinweise ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.

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

Wie unter Ziffer 4.1 dieser Begründung beschrieben, sind Teile der ca. 30 m bzw. ca. 45 m weiter östlich des PG gelegenen Feldheckenstruktur entlang der Ostgrenze des Damwild-Geheges als amtlicher Biotop (mit Nr. 7928-0103, Teilflächen 004 und 006; Erhebungsdatum: 19.08.1989, Aktualisierung am 14.02.2014) und Bezeichnung "Gehölzstrukturen um Arlesried" kartiert und stellt außerdem einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG dar. Die als Biotop kartierten Flächen sind auch im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert (ABSP-Flächen Nrn. B103.00.04 und B103.00.06). Eine Beeinträchtigung dieser Flächen durch das gegenständliche Planvorhaben ist allerdings auszuschließen.

Ansonsten sind in dem ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen, abgesehen von den ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".

- 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 untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Innerhalb des PG selbst sind keine aus naturschutzfachlicher Sicht besonders nennenswerten bzw. bedeutenden Strukturen (wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc.) und / oder ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht bes. relevanten Gehölzbestände (sowie auch sonst. Strukturen) vorhanden. Diese naturschutzfachliche Gesamt-Bewertung beruht vorrangig, neben dem zumeist jungen Alter der betroffenen Gehölze selbst, v.a. auch auf den bestehenden, teils größeren Beeinträchtigungen i.V.m. den Standorten der im PG und dessen Nahbereich vorhandenen Gehölzstrukturen (v.a. Lage gegenüber der vorhandenen technischen Infrastruktur). Zum einen befinden sich diese unterhalb einer 1-kV-Freileitung oder innerhalb eines gesondert eingezäunten, kleinflächigen und sehr intensiv genutzten Damwild- / Nandu-Geheges, zum anderen im unmittelbaren Nahbereich entlang der „Erkheimer Straße“ und zugleich unterhalb einer Telekommunikations-Freileitung.

Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens insb. die landwirtschaftlich genutzten Plangebietsteilflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit Großteils verloren gehen. Dabei

ist anzumerken, dass der westliche Teilflächenbereich entlang der „Erkheimer Straße“ gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu (Schreiben vom März 2022) eine vergleichsweise extensive Ausprägung aufweist. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die am nordöstlichen Randbereich des PG innerhalb des derzeitigen „Nandu-Geheges“ vorhandenen 2 etwa 15 bis 20 Jahre alten, jüngeren Obstgehölze (diese sind derzeit zum Schutz vor Verbiss zudem entsprechend mit Hölzern eingehaust) i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens sehr wahrscheinlich / voraussichtlich nicht erhalten werden können. Auch wird ein ca. 25 m Abschnitt der rund 4 bis 5 m breiten Gehölzhecke unterhalb des Verlaufs der Stromleitungs-Trasse (1 kV-Freileitung der LVN GmbH) vollständig überplant.

Allerdings kann der Verlust dieser Flächen und Strukturen sowie der beiden Obstgehölze zum einen v.a. auch durch die qualitätvollen Grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebieteingrünung und durch die auf den künftigen Freiflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen sowie zum anderen durch die gebietsinterne Ausgleichsfläche nicht nur vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsfläche i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht. Ergänzend ist anzumerken, dass die Gehölzhecken-Struktur unterhalb der Stromleitung mit Ausnahme des vorbeschriebenen ca. 25 m langen Abschnittes zwischen den beiden neu zur Umsetzung geplanten nördlichen Baugrundstücken (s. Grundstücke mit Bez. / Nrn. 2 und 3 in der Planzeichnung) erhalten bleibt und im verbleibenden Flächenabschnitt im Rahmen der Grünordnerischen Planungskonzeption weiterführend, nachhaltig-wirksam gestärkt wird.

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. (Wichtiger Hinweis: Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen sind generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig!)

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 (dies wurde auch im Rahmen der Vorabstimmungen mit der bzw. durch die Untere Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu bestätigt. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise nicht erheblich zu bewerten.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen des PG vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökologischen 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 in den etwas weiter östlich gelegenen Feldgehölz- / -hecken-Beständen vor.

Allgemeiner Hinweis:

Abschließend wird an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf die Rodungsmaßnahmen, die im Zuge der Umsetzung dieser Planung notwendig werden (Rodung des nördlichen Abschnittes der unter der Stromleitung gelegenen Feldgehölzhecke) abermals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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 überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des Kaltluftentstehungsgebietes im Süden von Arlesried anzusprechen. Wegen der Ortsrand- und Hanglage und der sich in Richtung Westen / in Richtung des Haselbachtalgrundes anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Planungsgebiet bezüglich Winden aus westlichen Richtungen als 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 Planungsflächen teils verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (Grundflächenzahl von max. 0,35 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 den Umfang des Vorhabens auch von einer nur geringfügigen 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 erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen 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 – die Auswirkungen sind höchstens als gering einzuschätzen. Abschließend wird generell auf die zusätzliche schadstoff- und staubfilternde Wirkung / Frischluftproduktion insbesondere auch der Gehölzpflanzungen im Zuge der Baugebietseingrünung und der gebietsinternen Ausgleichsfläche hingewiesen, wodurch diesbezüglich von einer Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

4.2.5 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

- Verkehrsinfrastruktur

Von einer immissionsschutzrechtlichen bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigenden Relevanz in Verbindung mit Emissionen, ausgehend von der direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden „Erkheimer Straße“, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

- 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.

- Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund von Lage und Realnutzung weisen die überplanten Flächen keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung / Naherholung auf. Auch bzgl. der direkt angrenzenden „Erkheimer Straße“ ist aufgrund deren geringer Breite eher von einer geringen Nutzung durch Spaziergänger und Radfahrern auszugehen.

- Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Demgegenüber weisen die Flächen des PG aufgrund der Ortsrandlage sowie v.a. auch der Lage am Hang grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung, den freien, unverbauten Blick in die Landschaft auf, insbesondere aus Richtung Westen – vom „Haselbach“-Talraum aus.

- 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. Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch v.a. Baustellenfahrzeuge, Baulärm und Staubentwicklung auszugehen. Aufgrund v.a. von Art und Umfang des Vorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls eine nur geringfügige Auswirkungen-Erheblichkeit zu erwarten.

Bzgl. des Blicks in die freie Landschaft, insbesondere des Blicks aus dem Haselbachtal in Richtung des Plangebietes, werden die Auswirkungen durch die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zusammen mit der gebietsinternen Ausgleichsfläche einerseits und die Festsetzungen zur Wandhöhe in Verbindung mit den Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen andererseits in geeigneter Weise minimiert, so dass letztlich diesbezüglich keine nennenswerten Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Bzgl. der direkten Erholungsnutzung ist ebenfalls mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

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 im Bereich der nördlich an das PG angrenzenden Anwesen) 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 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 (PG) ist vorrangig geprägt durch die in Richtung Norden bzw. Nordwesten unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung von Arlesried sowie die landwirtschaftlich vorrangig als Grünland genutzten Agrarflächen direkt östlich und südlich des Vorhabengebietes sowie westlich der „Erkheimer Straße“.

Wie unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.5 bereits beschrieben, besteht aus Richtung Westen – aus dem „Haselbach“-Talraum – auf das am Hang gelegene PG eine weitreichende Einsehbarkeit.

Raumwirksame, teils deutlich wahrnehmbare Grün- / Gehölzstrukturen sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze und im Gebietsumgriff entlang der Umzäunung des Damwild- / Nandu-Geheges vorhanden.

Wie unter Ziffer 4.1 dieser Begründung beschrieben, sind Teile der ca. 30 m bzw. ca. 45 m weiter östlich des PG gelegenen Feldheckenstruktur entlang der Ostgrenze des Damwild-Geheges als amtlicher Biotop (mit Nr. 7928-0103 , Teilflächen 004 und 006; Erhebungsdatum: 19.08.1989, Aktualisierung am 14.02.2014) und Bezeichnung "Gehölzstrukturen um Arlesried" kartiert und stellen außerdem einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG dar. Die als Biotop kartierten Flächen sind auch im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert (ABSP-Flächen Nrn. B103.00.04 und B103.00.06). Eine Beeinträchtigung dieser Gehölzstrukturen durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden.

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, sind diese allerdings, trotz der potentiell erhöhten Einsehbarkeit des Gebietes aus Richtung Westen / Südwesten, 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 i.V.m. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, die gebietsintern erbracht wird, 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 Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation. Zudem ist i.V.m. der Nachfolgenutzung generell auch von einer Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen durch die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie die gebietsinterne Ausgleichsfläche.

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.

Diese genannten Wechselwirkungen wurden jedoch alle bereits bei der Abhandlung der Schutzgüter entsprechend betrachtet / gewürdigt.

- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben besteht nicht.

- Bewertung: Im gegenständlichen Fall sind weder Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden noch besteht eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen.
Folglich sind im Ergebnis diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Städtebauliche Konzeption

Aus gesamtplanerischer Sicht sind bzgl. der städtebaulich-ortsplanerischen Konzeption bzw. der Bauflächen- / Bebauungskonzeption v.a. die Lage und Standortsituation am südlichen Ortsrand von Arlesried mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen und siedlungsstrukturellen Charakter übergeordnet zu berücksichtigen.

Aus der Ortsrandlage und v.a. auch der örtlichen Bestands- / Standortsituation ergibt sich eine besondere Bedeutung zum einen i.V.m. der Schaffung qualitätsvoller, raumwirksamer Grünstrukturen vorrangig zur Ortsrandeingrünung sowie zum anderen bzgl. der Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, entsprechend gesamtverträglichen Bebauung. Diese soll mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen Standortsituation / Ortsrandlage passenden (sich darin gut einfügenden) Siedlungserweiterung u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen erfolgen. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen ein entsprechender Regelungsbedarf v.a. auch i.V.m. der Situierung / räumlichen Ausrichtung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper gegeben.

Des Weiteren soll in Bezug auf die situativen grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse gerade auch eine planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitativ-vollen Grünmaßnahmen, bzw. zum einen von grundsätzlich wirksamen Maßnahmen zur Durchgrünungs-Situation sowie zum anderen in besonderem Maße zur Schaffung einer starken bzw. nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Ortsrandeingrünung der 3 gegenständlichen Baugrundstücke erfolgen.

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung leitet sich grundsätzlich aus der § 34 BauGB-Situation bzw. dem bestehenden Nutzungs-Charakter der angrenzenden Bestandsbebauung am südlichen Ortsrandbereich von Arlesried ab; die Erfordernis für eine gesonderte Festsetzung ist nicht gegeben.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie zum anderen durch die Werte für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ):

- In Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Standortsituation am südlichen Ortsrand von Arlesried mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen sowie zum anderen auch einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung auf der neu ausgewiesenen Baugrundstücksflächen wurde zur Sicherstellung einer zielführenden Planungskonzeption die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,35 festgesetzt. Hiermit

soll insbesondere eine grundsätzlich angestrebte, bestmögliche Vermeidung der Flächenversiegelung (Belange Umweltschutzgüter v.a. Fläche, Boden & Wasser) erreicht werden.

- In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf den Erhalt einer gesamtplanerisch nachhaltig funktionierenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Planungskonzeption allerdings zum einen die ergänzende Festsetzung erforderlich, dass die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist bzw. eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % (und damit i. E. auf einen Wert von 0,525) für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben ist.

Zum anderen ist abweichend davon, insbesondere aufgrund der für die Erschließung funktional notwendigen, vergleichsweise langen / umfassenden Zufahrts-Situation für das mit der Nummer / Bez. „3“ in der Planzeichnung eingetragene „rückwärtig gelegene“ Baugrundstück im Nordosten des PG, zusätzlich die Möglichkeit für eine Erhöhung bzw. Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch private Verkehrsanlagen / Zufahrten, Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von maximal 0,6 erforderlich. Außerdem dürfen für dieses Grundstück im Hinblick auf die diesbezüglich benötigten städtebaulichen Festsetzungs-Eckpunkte für eine zielführende, funktionsfähige Planungskonzeption die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ zur Ermittlung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum „Bauland“ (Fläche ohne hinterlegter Farbe / in weißer Farbgebung) hinzugerechnet werden.

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

- Zusätzlich wird die Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt – dies erfolgt durch die Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe an der ostseitigen Gebäudefassade (WH hang- / ostseitig) von 4,0 m sowie an der westseitigen Gebäudefassade (WH tal- / westseitig) von 6,0 m. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,5 m.

Die max. zulässige Wandhöhe an der ostseitigen Gebäudefassade (WH hang- / ostseitig; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. des Dachsparrens als oberer Bezugspunkt.

Die max. zulässige Wandhöhe an der westseitigen Gebäudefassade (WH tal- / westseitig; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Oberkante des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten Geländes als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. des Dachsparrens als oberer Bezugspunkt.

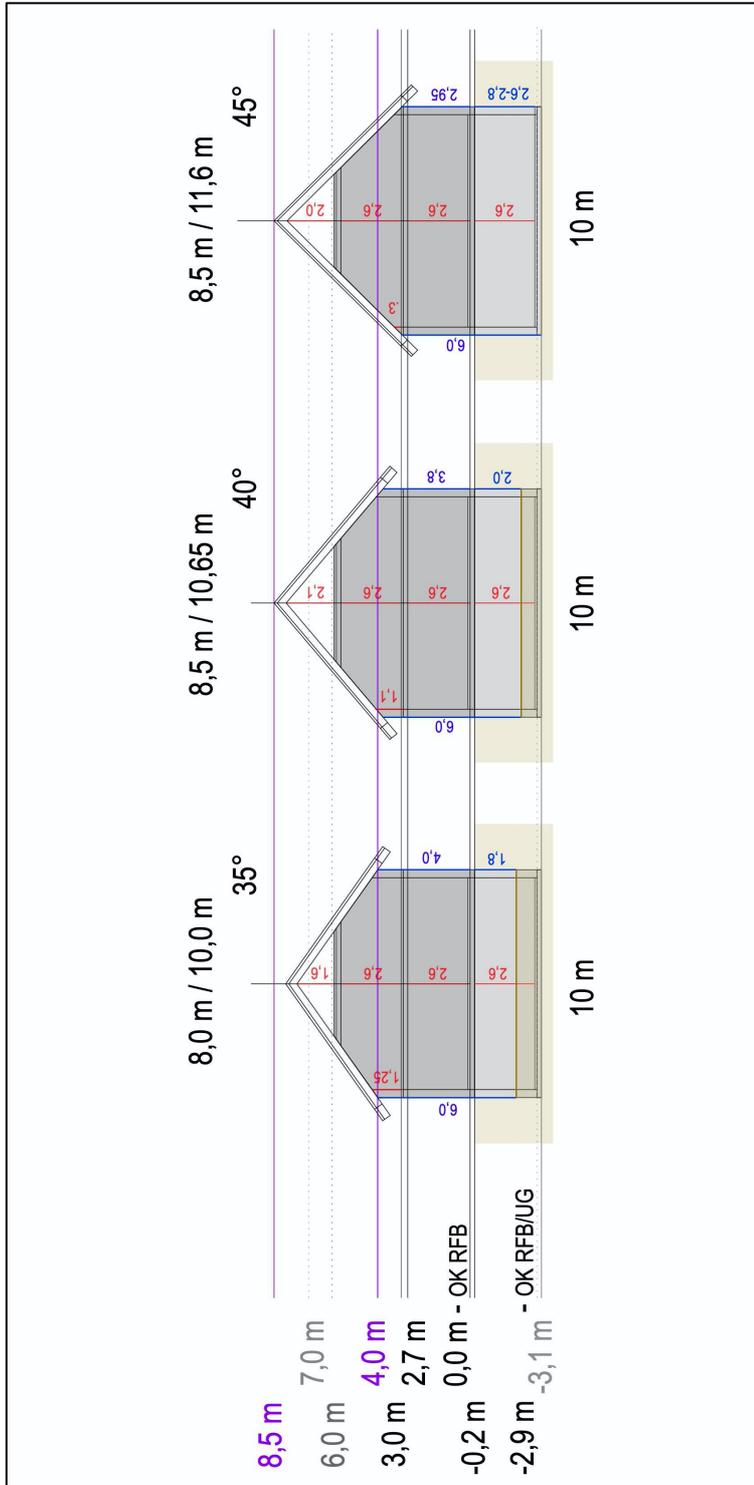
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) als Maß für die „obere Höhenbeschränkung des Gesamtbaukörpers“ bzw. des räumlich-wirksamen Erscheinungsbildes der Bebauung wird definiert als das Maß zwischen der OK RFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.

Bzgl. der vorliegend - auf Grundlage der vorstehend getroffenen WH- / FH-Regelungen gerade auch im Hinblick auf die Geländetopographie im PG (Hanglage) - für das Gesamterscheinungsbild der räumlichen Wirksamkeit besonders entscheidenden Höhenlage der Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) darf die Oberkante des natürlichen Geländes gemessen an der jeweils höchstgelegenen hangseitigen Gebäudeaußenkante / -ecke um maximal 0,20 m überschreiten darf.

Im gesamtplanerischen Kontext bzw. im Zusammenspiel dieser Regelungen für die zulässigen Höhenentwicklungen bzw. Kubaturen der Hauptbaukörper wird zum einen (im Rahmen dieser bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall differenziert getroffenen Festsetzungs-Eckpunkte) eine grundsätzlich weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit / Umsetzbarkeit einer situativ geeigneten, bedarfsgerechten Bebauung ermöglicht sowie zum anderen zugleich eine gesamtgebietsverträgliche

bauliche Fortentwicklung auf den 3 Baugrundstücken, insbesondere auch im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit / Fernwirkung gegenüber dem Landschaftsraum nach Richtung Westen und Südwesten sichergestellt.

Auf die nachfolgenden plangraphisch eingefügte Unterlage „Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (Ansicht von Westen / talseitig; unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklungen (...)“ wird ergänzend hingewiesen:



Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (Ansicht von Westen / talseitig; unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklungen FH (maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m!) und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) für eine Gebäudebreite von 10,0 m, bei Ausschöpfung max. WH von 6,0 m tal- / westseitig (Gebäude-Typ 1) und 4,0 m hang- / ostseitig sowie Dachneigungen (DN) von 35°, 40° & 45°.

- In konsequenter Ergänzung zu den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird für eine abschließend zielführende Integration der Hauptgebäude auf die Inhalte des § 9 „Geländeveränderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ entsprechend verwiesen.

Hiermit ist eine abschließend bestimmte Beschränkung der räumlich faktisch sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Hauptgebäude gewährleistet. Insbesondere zusammen mit den Regelungen, sowohl zu Aufschüttungen und Abgrabungen als auch für den Bereich der Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ bzw. „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“ sowie zusätzlich i.V.m. den gebietsinternen Ausgleichsflächen, erfolgt gegenständlich eine ganz konkret auf die besondere, landschaftlich vergleichsweise sensible Gesamt-Planungssituation abgestellte, abschließend bestimmte „Festsetzungs-Kulisse“ im Hinblick auf die zielgerichtete Erreichung einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen räumlich-wirksamen, v.a. hinsichtlich der teils aus Westen und Südwesten bzw. aus dem „Haselbach“-Talraum heraus sichtbaren Höhenentwicklung (bzw. Gebäudefassaden-Ansichten)!

- Weiter wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind. Dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.
- Abschließend wird als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität der Plangebietsflächen (insbesondere in Bezug auf die Lage des PG im Gesamt-Siedlungsgefüge) die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Haupt- / Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen begrenzt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen:

- Die Festlegung der vorliegend differenziert ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen erfolgt - mit grundsätzlicher Zielsetzung einer Festlegung der hauptbaulichen Anlagen jeweils möglichst weit an den nördlichen Grundstücksgrenzen - zum einen in konsequenter Ausrichtung und enger Orientierung am Verlauf der Verkehrsflächen der „Erkheimer Straße“, mit einem Abstand von 9 m zur Straßenbegrenzungslinie. Zum anderen wurden in den übrigen seitlichen, rückwärtigen / straßenabgewandten Bereichen insbesondere ausreichende Abstände zu Grünflächen sowie benachbarte bzw. an das PG angrenzende Privatflächen im gesamtplanerischen Kontext berücksichtigt.

Zur Sicherstellung einer situativ-bedarfgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung erfolgt hierbei, in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Bestandssituation am südlichen Ortsrand von Arlesried, i. E. die differenzierte Festsetzung von 3 vergleichsweise klein dimensionierten bzw. eng gefassten und deutlich voneinander abgesetzten Überbaubare Grundstücksflächen bzw. Baufenstern.

Zusammen mit der festgesetzten Ausrichtung der Hauptbaukörper / den zulässigen Firstrichtungen (dabei erfolgte zudem die Berücksichtigung eines i. E. möglichst „nicht statisch wirkenden“, abwechslungsreichen Grund-Charakters) wird damit eine sich insgesamt gut / „stimmig“ in das Plangebietsumfeld einfügende Fortentwicklung des Gesamt-Siedlungsgefüges i. S. einer zielführend-verträglichen Arrondierung des südlichen Ortsrandbereiches bewerkstelligt; - gerade auch in Bezug auf die (gesamtplanerisch-übergeordnet betrachtete) Fortführung und städtebaulich-zielgerichtete Ergänzung der Siedlungsstruktur auf Grundlage / in Berücksichtigung der räumlichen Lage, Ausrichtung, etc. der Bestandsbebauung sowohl des nördlich angrenzenden Anwesens „Erkheimer Straße“ Hausnr. 13 als auch des westlich gegenüberliegend der Ortsverbindungsstraße gelegenen Anwesens „Erkheimer Straße“ Hausnr. 16.

- Abschließend ist aufgrund dieser vergleichsweise eng geführten / dimensionierten Baufenster im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption die ergänzende Regelung zu treffen, dass zusätzlich eine Überschreitung der Baugrenzen durch mit dem Hauptgebäude

verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu insgesamt max. 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig ist.

Bauweise und Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO:

- Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist die Umsetzung für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und zukunfts-trächtige Bebauung sichergestellt.
- Weiterhin gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021. Diese Regelungen stellen im Allgemeinen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden dar und dienen generell letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird generell darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.
- Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: In Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff, die Sicherstellung einer dörflich-geprägten, situativ-gesamtgebietsverträglichen baulichen Struktur sowie die Lage im Ortsrandbereich mit einer angestrebten Vermeidung einer allzu hohen Nutzungsintensität ist generell eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

5.1.4 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch „offen“ bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Zusätzlich hierzu ist vorliegend im Hinblick v.a. auf eine nachhaltig-zukunftsträchtige Funktionsfähigkeit der Planung sowie auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und darunter insb. die gewünschte situativ-bedarfsgerechte, weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen die Festsetzung folgender abweichender Regelung erforderlich:
So sind in Ergänzung zu den vorstehenden Festsetzungsinhalten im gesamten Bauland (Fläche ohne hinterlegte Farbe / in weißer Farbgebung) sowohl „offene“ bzw. nicht überdachten Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dgl. als auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, etc.) allgemein zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden. Dieser Vorgartenbereich 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.
- Die Höhenentwicklung der Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen / -gebäuden wird, wie für die Hauptbaukörper (siehe Ziffer 5.1.2 dieser Begründung), auf ein aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt. Bzgl. der max. zulässigen Höhenentwicklungen (WH und FH) für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen / -gebäude wird auf die Ziffern 4.2 und 4.2.1 der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen.
- 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 erfolgt 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.

• Abschließend wird noch auf folgende Punkte hingewiesen:

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

Weiter wird darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass Zufahrten mit einer max. Neigung (Steigung / Gefälle) von 5 % ausgeführt werden.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

In Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen Bebauung, die sich zudem in direkter Ortsrandlage / im Übergang zur freien Landschaft befindet, insbesondere gesonderte Festsetzungen zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite), zu Dachformen und -neigungen sowie zu den Materialien für die Außenwandgestaltung und die Dacheindeckung. Im Übrigen / Weiteren wird auf die § 34 BauGB-Situation weiterführend verwiesen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption bzw. der für ein insgesamt „stimmiges städtebauliches Gesamterscheinungsbild“ angestrebten, grundsätzlich an der Führung der Grundstücksgrenzen ausgerichteten städtebaulichen Struktur (dabei erfolgte zudem die Berücksichtigung eines i. E. möglichst „nicht statisch wirkenden“, abwechslungsreichen Grund-Charakters; s. weiterführend Inhalte unter der vorstehenden Ziffer 5.1.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“) 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 gegenständlich besonderen Bestandsverhältnisse / Ortsrandlage nicht zu breitgelagert bzw. „wuchtig“ wirken sollen, wurde nicht zuletzt auch mit Blick auf die baulichen Entwicklungen (diesbezüglichen Erfahrungswerte) der in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebiete bzw. Bauvorhaben die max. zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäuseite / Giebelseite) auf 10 m beschränkt.
- Des Weiteren muss hinsichtlich des Erhalts einer ortstypisch-sinnfälligen, dörflich-geprägten Grundrissituation der Hauptbaukörper das Verhältnis von Breite zu Länge mindestens 1 zu 1,2 betragen. Allerdings sind Versprünge in der Fassade bzw. ein Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen allgemein zulässig.
- Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen“ bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldachformen mit (steilen) Dachneigungen zwischen 35° bis 45° zulässig.

Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen. Die Ausführung von (negativen) Dacheinschnitten ist deshalb generell unzulässig.

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

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

überschreiten darf.

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 ortstypisch-sinnfällige, dörflich-geprägte Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft im Süden von Arlesried auszubilden.

- Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude sowie auch Garagen, überdachte Stellplätze (Carpots) und Nebengebäude, etc. insbesondere auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlich-typische Situation nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen Farbtönen zulässig. Dabei hat die Ausführung ohne glänzende und reflektierende bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) zu erfolgen.

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

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

Für Bedachungen von untergeordneten Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) sind zudem auch Materialien aus Glas und / oder Metall als Dacheindeckung zulässig. (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen).

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carpots) in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

- Insbesondere mit Blick sowohl auf die Bestandsverhältnisse und Ortsrandlage, die bauliche Intensität sowie die Großteils auch vorhandene, räumlich nicht unsensible Standort-Situation i.V.m. der Einsehbarkeit / Fernwirkung vom „Haselbach“-Talraum als auch die planungskonzeptionelle Zielsetzung einer grundsätzlich möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen im gesamten PG als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig.

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

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

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

- Werbeanlagen werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht 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 vorgesehenen / zur Umsetzung angestrebten (betrieblich-gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen) Nutzungscharakter 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 harmonieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

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

Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen

- 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 wesentlichen Festsetzungseckpunkten (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren bereits umgesetzten Baugebiete ab.
- Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener“, „transparenter“ Zaunanlagen ohne Sockel sowie zur baulichen Höhe getroffen.

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

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

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

- Weiter ist geregelt, dass Zufahrtsbereiche auf Privatgrund (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Zufahrtssituation bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten sind. Zudem dürfen auch offene Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- Um einen großzügig wirkenden Straßenraum zu erhalten, sind Form- und Schnitthecken in der Vorgartenzone des Baulandes (Fläche ohne hinterlegte Farbe / in weißer Farbgebung), 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.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden sollten.

Verkehrstechnische Erschließung sowie Grünordnerische Konzeption / Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung

- Die verkehrstechnische als auch die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes (PG) ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 10. dieser Begründung wird diesbezüglich verwiesen.
- Die Ortsrand- / Baugebietseingrünung bzw. die Erreichung eines qualitätsvollen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges zur freien Landschaft hin wird im Wesentlichen durch räumlich-wirksame Pflanzmaßnahmen innerhalb von Privaten Grünflächen sichergestellt sowie durch den weitestmöglichen Erhalt sowie die nachhaltige Stärkung der bereits bestehenden ca. 4 bis 5 m breiten Gehölzhecken-Strukturen entlang der Ostgrenze des PG.

Durch diese festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird – zusammen mit den gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen am Südrand des Vorhabengebietes – eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption mit artenreichen Pflanzungen (Verwendung unterschiedlicher Arten) sowie einer hohen strukturellen Vielfalt am gegenständlichen südlichen Ortsrandbereich von Arlesried umgesetzt.

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

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,43 ha und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 4.320 m ²	100 %
Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksflächen	ca. 2.195 m ²	ca. 51 %
Verkehrsfläche / Straßenraum „Erkheimer Straße“	ca. 90 m ²	ca. 2 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“	ca. 480 m ²	ca. 11 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“	ca. 345 m ²	ca. 8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1.210 m ²	ca. 28 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

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

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

A) Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und darunter v.a. der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes, bedarfsgerechtes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß, als wesentliche Grundlage für die Schaffung eines situativ qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft. Hierfür erfolgt - i.V.m. einer vorliegend zudem vergleichsweise moderaten Höhenentwicklung der baulichen Anlagen - eine gezielt darauf abgestimmte Festsetzung der Wand- und Firsthöhen (WH & FH) i.V.m. einer differenzierten Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude. Entsprechend wird auf die Ziffern 2.4 und 2.5 der textlichen Festsetzungen sowie auf die diesbezüglich weiterführenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

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

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

Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

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

Damit soll insbesondere auch i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erfolgen.

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

E) Die natürlichen Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; grundsätzlich weitestmögliche 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.

Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Gebäude wurde auf Grundlage einer gebietsbezogenen getroffenen Abwägung der aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht bestmöglichen Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke sowie in Berücksichtigung insb. auch der topographischen Gegebenheiten die Regelung definiert, dass der Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand hang- bzw. ostseitig eine Höhe von max. 0,20 m nicht überschreiten darf. Tal- bzw. westseitig sind die Hauptgebäude unter Beachtung der Ziffern 2.4 i.V.m. 2.4.2 der textlichen Festsetzungen in das Bestandsgelände zu integrieren – Geländeänderungen sind einerseits in Form von Abgrabungen allgemein zulässig sowie andererseits sind ggf. Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.

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

Des Weiteren ist mit Blick auf die räumlich-situativen Gegebenheiten bzw. die Bestandssituation des Plangebiets-Umgriffes sowie u.a. zur generellen Sicherstellung der (fachlich-technischen) Standfestigkeit und insb. auch aus optischen Gründen bzw. hinsichtlich des Erhalts einer insgesamt stimmig / möglichst harmonisch wirkenden, verträglichen Geländeausformung / -profilierung die Festsetzung getroffen, dass Böschungen nur mit einer Neigung von max. 1 : 3 (bzw. 1 : 3 und flacher) zulässig sind. Zudem hat der Anschluss an die Öffentlichen Flächen (Straßenraum der „Erkheimer Straße“ ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Abschließend haben vorliegend, aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet (innerhalb der weiteren Schutzzone III des Gebietes mit Kennzahl: 2210792800073), sämtliche Auffüllungen bzw. Materialeinbringungen (für z.B. die Anlage von Zufahrtsbereichen, Hofflächen und Zuwegungen sowie zur Frostsicherung von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist unzulässig.

Es ist darauf hinzuweisen bzw. zu beachten, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit der Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

F) Anlagen- / Baugebietseingrünung – Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft:

Die Ortsrandeingrünung wird einerseits durch ausgeprägte Pflanzmaßnahmen innerhalb von Privaten Grünflächen sichergestellt. Innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist je nach Breite der Flächen von 5 m bzw. 6 m die Anlage von mindestens 2-reihigen bzw. 3-reihigen, durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich; zu Pflanzraster, Ausbringung der Pflanzen, etc. s. § 7.5 der textlichen Festsetzungen).

Andererseits ist innerhalb der 5 m breiten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“ die bereits vorhandene flächenhafte, lückenlose und durchgehende Gehölzstruktur aus standortheimischen Strauchgehölzen zu erhalten bzw. zu ergänzen / ggf. (neu) anzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen ist; dabei sind insb. die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 6 der textlichen Festsetzungen auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

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

Im Ergebnis wird durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund inkl. der Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen, zusammen mit der direkt anschließenden gebietsinternen Ausgleichsfläche, eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption i.V.m. dem Planvorhaben am gegenständlichen südlichen Ortsrandbereich von Arlesried umgesetzt, und die Ausbildung eines verträglichen Übergangsbereiches zur freien Landschaft gewährleistet.

G) Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern / Laubgehölzen mind. 2. Wuchsordnung bzw. von standortheimischen Laubbäumen innerhalb der Privaten Grünflächen sowie auch auf den Bauland-Flächen (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen. Alternativ ist dabei für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

Dabei ist die Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bindend, allerdings kann die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang bzw. bis zu ca. 3,0 m verändert werden. Zudem können im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Umsetzungs-Flexibilität Lage- / Standortveränderungen bis zu 10,0 m im Rahmen der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde zugelassen werden; allerdings sind die festgesetzten Standorte der strukturbildenden, straßenraumwirksamen Einzelgehölze entlang der „Erkheimer Straße“ davon im Hinblick auf die entsprechende Funktion dieser Gehölze i.V.m. der Optimierung der straßenbegleitenden Orts-Durchgrünung ausgenommen.

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

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

I) Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der 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 allgemein unzulässig ist. Die Flächen sind folglich vollständig zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Diese dürfen nicht versiegelt werden; ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Davon abweichend ist hinsichtlich einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. textlicher Festsetzungen § 6 zulässig.

J) Außerdem ist für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den „Hinweisen durch Text“ verbindlich (siehe Ziffer 7.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der „Hinweise durch Text“).

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

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

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

L) Abschließend erfolgt die Festlegung einer zeitlichen 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.

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

Allgemeine Hinweise: 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; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig. Zudem wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

7. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB im sog. Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Folglich wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Ebenfalls 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. Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

7.2. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bei Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung für Vorhaben nicht nach den §§ 13 ff. BNatSchG sondern nach

den Vorschriften des BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a und § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) anzuwenden. Infolge dessen ist bei der Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

7.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (dieser wurde zudem bereits im Vorfeld der Verfahrensdurchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu vollinhaltlich abgestimmt) zum einen die neu als Bauland sowie als randlich ergänzende Straßenraumflächen der „Erkheimer Straße“ in Anspruch genommenen, bisher landwirtschaftlich als Grünland (Mähwiese / Weide) genutzten Flächen des PG zu Grunde gelegt, sowie zum anderen der i.V.m. dem Planvorhaben vollständig überplante, ca. 25 m lange nördliche Abschnitt der rund 4 bis 5 m breiten Gehölzhecke unterhalb des Verlaufs der Stromleitungs-Trasse (1 kV-Freileitung der LVN GmbH).

Für die Bereiche der festgesetzten Privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ bzw. „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“ wird dagegen kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Bei den neu in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen (Mähwiese / Weide) im westlichen Teilflächenbereich des PG entlang der „Erkheimer Straße“, der gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu (Schreiben vom März 2022) eine vergleichsweise extensive Ausprägung aufweist, handelt es sich auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der „Kategorie II“, mit Einstufung im mittleren Wertebereich der Wertespanne von 0,5 bis 0,8.

Dagegen handelt es sich bei der vergleichsweise intensiv als langjähriges (Wild)Gehege genutzten (nord)östlichen Teilbereichsfläche des Vorhabengebietes aus fachlicher Sicht um Flächen mit insgesamt nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der „Kategorie I“, allerdings mit grundsätzlicher Einstufung im oberen Wertebereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5.

Abschließend wird die Teilfläche der unter der 1-kV Strom-Freileitung gelegenen Gehölzheckenstruktur, der für die Umsetzung des Vorhabens gerodet werden muss, in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den oberen Wertebereich der „Kategorie II“ (Wertespanne von 0,5 bis 0,8) eingestuft.

7.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

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

1. Für die **Neuinanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich als Grünland (Mähwiese / Weide) genutzten Flächen im westlichen Teilflächenbereich des PG entlang der „Erkheimer Straße“** (mit vergleichsweise extensiver Ausprägung gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu; Schreiben vom März 2022) **als Bauland mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,5** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie II - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors grundsätzlich im mittleren

Bereich der Wertespanne von 0,5 bis 0,8; allerdings erfolgt hier im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht eine Faktorenwert-Reduzierung auf 0,5 - insbesondere in Berücksichtigung der festgesetzten qualitätsvollen und vergleichsweise umfassenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (v.a. Geringhaltung der flächenhaften Versiegelung; siehe Ausführungen unter Ziffer 6. dieser Begründung) sowie auch der Umsetzung von ausgeprägten, qualitätsvollen Grünmaßnahmen gegenüber der freien Landschaft (starke, nachhaltig räumlich-wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen in Berücksichtigung der vorliegenden, insgesamt nicht unsensiblen Standortituation)).

2. Für die **Neuinanspruchnahme der vergleichsweise intensiv als langjähriges (Wild)Gehege genutzten (nord)östlichen Teilbereichsfläche** des Vorhabengebietes **als Bauland mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von ebenfalls 0,5** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors am obersten Bereich der Wertespanne; allerdings erfolgt hier im gesamtplanerischen Zusammenhang v.a. in Berücksichtigung der insgesamt „rückwärtigen“ Standortlage sowie insb. auch in Würdigung der beiden voraussichtlich nicht zu erhaltenden / abgehenden Obstgehölze (jungen Alters) am Ostrand des Teilflächenbereichs - trotz der vorbeschriebenen Festsetzung vergleichsweise umfassender Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - aus fachlicher Sicht keine weitere Faktorenwert-Reduzierung).
3. Für die **Neuinanspruchnahme einer Teilfläche der unter der 1-kV Strom-Freileitung gelegenen Gehölzheckenstruktur** (ca. 25 m langer, nördlich gelegener Abschnitt) **als Bauland mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35** wird die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,8** vorgenommen (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie II - Typ B, mit einer grundsätzlichen Festlegung des Faktorenwertes im oberen Bereich der Wertespanne; eine Faktorenwert-Reduzierung ist hier im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht ebenfalls nicht angezeigt).
4. Für die **Neuinanspruchnahme eines zusätzlichen Flächenstreifens östlich entlang der „Erkheimer Straße“** (sowie zudem im Nahbereich einer Telekommunikations-Freileitung) **der bisher landwirtschaftlich als Grünland (Mähwiese / Weide) genutzten Flächen im westlichen Teilflächenbereich des PG** (mit vergleichsweise extensiver Ausprägung gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu; Schreiben vom März 2022) **zur Verbreiterung der öffentlichen Straßenraumflächen** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,5** (adäquat der fachlichen Vorgehensweise, wie unter der vorstehenden Unterziffer 1. ausgeführt).

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

5. Neuweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ auf bestehenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; *Flächen ohne Ausgleichsbedarf.*
6. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“ entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes; *Flächen ohne Ausgleichsbedarf.*
7. Neuweisung bzw. Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Gebietsinterne Ausgleichsfläche) im Süden des PG; auf bestehenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; *Fläche ohne Ausgleichsbedarf.*

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der vorstehenden Auflistung nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen. Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 7.2.3 wird ferner verwiesen:



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung mit Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen sowie der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf (ohne Maßstab)

7.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 7.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
<i>Planungsgebiet gesamt</i>	<i>ca. 4.320 m²</i>		
<u>Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche – Flächenneuanspruchnahme:</u>			
1.: Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche (ca. 1.628 m ²); <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.628 m ²	0,5	814 m ²
2.: Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche (ca. 452 m ²);	ca. 452 m ²	0,5	226 m ²

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
<i>ausgleichsrelevant</i> 3.: Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche (ca. 115 m ²); <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 115 m ²	0,8	92 m ²
4.: Verbreiterung Straßenraumflächen „Erkheimer Straße“ (Planung); <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 90 m ²	0,5	45 m ²
5.: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 480 m ²	–	–
6.: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erhalt flächenhafte Gehölzstruktur“; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 345 m ²	–	–
7.: Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Gebietsinterne Ausgleichsfläche <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 1.210 m ²	–	–
Summe	4.320 m²		1.177 m²

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von rechnerisch insgesamt 1.177 m²**, der vorliegend im übergeordnet-gesamtplanerischen Zusammenhang (und darunter u.a. auch im Hinblick auf die räumlich-funktional bestehenden Grundstücks-Abmarkungen / -Grenzverläufe) **auf einem zielführend-zusammenhängenden weiteren Teilflächenbereich von insgesamt 1.210 m² des Grundstückes Fl.-Nr. 48 zugeordnet wird.**

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

8.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der rechnerisch 1.177 m² umfassende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (gebietsintern) auf einer 1.210 m² großen weiteren Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 48 der Gemarkung Arlesried festgesetzt.

Der Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt bei Umsetzung der gemäß § 8. der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen Wert von 1,0.

8.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 48 der Gemarkung Arlesried

Bezüglich Lage und detaillierter Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu

abgestimmt wurde, wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die umfassend getroffenen Festsetzungen unter § 8 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche (ca. 1.010 m²);
2. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen (ca. 200 m²) entlang der nördlich und östlich an die Ausgleichsfläche angrenzenden geplanten bzw. bereits bestehenden Gehölzhecken-Strukturen;
3. Pflanzung standortgerechter Obstgehölze (9 Standorte).

Es wird generell darauf hingewiesen, dass vor Ausbringen (im besten Fall noch vor Erwerb) von künstlich vermehrtem Saatgut (Ausnahme: Mahdgutübertragungen durch den Landschaftspflegeverband stellen kein künstlich vermehrtes Saatgut dar) die Saatgutzusammenstellung mit der Positivliste für autochthones Saatgut (LFU) abzugleichen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der genannten Positivliste grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde erfordern.

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption wird für die Ausgleichsfläche einerseits die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie andererseits eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese mit räumlich-wirksamen randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen zu den angrenzenden Feldheckenstrukturen festgesetzt.

Generell soll neben der Schaffung eines hohen Lebensraumangebots (i.S. einer Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung) bzw. von strukturreichen, unterschiedlichen Lebensstätten (vorrangig für Insekten, die Avifauna und Kleinsäugetiere) weiterhin auch das Nahrungsangebot für diese Tierarten im Umgriff der Ausgleichsfläche deutlich und v.a. auch dauerhaft erhöht werden. Ferner tragen die Maßnahmen auch zu einer weiteren deutlichen Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft am südlichen Ortsrand von Arlesried bei.

Im Allgemeinen wird an dieser Stelle aus gesamtplanerischer Sicht insbesondere nochmals darauf hingewiesen, dass auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig ist! Allerdings können naturschutzfachlich erforderliche bauliche Anlagen, wie z.B. die Schutzeinzäunung von Gehölzen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu ausnahmsweise zugelassen werden. Ebenfalls ist zu betonen, dass eine private Gartennutzung innerhalb des gesamten Flächenbereiches untersagt ist.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden. Außerdem ist im gesamten Flächenbereich der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln generell unzulässig.

Weiterführend wird auf die detaillierten Inhalte des § 8 der Festsetzungen durch Text verwiesen.

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsfläche

Die Herstellung der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche hat auf Basis der oben beschriebenen Maßnahmenkonzeption innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen (siehe Ziffer 8.6 der „Festsetzungen durch Text“).

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei jeweils eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen ist!

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring: Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Aus-

gleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

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

8.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Sofern die verfahrensgegenständliche, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gebietsintern festgesetzten Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried, in Privateigentum verbleibt, ist diese gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Erkheim).

Für den Fall, dass die entsprechende Grundstücksteilfläche in öffentliches Eigentum übergeht, ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

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

9. Immissionsschutz

9.1 Verkehr, Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigenden Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der Verkehrsinfrastruktur, d.h. der direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden „Erkheimer Straße“ ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

9.2 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 wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

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

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 11. 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.

9.3 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.

10. Erschließung und Infrastruktur

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des PG ist nach derzeitigem Sachstand durch den Straßen- / Verkehrsraum sowie auch die bestehende Fahrbahn der „Erkheimer Straße“ sowohl räumlich-funktional als auch flächenmäßig als abschließend sichergestellt zu bewerten.

Des Weiteren wurde im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfsgerechte, bestmöglich vorsorgende Gesamtplanungskonzeption (bzgl. der Gesamtheit der vorliegend zu berücksichtigenden Belange) östlich entlang der „Erkheimer Straße“ ein bis zu 2,30 m breiter Flächenstreifen für die (zusätzliche) Verbreiterung / räumliche Anpassung des Straßenraumes zur Sicherstellung von nachhaltig verfügbaren Potentialflächen im öffentlichen Raum berücksichtigt (insb. auch im Hinblick auf ggf. zukünftig zur Umsetzung kommende Fuß- / Radwegflächen, sonst. Flächenerfordernisse wie z.B. Spartenerschließungen, etc.). Die westseitigen Flächenabgrenzungen wurden dabei mit Zielsetzung des Erhalts bzw. der planungsrechtlichen Sicherung eines durchgehend ca. 3 m breiten Mindestflächenstreifens, gemessen von der +/- Lage der östlichen Fahrbahnkante der „Erkheimer Straße“ aus vorgenommen. Durch diese Verbreiterung des Straßen- / Verkehrsraums trägt dementsprechend auch die künftige Entfernung von der bestehenden Fahrbahnkante bis zu der in der Planzeichnung eingetragenen Straßenbegrenzungslinie bzw. den zukünftigen West-Grundstücksgrenzen des PG ebenfalls durchgehend ca. 3 m (siehe Planzeichnung).

Flächenbedarf: Insgesamt ist hierfür eine Neuinanspruchnahme von ca. 90 m² der unmittelbar an die „Erkheimer Straße“ / Fl.-Nr. 138 angrenzenden (Teil)Flächen des Grundstücks Fl.-Nr. 48 erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung der drei Baugrundstücke selbst, erfolgt nach derzeitigem Sachstand (auf Grundlage der in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ plangraphisch dargestellten Konzeption) durch jeweils eine gesondert errichtete Grundstückszufahrt unmittelbar von der „Erkheimer Straße“ aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass an den Grundstückszufahrten ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind. In diesem Zusammenhang erfolgt - mit der Zielsetzung einer aus planungskonzeptioneller Sicht bestmöglichen Verringerung bzw. Vermeidung von evtl. Gefahrensituationen - am westlichen Randbereich innerhalb der 6 m breiten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" des geplanten südlichen Baugrundstückes (s. Grundstücke mit Bez. / Nr. 1 in der Planzeichnung) in der Konsequenz auch die Ausweisung eines 2 m breiten Flächenbereiches, der ausdrücklich von Bepflanzungen freizuhalten ist. Durch diese Fläche mit Bezeichnung „von Bepflanzung freizuhalten (freizuhaltender Sichtbereich auf Privatgrund i.V.m. "Erkheimer Straße")“ ist auf Ebene der vorliegenden Planungskonzeption, zusammen mit den festgesetzten Standorten der in der Planzeichnung eingetragenen straßenbegleitenden Einzelgehölze, nach Richtung Süden bzw. zum („künftig neuen“) Ortseingangsbereich hin eine planungsrechtlich ausreichende Sicherung eines insgesamt mind. 5 m breiten Flächenstreifens ohne Festsetzung von (sichtbeschränkenden) Pflanzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Baugrundstücke werden an die Trinkwasserversorgung von Arlesried angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

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

res 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.

10.2.2 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.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6. „Brandschutz“ der textlichen Hinweise verwiesen.

10.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) Niederschlagswasserbehandlung / -versickerung im Plangebiet

Auf die Einhaltung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wird hingewiesen (EWS; in der jeweils gültigen Fassung). Diese ist auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Einbeziehungssatzung 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.“

Auf die weiterführenden Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ der textlichen Hinweise wird entsprechend verwiesen.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Das gesamte innerhalb der Baugrundstücke 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.

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

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

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

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

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

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).

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

Hierzu sind 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.

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

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

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

10.2.4 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.

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; etwas nördlich des Plangebietes beginnt westlich der „Erkheimer Straße“ der offene Abschnitt / Verlauf eines temporär wasserführender Grabens (siehe Planzeichnung), auf Fl.-Nr. 113, der rund 900 m weiter im Südwesten in den „Haselbach“ mündet.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren) noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis des temporär wasserführenden Grabens in den Bereichen, die auf Grundlage der Einbeziehungssatzung (künftig) bebaut werden können, ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie in dem Bereich der neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen nicht von einer Überschwemmung auszugehen.

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – der Hanglage des Plangebietes sowie der Entfernung vom Haselbach – ist im PG voraussichtlich von einem größeren / großen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Im PG ist zwar nach aktuellem Kenntnisstand bezogen auf Höhenlage / Standort, Bestandssituation und Geländetopographie voraussichtlich von keinem unmittelbaren Einfluss i.V.m. einem Auftreten von Grundwasser auszugehen.

Allerdings muss insbesondere aufgrund den vorbeschriebenen, vorhandenen Untergrundverhältnissen sowie mit Blick auf die Geländetopographie – der Untergrund des gesamten Vorhabenbereichs ist aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut – mit relativ großer Wahrscheinlichkeit von einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

Aufgrund dessen und generell wird deshalb nochmals darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

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

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

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

10.2.5 Stromversorgung / Kommunikation

A) 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.

Im Plangebiet befindet sich eine 1-kV-Freileitung, welche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baugrundstücke verläuft. Die Lage / der Verlauf der Freileitung ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen der nachfolgenden, 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 Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung setzen, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

Weiterhin wird generell auf die Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften hingewiesen:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitungen in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

B) Telekommunikation – bestehende Telekommunikations-Freileitung

Die unmittelbar östlich entlang der „Erkheimer Straße“ verlaufende Telekommunikations-Freileitung wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Deren Lage / Verlauf ist ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Sofern i.V.m.

den festgesetzten Planmaßnahmen bzw. den im Rahmen der Grünordnungsplanung festgesetzten Strauchgehölz-Strukturen ggf. Schnitt- / Pflegemaßnahmen für eine Freihaltung der Freileitungs-Kabeltrasse erforderlich werden, sind diese durch den Grundstückseigentümer zu gegebener Zeit sowie den Erfordernissen entsprechend jeweils durchzuführen.

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

C) Vorgaben und 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.

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

Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurden deshalb die entsprechenden Regelungen unter den §§ 5.5 sowie 11. der Festsetzungen durch Text getroffen.

10.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind. Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb ausnahmslos entlang der „Erkheimer Straße“ entsprechend zur Entleerung bereitzustellen.

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

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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Erkheim – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553), Fürth, August 2021, 22 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte – Einwohnerzahlen am 30. Juni 2021 – Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern Basis: Zensus 2011, Fürth, Oktober 2021, 77 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Pressemitteilung vom 29.12.2020: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 veröffentlicht“.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsbibliothek, Ortsdatenbank, digitale Fassung
- 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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 8. Änderung aus dem Jahr 2016
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 06.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Ortseingang Erkheimer Straße" im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried) gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Zugleich wurde auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 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 ab.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Ortseingang Erkheimer Straße" im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried), bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.05.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter „www.erkheim.de“ > Rubrik: „Baugebiete“ unter „Einbeziehungssatzung "Ortseingang Erkheimer Straße“ im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried) – Unterlagen Öffentliche Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB“ zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten, gesetzlichen Feiertagen sowie der Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB hingewiesen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom, fand mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom bis einschließlich statt.
Auch hier wurde in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie der Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie die Beteiligungsfrist auf die Dauer von Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
5. Der Gemeinderat Erkheim hat in der öffentlichen Sitzung am die Einbeziehungssatzung "Ortseingang Erkheimer Straße" im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried) in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erkheim, den

.....
C. Seeberger, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Die Einbeziehungssatzung "Ortseingang Erkheimer Straße" im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried), bestehend aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Erkheim, den
C. Seeberger, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Ortseingang Erkheimer Straße" im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried) wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird Einbeziehungssatzung "Ortseingang Erkheimer Straße" im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried), bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Erkheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
Zudem wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter „www.erkheim.de“ einsehbar.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Erkheim, den
C. Seeberger, 1. Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der Einbeziehungssatzung „Ortseingang Erkheimer Straße“ im Ortsteil Arlesried (Teilfläche Fl.-Nr. 48, Gmkg. Arlesried) und deren 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-km.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	memmingen-unterallgaeu@bn.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Dr. Bernhard Niethammer		Museumstraße 8 87758 Kronburg	bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de mailto:baurecht@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
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 Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizeiinspektion Mindelheim		Memminger Straße 16 87719 Mindelheim	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	info@breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	rathaus@gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	info@oberschoenegg.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	leitung@sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de