

MARKTGEMEINDE ERKHEIM

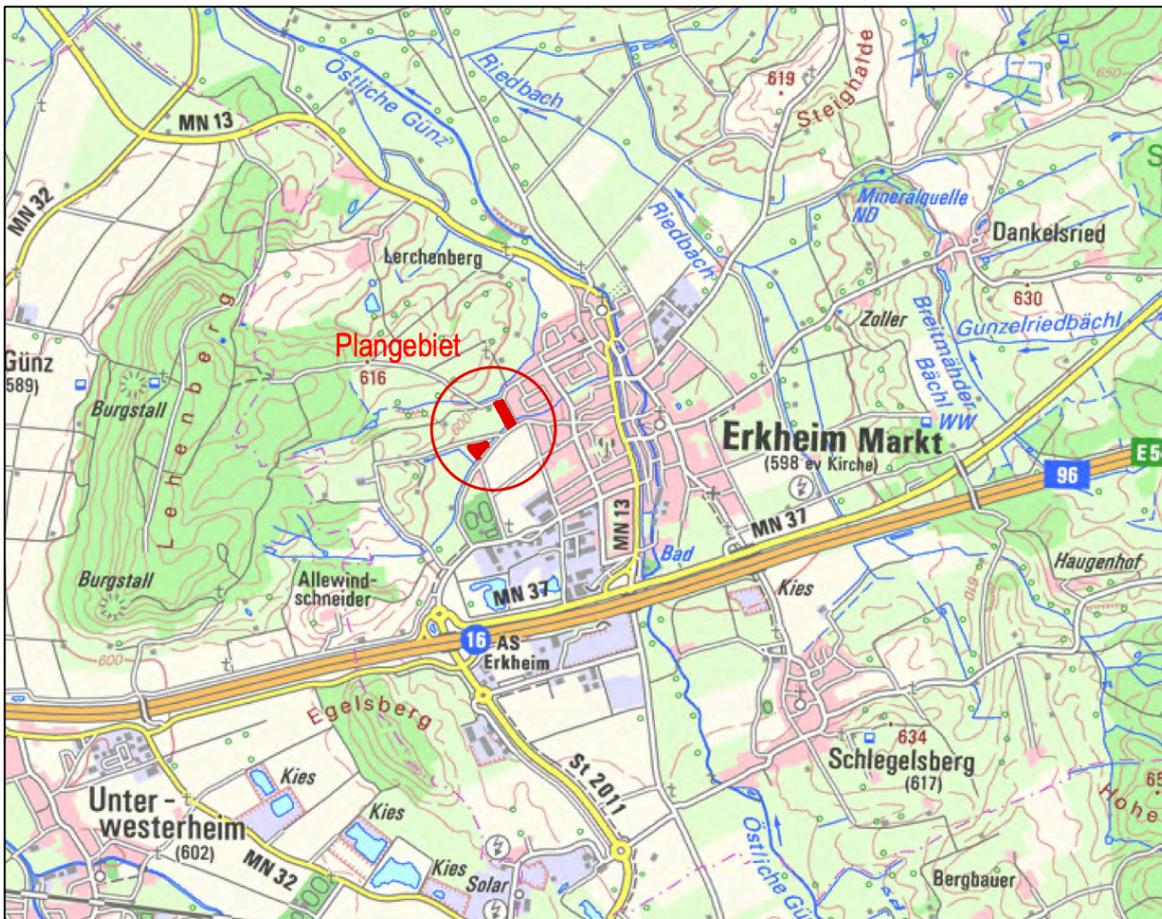


BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH DES FALCHENWEGES“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 18.12.2017

Bestandteile des Bebauungsplans

1. PLANZEICHNUNG / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (M 1:1000)
MIT VERFAHRENSVERMERKEN
2. TEXTTEIL MIT
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text) mit textlichen Hinweisen
 - III. Begründung mit Umweltbericht



Übersichtskarte ohne Maßstab

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202).

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

2. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 18.12.2017 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) den vorliegenden

Bebauungsplan „Westlich des Falchenweges“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), der Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.12.2017 als Satzung.

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

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse ("Link") die Planung eingesehen werden kann. Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@ldbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

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

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

MARKTGEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



3. Inhalt des Bebauungsplanes

Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: schwarze Balkenlinie) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 18.12.2017. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1163 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1098/2, 1161/1 und 1204, jeweils der Gemarkung Erkheim.

Der außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches bzw. gebietsextern zugeordnete / festgesetzte Ausgleichsflächenanteil befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 805 der Gemarkung Arlesried. Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls ein Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die in der Planzeichnung als WA-1 und WA-2 gekennzeichneten Baugebiete werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
- 1.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung von Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) als Höchstmaß bzw. Mindestmaß bestimmt.
- 2.2 Bei der Ermittlung von Geschossflächen bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.3 Die „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: „Pufferstreifen Falchengraben“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.

- 2.4 Als Höchstmaß gilt für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauform „I“ und „I+D“) eine Höhe von 4,00 m sowie bei einer Bebauung von zwei Geschossen unter dem Dachraum (Bauform „II“) eine Höhe von maximal 6,00 m. Die Firsthöhe (FH) darf 9,00 m nicht überschreiten.
- 2.5 Die zulässigen Wandhöhen (WH) des Hauptgebäudes werden durch die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss und die Unterkanten der Dachhaut bzw. der Sparren an der jeweiligen Gebäudeaußenwand definiert; die max. zulässige Firsthöhe (FH) durch die OK FFB Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut.
- 2.5.1 Höhenlage der Gebäude: Die OK FFB Erdgeschoss aller Gebäude darf max. 0,35 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Sockelhöhe). Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar.
- 2.5.2 Höhenlage der Grundstücke: Das Geländeniveau / die herzustellende Geländeprofilierung des Baulandes der Grundstücke muss mindestens das Höhenniveau der Oberkante (OK) des angrenzenden Falchenweges (OK westliche Fahrbahnaußenkante) aufweisen. Bezugs- / Messpunkte stellen jeweils die Mitte der östlichen Grundstücksgrenze und die Höhe der Fahrbahnaußenkante in jeweils kürzester Entfernung zur Grenzmitte dar.
Davon abweichend muss das Bauland der beiden südlichen Baugrundstücke der Baugebiete WA-1 und WA-2 mindestens die Höhenlage der Fahrbahnaußenkante des Falchenweges, gemessen am Anschlusspunkt der Fahrbahnachse des neu geplanten südlichen Erschließungsstiches aufweisen.
- 2.5.3 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und ggf. der ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.
- 2.6 Die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 11,00 m.
- 2.7 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzelhäuser und Doppelhäuser (bezogen auf die jeweilige Haushälfte) dürfen maximal 2 Wohneinheiten aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO).
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
- 3.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 3.3.1 Abweichungen in geringfügigem Umfang von bis zu 2° sind zulässig.
- 3.4 Im Baugebiet WA-1 sind nur Einzelhäuser, im Baugebiet WA-2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 4 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- 4.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 4.2 Abweichend von Ziffer 4.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im Bauland auch außerhalb der festgesetzten Baufenster und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 4.3 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. gegenüber der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,50 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen.
- 4.3.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Carports, Nebenanlagen und -gebäuden sowie überdachte Stellplätze“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 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.
- 4.5 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports und Nebenanlagen darf traufseitig max. 3,00 m betragen, die Firsthöhe max. 5,50 m (Bezugshöhen: OK FFB EG und Dachhaut an Traufe bzw. First i.S.d. Verlängerung der Außenwand; bzgl. der Höhenlage s. Ziffer 2.5.1).
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der WH bzw. max. 3,00 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 4.6 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

§ 5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Im gesamten Baugebiet sind die Hauptgebäude grundsätzlich als rechteckiger Baukörper zu errichten. Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 5.1.1 Im Baugebiet WA-1 sind sämtliche Hauptgebäude dabei 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.
- 5.2 Hauptgebäude, die aneinandergebaut sind, sind hinsichtlich Gestaltung, Firsthöhe, Haustiefe, Dachneigung, Material der Dacheindeckung und Fassade und dergleichen aufeinander abzustimmen.

- 5.3 Im Baugebiet WA-1 sind aus städtebaulichen Gründen i.V.m. der Ortsrand- und -eingangssituation ausnahmslos symmetrische gleichgeneigte Satteldächer (keine Mansarddächer) mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.3.1 In dem Baugebiet WA-2 sind Sattel-, Walm- und Zeldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- 5.3.2 Abweichend von den Ziffern 5.3 und 5.3.1 sind für Garagen und Nebengebäude / Anbauten auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- 5.3.2 Die Dachneigung von Anbauten, Nebengebäude und Garagen darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.4 Als Dacheindeckung sind ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.
Helle, sich spiegelnde und glänzende Materialien sind unzulässig.
Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
- 5.4.1 Bei der Bedachung von Garagen und Nebengebäuden / Anbauten ist die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien unzulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer mit abweichender Dachneigung zulässig.
- 5.5 Garagen und Nebengebäude / Anbauten sind in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 5.6 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe und im Bereich des Ortanges max. 1,00 m betragen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 5.7 Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist adäquat der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 5.7.1 Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 5.7.2 Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,50 m einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen 2 Gauben beträgt 1,50 m.
- 5.8 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebeln) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Sonstige Anbauten (Längs- / Querbauten) können auch höhengleich mit dem First des Hauptgebäudekörpers erfolgen.
- 5.8.1 Deren Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.8.2 Außenwandbündige Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebel) dürfen bezogen auf ihre Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.
- 5.8.3 Querbauten dürfen die Breite des Hauptgebäudekörpers nicht überschreiten.

- 5.8.4 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf $\frac{1}{3}$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- 5.9 Im Baugebiet WA-1 sind zur Außenwandgestaltung nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich und Holzverschalungen zulässig. Grelle oder glänzende Farbgebungen sowie sich spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.
- 5.9.1 Im Baugebiet WA-2 sind grelle oder glänzende Farbgebungen sowie sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) unzulässig.
- 5.10 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 5.10.1 In dem Baugebiet WA-1 sind Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nur auf Dachflächen sowie in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße oder Gehwegefläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
Abweichend davon ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem öffentlichen Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.
- 6.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 6.1.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der als Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund festgesetzten Flächen ist nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund unzulässig.
Zudem ist auf maximal $\frac{1}{3}$ der Grundstückslänge gegenüber dem Verkehrsraum (öffentlich oder privat) die Errichtung von max. 2,0 m breiten Mauern / Mauerelementen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig.
- 6.2 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 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze sind bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 6.2 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone bzw. in einem Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund unzulässig, Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und geschlossenen Hecken freizuhalten, um dadurch den Gesamteindruck eines großzügigen, gemeinsamen Straßenraumes zu erzeugen.

§ 7 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 7.1.1 Auf den als "Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“" und "Pufferfläche Falchengraben" festgesetzten Flächenabschnitten ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind sockellose Einfriedungen.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 7.1.2 Zudem ist auf den "Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“" im Bereich der beiden südlichen Baugrundstücke der Baugebiete WA-1 und WA-2 sowie auch auf den mit Zweckbestimmung "Pufferfläche Falchengraben" festgesetzten Flächenabschnitten zum Schutz des Falchengrabens vor Stoffeinträgen weder die Anlage von Ablagerungen organischen Materials (z.B. zur Kompostierung, Kompostieranlagen, Schnittgut, Holzablagerungen etc.) noch die Verwendung von Spritzmitteln bzw. Pflanzenschutzmitteln (allgemein: Giftstoffen) zulässig.
- 7.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit Rasenfugen etc.) oder als Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau auszubilden.
- 7.3 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 7.3.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- 7.3.2 Auf den unter Ziffer 7.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 7.4 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung.
- 7.4.1 Im Bereich des 3 m breiten Flächenstreifens ist eine mind. 1-reihige, durchgehende Strauchgehölzpflanzung umzusetzen. Als Pflanzabstand wird ein Maß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-4 Stück je Art zu pflanzen.

- 7.4.2 Im Bereich des 5 m breiten Flächenstreifens ist eine mind. 2-reihige, durchgehende Strauchgehölzpflanzung auszuführen. Als Pflanzabstand wird ein Maß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.
- 7.4.3 Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 7.5 Auf Privatgrundstücken ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Für die in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen, straßenraumwirksamen Gehölze besteht eine Pflanzbindung. Deren Anzahl kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- 7.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (mind. 2. Wuchsordnung). Alternativ ist bei Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 7.6.1 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 7.6.2 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 7.7 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.

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

- 8.1 Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 1.450 m² (= Flächenneuanspruchnahme von 4.840 m² x Kompensationsfaktor von 0,30) ermittelt bzw. festgesetzt.
- Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.
- 8.2 Von den 1.450 m² an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden 923 m² gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf einer Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1163 (Gmkg. Erkheim) erbracht / festgesetzt.
- 8.2.1 Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 527 m² wird gebietsextern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und zu einer 1.318 m² (Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,4 bzw. 1.318 m² x 0,4 = 527 m²) umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 805 (Gemarkung Arlesried) zugeordnet bzw. auf diesen festgesetzt.
- 8.3 Naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption zu den gebietsinternen Ausgleichsflächen:
Als übergeordnetes naturschutzfachliches Ziel für die gebietsinterne Ausgleichsfläche erfolgt die Festsetzung von Optimierungs- bzw. Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für die Bachmuschelbestände auf Grundlage / in enger fachlicher Orientierung an den vorliegenden Managementplan für das FFH-Gebiet Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Lauben" (Stand Dezember 2010).

- 8.3.1 Die Festlegung einer detaillierten Maßnahmenkonzeption für diese Ausgleichsfläche hat im Rahmen einer gesonderten Detail- bzw. Folgeplanung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie dem Bachmuschelberater, dem Landschaftspflegeverband und dem Bund Naturschutz zu erfolgen.
- 8.4 Die Herstellung der bzw. die Umsetzung einer Maßnahmenkonzeption für die festgesetzten Ausgleichsflächen (gebietsintern sowie –extern) hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

§ 9 FESTSETZUNGEN / MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES FFH-GEBIETES NR. 7927-371 BZW. DES FALCHENGRABENS

- 9.1 Innerhalb der FFH-Gebiets-Umgrenzung erfolgt nahezu restlos eine Ausweisung sowohl einer Ausgleichsfläche als auch von Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ sowie „Pufferstreifen Falchengraben“ mit entsprechend festgesetzten Maßnahmen (auf die Festsetzungen unter den Ziffern 7., 8. und 12. wird weiterhin verwiesen).
- 9.2 Für die ausgewiesene Fläche für den wasserrechtlichen Ausgleich bzw. die ca. 4.315 m² umfassende Fläche für den Retentionsraumausgleich auf der Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1204, Gmkg. Erkheim, wird eine Ausführung des zu erstellenden Mulden / Rückhalteranges als sog. „fließende Retention“ (mit vollständigem Wasserabfluss) festgesetzt (auf die Festsetzungen unter der Ziffer 10. wird weiterhin verwiesen).
- 9.3 Jegliche Einleitung von Grund- und Niederschlagswässern oder sonstigen Wässern (z.B. in Verbindung mit einer evtl. im Ausnahmefall doch erforderlichen Bauwasserhaltung, etc.) in den Falchengraben ist unzulässig.
- 9.4 Die Lagerung / Zwischenlagerung von Erdaushub ist im Bereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ unzulässig.
Generell hat im gesamten Plangebiet eine fachgerechte bzw. verteilte und vom Falchengraben und den Fließbahnen des Niederschlagswassers entfernte Lagerung von Erdaushub zwingend zu erfolgen. Ggf. ist ein Abtransport / eine entfernte Zwischenlagerung des Erdaushubes vorzunehmen.
- 9.5 Die Durchführung von Bauarbeiten im Bereich der beiden südlichen Baugrundstücke der Baugebiete WA-1 und WA-2 ist nur mit gleichzeitiger ökologischer Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz zulässig. Ebenfalls ist bei der Herstellung der inneren Erschließungsstraßen im gesamten Baugebiet eine ökologische Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz zu veranlassen bzw. festgesetzt.
- 9.5.1 Der Baubeginn ist vom Bauherrn mind. 2 Wochen vorher der ökologischen Bauleitung zu melden. Der Umfang der jeweils erforderlichen Präsenz ist zwischen dem Bauherrn und der ökologischen Bauleitung abzustimmen.
Bezüglich der durch die ökologische Bauleitung insbesondere zu berücksichtigenden Punkte wird auf die Ausführungen in den Hinweisen durch Text verwiesen.

- 9.6 Die Grundstückskäufer / Bauwerber sind durch die Gemeinde im Rahmen der Kaufverhandlungen über den Schutzstatus des Falchengrabens bzw. das FFH-Gebiet und dessen artenschutzrechtlich geschützte Bestände zu informieren und insbesondere auch auf die daraus erfolgenden Einschränkungen und Verbote unmittelbar hinzuweisen.
- 9.7 Bei einem Neubau der Bachquerung des Falchengrabens direkt südöstlich des PG / Bereich des Günzer Weges und des Falchenweges ist bei der Errichtung / Umgestaltung des Grabendurchlasses eine verbesserte bzw. den naturschutzfachlichen Erfordernissen entsprechend ausreichende Gewässerdurchgängigkeit zu berücksichtigen.

§ 10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 10.1 Der erforderliche wasserrechtliche Ausgleich bzw. der Retentionsraumausgleich für die überplanten / -bauten Flächen innerhalb der Umgrenzung des ermittelten Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignis HQ 100 des Flachengrabens (gem. "Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Falchengraben und Riedbach", Ingenieurbüro Fassnacht mit Stand vom 15.10.2012) wird auf einer ca. 4.315 m² umfassenden Teilfläche (Fläche innerhalb der ermittelten Hochwasser-Linie inkl. Zu- und Abflächflächen) des Grundstückes Fl.-Nr. 1204, Gmkg. Erkheim, festgesetzt.
- 10.2 Für die unter Ziffer 10.1 ausgewiesene Fläche wird eine Ausführung des zu erstellenden Mulden / Rückhalteräume als sog. „fließende Retention“ (mit vollständigem Wasserabfluss) festgesetzt.
- 10.3 Es ist eine Geländemodellierung mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:10 (bzw. 1:10 und flacher) zulässig.
- 10.4 Für die Bewirtschaftung / Pflege der Flächen wird eine extensive Wiesennutzung festgesetzt. Das Mahdgut ist zu entfernen, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

§ 11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 11.1 Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (öffentlich und privat) ist, 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.
- 11.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.
Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

§ 12 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 12.1 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 notwendigen Umfang zu beschränken (Ausrichtung des Höhenniveaus der Grundstücke auf die Erschließungsstraßen). Ziffer 2.5.2 der textlichen Festsetzungen ist übergeordnet zu beachten.
- 12.2 Abgrabungen im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Erschließungs- / Verkehrsfläche auf Privatgrund sind unzulässig.
- 12.3 Aufschüttungen über Ziffer 12.1. hinaus sind lediglich im Bereich des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig.
- 12.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung zu erfolgen.
- 12.4.1 Abweichend davon hat der Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen den beiden südlichen Baugrundstücken der Baugebiete WA-1 und WA-2 und der festgesetzten Ausgleichsfläche / dem Bestandsgelände in diesem Bereich vorrangig bzw. mind. zu Zweidrittel des erforderlichen Umfangs im Bereich der 5,0 m breiten "Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“" (mittels Herstellung einer entsprechenden Böschung über die gesamte Flächenbreite) zu erfolgen. Der restliche erforderliche Ausgleich des Höhenunterschiedes hat in vollem Umfang auf dem nördlich daran anschließenden Privatgrund zu erfolgen.
- 12.4.2 Zudem ist bei dem Baugrundstück am Südwestrand des Baugebietes (südliches Grundstück des Baugebietes WA-1) der Anschluss an das westseitige Nachbargrundstück auch mit einer künstlichen Böschung im Bereich der 3,0 m breiten "Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“" zulässig. Dabei ist eine Geländemodellierung mit einer Böschungsneigung von max. 1:3 (bzw. 1:3 und flacher) zulässig.

§ 13 SICHTFELDER

- 13.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 13.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

§ 14 IMMISSIONSSCHUTZ

- 14.1 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 | Mindestabstand in m |
| Wärmepumpe L_{WA} in dB | | |

| | |
|----|----|
| 45 | 4 |
| 50 | 7 |
| 55 | 13 |

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

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Marktgemeinde nachzuweisen.

§ 15 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 15.1 Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen ist nur zulässig, sofern eine unterirdische Führung nicht möglich ist.

§ 16 ZEITLICH AUFSCHIEBEND BEDINGTE NUTZUNGEN / FESTSETZUNGEN I.V.M. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 16.1 Die Nutzungen bzw. Festsetzungen inkl. Geländeänderungen für die Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“ (für die jeweils beiden südlichen Baugrundstücke der Baugebiete WA-1 und WA-2) des in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ gekennzeichneten Bereiches der Baugebiete WA-1 und WA-2 werden zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Eintretens nachfolgender Bedingung zulässig:
1. Herstellung des erforderlichen wasserrechtlichen Ausgleichs bzw. des Retentionsraumausgleichs auf der festgesetzten ca. 4.315 m² umfassenden Teilfläche (Fläche innerhalb der ermittelten Hochwasser-Linie inkl. Zu- und Abflächflächen) des Grundstückes Fl.-Nr. 1204, Gmkg. Erkheim.

§ 17 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet selbst sind gemäß Kenntnisstand der Gemeinde und den Inhalten des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juni 2017) keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde

zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. 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.

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

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) 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“, sind zu beachten.

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

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

3. BODEN- SOWIE GRUNDWASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Das Gelände ist weitestmöglich in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mut-

terboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Geländeveränderung / Hochwasserschutz des Baugebietes: Im Hinblick auf den Hochwasserschutz / die Sicherstellung der erforderlichen Hochwassersicherheit für die Baugrundstücke wird festgelegt, dass das Geländeniveau / die herzustellende Geländeprofilierung des Baulandes der Grundstücke mindestens das Höhenniveau der Oberkante (OK) des angrenzenden Falchenweges (OK westliche Fahrbahnaußenkante) aufweisen muss. Auf Ziffer 2.5.2 wird verwiesen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriffs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Grundwasser- und Hochwasserschutz:

Zum Grundwasserstand im Plangebiet selbst liegen seitens der Marktgemeinde keine konkreten Angaben vor.

Als grundsätzlich orientierende Unterlage im räumlichen Nahbereich zum PG kann hier allerdings der für das südlich des Falchengrabens angrenzende Baugebiet „West-Mitte“ (Bebauungsplan in der Fassung der Planunterlagen mit Stand vom 22.02.2016 als Satzung beschlossen) im Herbst 2015 erstellte Geotechnische Untersuchungsbericht (mit konkreteren Ausführungen zur Grundwassersituation für diesen direkt südlich des Falchengrabens angrenzenden Bereich) herangezogen werden. Im Nachfolgenden ist das Ergebnis bzgl. der Grundwasserverhältnisse auf S. 8 (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015) dieses Gutachtens wiedergegeben (der vollständige Bericht kann bei der Gemeinde eingesehen werden):

„Im Rahmen der durchgeführten geotechnischen Erkundungen wurde kein Zulauf von Grundwasser festgestellt. Die Grundwasserverhältnisse sind wie folgt einzuschätzen:

Hauptgrundwasserleiter im Untersuchungsraum ist der Terrassenkies. Es handelt sich hierbei um einen leistungsfähigen Porengrundwasserleiter, der unter der Talebene flächig verbreitet ist und zu den Talflanken hin auskeilt. Die Grundwassersohlschicht wird schätzungsweise von Mergeln der Oberen Süßwassermolasse gebildet und ist erfahrungsgemäß durch Rinnen und Schwellen gegliedert. Der Grundwasserabfluss folgt dem Talboden in nördliche Richtung.

Der Grundwasserspiegel schwankt nach den vorliegenden Grundwasserbeobachtungen aus der Messstelle 9212 Erkheim (s. [U21]) mit einer Amplitude von etwa 4 m. Nach [U7] ist im Zuge extremer Niederschlagsperioden mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis etwa 4 m unter das bestehende Geländeniveau zu rechnen.“

Aufgrund der Lage des Baugebietes „West-Mitte“ – räumlich angrenzend an das gegenständliche Plangebiet – ist nach derzeitigem Sachstand davon auszugehen, dass sich die Sachlage bzgl. des Grundwasserstands auch im gegenständlichen PG nicht grundlegend unterscheidet.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höch-

ten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl hingewiesen. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Hochwasserschutz / wasserrechtlicher Ausgleich und Festlegung Retentionsraum

Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des für den südlich angrenzenden Falchengraben ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein amtlich bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignisses. Der durch das Ingenieurbüro Fassnacht, 88410 Bad Wurzach-Arnach im Rahmen des Gutachtens „Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Falchengraben und Riedbach“, mit Stand vom 15.10.2012, entsprechend ermittelte Überschwemmungsbereich kann der Planzeichnung nachrichtlich entnommen werden. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz / die Sicherstellung der erforderlichen Hochwassersicherheit für die Baugrundstücke wird festgelegt, dass das Geländeniveau / die herzustellende Geländeprofilierung des Baulandes der Grundstücke mindestens das Höhenniveau der Oberkante (OK) des angrenzenden Falchenweges (OK westliche Fahrbahnaußenkante) aufweisen muss. Auf Ziffer 2.5.2 wird verwiesen.

Wasserrechtlicher Ausgleich / Erstellung Retentionsraum: Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange bzgl. des Verlusts von Retentionsraum bei HQ-100-Hochwasserereignissen am Falchengraben durch die gegenständliche Planung und dessen Ausgleich auf einer gewässeraufwärts gelegenen, hierfür geeigneten Fläche wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Bachmuschelberater, dem Landschaftspflegeverband und dem Bund Naturschutz eine Ausgleichsplanung durch das Sachverständigenbüro für Wasserwirtschaft Dr. Hirche mit Stand vom 17.06.2017 erstellt, die in die Planunterlagen integriert wurde. Die Ausgleichsplanung bzw. die Unterlage „Hochwasserretentionsraum auf Fl.Nr. 1204 (Teilfläche), Gemarkung Erkheim; Ausgleichsplanung zum Baugebiet „Westlich des Falchenweges“ in der Marktgemeinde Erkheim“, ist den Bebauungsplanunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt. Die für den Retentionsraumausgleich erforderliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1204 (Fläche innerhalb ermittelter Hochwasserlinie sowie die funktional zugehörigen Zu- und Abflussflächen) wurde in den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes mit aufgenommen und mit entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text (s. Ziffer 10) planungsrechtlich in das Planvorhaben eingebunden.

Der entsprechend erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsantrag bzw. die wasserrechtliche Genehmigung des als wasserrechtlicher Ausgleich i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben ermittelten Hochwasserretentionsraumes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1204 (Teilfläche) wird nach derzeitigem Kenntnisstand im zeitlichen Rahmen des bzw. zeitnah zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren erfolgen.

Zeitlich bedingte Festsetzung i.V.m. dem Retentionsraumausgleich: Um die aus wasserrechtlicher Sicht erforderliche zeitliche Reihen- / Abfolge zwischen dem wasserrechtlichen Eingriff bzw. der Umsetzung der innerhalb des Überschwemmungsbereichs gelegenen Baugrundstücke der Südhälfte des Baugebietes und dem wasserrechtlich erforderlichen Ausgleich planungsrechtlich sicherzustellen ist eine entsprechen-

de zeitlich bedingte Festsetzung in den Planunterlagen berücksichtigt (s. Ziffer 16. der textlichen Festsetzungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anwesen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen. Die Gebäude sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Eine Überschwemmungsgefahr des Plangebietes i.V.m. einem hundertjährlichen Hochwasserabflussereignis (HQ100) durch den nördlich des Planungsgebietes bzw. im unmittelbaren Anschluss an die dort vorhandene Wirtschaftswegefäche verlaufenden Graben ist nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden. Auf die entsprechenden fachplanerischen Ausführungen und Bewertungen in der vorgenannten Unterlage (Anlage 4) wird verwiesen.

Generell wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrsinfrastruktur

In etwa 950 m Entfernung südlich des PG befindet sich die BAB A96 sowie die Kreisstraße MN 37. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz dieser beiden Lärm-Emittenten ist aufgrund der großen Distanz nach aktuellem Sachstand allerdings auszuschließen.

Gewerbegebiet, Sport- und Freizeitanlage sowie Reithalle mit Außenbereich

Südlich des PG in einem Abstand von rund 350 m befindet sich das Betriebsgelände der (vormaligen) EVG Erkheim eG. Weiterhin befinden sich südwestlich in einem Abstand von ca. 400 m eine Sportplatz-/Freizeitanlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ca. 240 m.

Zur Klärung der möglichen Auswirkungen dieser Emittenten bzw. zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange wurde im Jahr 2015 für das südlich des gegenständlichen Vorhabengebietes gelegene Bebauungsplangebiet „West-Mitte“ (Bebauungsplan in der Fassung der Planunterlagen mit Stand vom 22.02.2016 als Satzung beschlossen) durch die Fa. Andreas Kottermair, Berater der Ingenieur, 85250 Altomünster / Dachau eine schalltechnische Untersuchung (Auftragsnr. 5354.0 / 2015 – JB, mit Stand vom 11.09.2015) erstellt.

Für das südlich bzw. näher an den o.g. Einrichtungen gelegene Baugebiet „West-Mitte“ konnte folgendes Fazit gezogen werden:

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lässt sich zusammenfassend die Aussage treffen, dass auf Basis der dem Gutachter vorliegenden Planungsgrundlagen und unter Betrachtung eines Maximalgeschehens im Hinblick auf den Gewerbelärm sowie den Sport- und Freizeitlärm keine immissionsschutzfachlichen Belange den Bauvorhaben bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Folglich kann auch für die gegenständliche Planung davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf den Gewerbelärm sowie den Sport- und Freizeitlärm keine immissionsschutzfachlichen Belange den Bauvorhaben bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen. Der vollständige Bericht kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am nordwestlichen Ortsrandbereich von Erkheim bzw. in Ortsrandlage und in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich 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 spät abends, auftreten).

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

5. 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.

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

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Danach ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus 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 Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

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

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

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

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

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

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0m

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

Obstbäume / -gehölze:

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

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

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher 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 triandra (Mandel-Weide)
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

7. SCHUTZ DES FALCHENGRABENS / FFH-GEBIETES NR. 7927-371 „BACHMUSCHELBESTÄNDE BEI LAUBEN“

FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung

Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, wurde gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Planung eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung durchgeführt.

Als Fazit der FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung kann festgehalten werden, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, da eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen ist.

Diese FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung liegt der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 3 zur Begründung bei.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf die nachfolgenden Hinweise sowie die entsprechenden Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9 und auf das entsprechende Kapitel in der Begründung verwiesen.

Weiterführende Hinweise i.V.m. dem FFH-Gebiet

Sowohl in Ergänzung zu Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text als auch generell ist im Rahmen der Umsetzung / Realisierung der Baumaßnahme (baubedingt) sowie auch für den Zeitraum nach der Erstellung / Fertigstellung des Baugebietes (betriebsbedingt) insbesondere noch auf nachfolgende Punkte hinzuweisen. Deren Berücksichtigung ist v.a. im Rahmen der ökologischen Bauleitung bei der Durchführung von Bauarbeiten im Bereich der beiden südlichen Baugrundstücke der Baugebiete WA-1 und WA-2 sowie bei der Herstellung der verkehrlichen Erschließung (öffentlich und privat) von Bedeutung:

- 7.1 Besonderes Augenmerk ist auf die Vermeidung direkter Einleitungen des Niederschlagswassers z.B. aus durch die Bautätigkeit gestörten und vegetationsfreien Bodenbereichen sowie die ggf. notwendige Unterbrechung von Fließbahnen aus dem Baugebiete in den Falchengraben zu richten (z.B. durch Strohballen als Sedimentfilter in temporären Fließbahnen des Niederschlagswassers o.ä.). Dies gilt sowohl für den Zeitraum der Bautätigkeiten als auch für die daran anschließende Zeit, bis die Pflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“ und „Pufferstreifen Falchengraben“ den Boden so weit durchwurzeln bzw. festigen, dass es bei oberflächlichem Niederschlagswasserabfluss zu keinen Stoffeinträgen in die festgesetzte Ausgleichsfläche am Südrand des PG bzw. in den Falchengraben kommen kann.

In Zusammenhang mit der Herstellung der verkehrlichen Erschließung (öffentlich und privat) ist besonderes Augenmerk auf die Realisierung der Niederschlagsversickerung zu richten.

- 7.2 Zudem ist ein besonders sorgfältiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten. Insbesondere darf während der Bauzeit keine Lagerung und Betankung in der Nähe des Falchengrabens, der direkt an das Gewässer anschließenden festgesetzten Ausgleichsfläche und möglicher Fließwege von Niederschlagswasser zum Gewässer hin sowie in Bereichen mit hoher Sickerungsrate und Grundwassernähe erfolgen.
- 7.3 Die Pflanz-Maßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ sind gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 7.4 und 7.7 der Festsetzungen durch Text zwingend und spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Auf diese Punkte sowie auf die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen (siehe Ziffer 7. der Festsetzungen durch Text) wird die Marktgemeinde vor dem Verkauf die Bauwerber besonders hinweisen.

Außerdem werden die genannten Punkte bei dem Verkauf der beiden im Süden des Plangebietes gelegenen Grundstücke auch in den jeweiligen Kaufvertrag / Kaufurkunde /

Notarvertrag mit aufgenommen.

- 7.4 Eine Aufrechterhaltung der regelmäßigen Überwachung des Falchengerabens im Rahmen der Gebietsbetreuung sollte sichergestellt sein.

8. 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 gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat. Die Marktgemeinde ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim ADBV Memmingen zu stellen.

9. 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, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der Erschließungsstraße, d.h. entlang des Falchenweges zur Abholung bereitzustellen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die auf den von den Stichstraßen erschlossenen Grundstücken vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier entlang der, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße, d.h. entlang des Falchenweges, zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Marktgemeinde Erkheim sind einzuhalten.

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt



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

Gemeinde:

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



Marktstraße 1
87746 Erkheim
Tel.: 08336/805357-0
Fax: 08336/805357-50
E-Mail: rathaus@erkheim.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestands- / Nutzungssituation
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Gebietsverträglichkeit i.V. mit dem FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“
10. Immissionsschutz
11. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, aufgestellt am 26.06.2017, fortgeschrieben am 18.09.2017 und 18.12.2017
3. FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung bzgl. des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ für den Bebauungsplan „Westlich des Falchenweges“ der Marktgemeinde Erkheim, aufgestellt am 26.06.2017, fortgeschrieben am 18.09.2017
4. Fachbeitrag / wasserrechtlicher Antrag "Hochwasserretentionsraum auf Fl.Nr. 1204 (Teilfläche), Gemarkung Erkheim; Ausgleichsplanung zum Baugebiet „Westlich des Falchenwegs" in der Marktgemeinde Erkheim“, des Sachverständigenbüros für Wasserwirtschaft Dr. Hirche mit Stand vom 17.06.2017

1. Anlass und Planungsziel

Die Marktgemeinde Erkheim liegt etwa in der Mitte zwischen dem Oberzentrum Memmingen und dem Mittelzentrum Mindelheim unmittelbar an der Autobahn A96. Auf die Autobahn besteht ein direkter Anschluss über die Anschlussstelle Erkheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Falchenweges“ reagiert die Marktgemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Erkheim. Ziel der Planung ist die Bereitstellung qualitätsvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine platz- / raumsparende Bebauung vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Wenn aufgrund der aktuellen Marktlage / bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet überhaupt möglich soll zusätzlich ein kleiner Vorrat an Wohnbauflächen geschaffen werden um eine moderate, „organische Siedlungsentwicklung“ durch ein im Vergleich zur derzeitigen Einwohnerzahl nicht unverhältnismäßiges Bevölkerungswachstum zu ermöglichen.

Weiterhin erfolgt neben einer aus gesamtplanerischer und gemeindeökonomischer Sicht zielführenden Nutzung der vorhandenen Potentiale (i.V.m. der bestehenden, westlich unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße „Falchenweg“) sowie einer wünschenswerten weiteren Optimierung der Eingrünungssituation des Siedlungsgefüges insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherung von hierfür bestens geeigneten Flächen für die weitere Umsetzung der Maßnahmenkonzeption des vorliegenden Managementplans für das FFH-Gebiet Nr. 7927-371 entlang des Falchengrabens.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans setzt die Marktgemeinde damit im Wesentlichen einen weiteren Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 (inkl. der 1., 2., 4., 6., 7. und 8. Änderung) um.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das unmittelbar am nordwestlichen Ortsrandbereich von Erkheim bzw. in dessen Nahbereich gelegene Planungsgebiet (PG) unterteilt sich in 2, räumlich voneinander getrennte Teilbereiche.

Die gegenständlich für eine weitere Wohngebiets-Ausweisung vorgesehene Plangebiets(teil)fläche grenzt im Osten an bereits bestehende Bebauung, im Süden an den Falchengraben. An diesen schließt südlich, weiterhin getrennt durch den „Günzer Weg“, das erst im Jahr 2016 erschlossene und nach derzeitigem Sachstand zwischenzeitlich bereits wiederum nahezu ausgeschöpfte Baugebiet „West-Mitte“ an. Die nördlich und westlich an die zur Bebauung vorgesehene Plangebiets(teil)fläche angrenzenden Flächen werden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nördlich des Gebietes verläuft ein weiterer Graben in nordöstlicher Richtung. Im Süden wird das Gebiet durch den Falchengraben begrenzt, im Osten durch den Falchenweg und im Norden durch einen Flur- und Wirtschaftsweg. Der Falchengraben und sein vor allem i.V.m. Nähr- und Schwebstoffeinträgen funktional zusammengehörender Gebietsumgriff befinden sich innerhalb der Umgrenzung des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“, welche auch in den südlichen Randbereich des PG hineinreicht. Weiterhin befindet sich der südliche Teil des Gebiets innerhalb des für den Falchengraben ermittelten Überschwemmungsgebietes (gem. Gutachten Ingenieurbüro Fassnacht mit Stand vom 15.10.2012) für ein amtlich bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignis. Der Gebietsumgriff des FFH-Gebietes sowie die Überschwemmungsfläche HQ-100 des Falchengrabens sind der Planzeichnung zu entnehmen.

In einer Entfernung von rund 100 m südwestlich der vorgenannten, für eine weitere Wohngebiets-Ausweisung vorgesehenen Plangebiets(teil)fläche befindet sich der zweite Teilbereich des PG. Dieser beinhaltet vollständig (gem. Gutachten des Sachverständigenbüros für Wasserwirtschaft Dr. Hirche mit Stand vom 17.06.2017) die aus wasserrechtlicher Sicht für die i.V.m. dem Planvorhaben erfolgende Überplanung des bestehenden Überschwemmungsgebietes HQ-100 des Falchengrabens erforderliche Ausgleichsfläche (Retentionsraum inkl. Zu- und Ablauflächen zum Falchengraben). Die entsprechende Plangebiets(teil)fläche grenzt ebenfalls nördlich an den Falchengraben an und liegt vollständig im Bereich bzw. innerhalb einer vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche. Östlich an das PG schließt zudem eine bereits vor einigen Jahren erstellte Schlammmulde an (Schlammfang gem. der Maßnahmenkonzeption des vorliegenden FFH-Gebiets-Managementplans mit Stand vom Dezember 2010).

Der in der Summe ca. 1,23 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Westlich des Falchenweges“, umfasst sowohl die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1163, 1098/2 TF (TF = Teilfläche) und 1161/1 (TF), jeweils der Gemarkung Erkheim (ca. 0,80 ha) als auch eine ca. 0,43 ha um-

fassende Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1204 (wasserrechtlicher Ausgleich / i.V.m. dem Planvorhaben festgesetzter bzw. zugeordneter Retentionsraum) der Gemarkung Erkheim.
Im Plan ist die Grenze des Geltungsbereichs mit einer schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

Der außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches bzw. gebietsextern zugeordnete / festgesetzte Ausgleichsflächenanteil befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 805 der Gemarkung Arlesried. Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls ein Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Planungsrechtliche Situation

Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der Sitzung vom 26.06.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Westlich des Falchenweges" gefasst.

Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP in der Fassung von 2002 inkl. der 1., 2., 4., 6., 7. und 8. Änderung mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung; (ohne Maßstab)

Die für eine Überbauung vorgesehene Plangebiets(teil)fläche ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Marktgemeinde aus dem Jahr 2002 bereits vollumfänglich als Baufläche bzw. als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit entsprechenden randlichen Flächen für die „Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Im südlichen Randbereich unmittelbar entlang des Falchengrabens ist weiterhin ein Flächenstreifen zum „Aufbau von Gewässerschutzstreifen mit ökologisch wirksamer Ufergestaltung; Erhöhung der Selbstreinigungskraft der Gewässer und Steigerung der Biotopqualität“ in der Plandarstellung gekennzeichnet. Dieser wird im Rahmen der gegenständlichen Planung vollumfänglich berücksichtigt bzw. planungsrechtlich gesichert und als gebietsinterne Ausgleichsfläche bzw. „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ beplant. Der in einer Entfernung von rund 100 m südwestlich der vorgenannten, für eine weitere Wohngebiets-Ausweisung vorgesehenen Plangebiets(teil)fläche gelegene zweite Teilbereich des PG für die wasserrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche (Retentionsraum inkl. Zu- und Ablaufflächen zum Falchengraben) ist als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ innerhalb einer Umgrenzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Zudem ist der Flächenbereich als „weiterer Talraum der östlichen Günz sowie Nebentäler und Bachrinnen > besondere Berücksichtigung landschaftsplanerischer Belange bei Eingriffen in das Ökosystem“ sowie mit der Objekt- / Maßnahmennummer „115“ gekennzeichnet. Als Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge bezogen auf die einzelnen Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft unter S. 135 ff des FNP-Textteiles sind auf S. 149 hierfür als allgemeines Entwicklungsziel „Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Gewässerpflege und –entwicklung“ sowie als Hinweise für Maßnahmen „Extensivierung der Grünlandnutzung, teilweise Entwicklung von Ufergehölzen am Falchengraben, naturnahe Gewässergestaltung am Falchengraben, Entwicklung von Röhricht- und Bachhochstaudenbeständen und besondere Schutzmaßnahmen für Bachmuscheln“ genannt.

Die Inhalte des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans stehen damit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht entgegen, der Bebauungsplan ist grundsätzlich vollumfänglich aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt und entspricht folglich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim.

Im Ergebnis setzt die Marktgemeinde mit der verfahrensgegenständlichen Planung einen weiteren Teilbereich ihres Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 um.

Vertiefte ortsplanerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung

Da der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan vollumfänglich aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt ist, sieht die Marktgemeinde auch von einer detaillierten Darlegung der Potentiale im Bereich der Ortslage von Erkheim zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) sowie auch von der Untersuchung von Standortalternativen zum plangegegenständlichen Vorhaben ab (im Hinblick auf das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme durch städtebauliche / ortsplanerische Entwicklungen vorrangig mittels Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie der entsprechenden landesplanerischen Zielsetzung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (3.2 (Z) LEP Bayern 2013)).

Grundsätzlich wird allerdings zur Kenntnis gegeben, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen- / Potentialen (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz), welche von Seiten der Marktgemeinde für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen genutzt werden kann, trotz der in jüngerer Vergangenheit bereits erfolgten Baugebietsausweisung im südlich angrenzenden Baugebietsbereich „West-Mitte“ (das Baugebiet wurde im Jahr

2016 erschlossen und ist nach derzeitigem Sachstand allerdings zwischenzeitlich bereits wiederum nahezu ausgeschöpft) weiterhin als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten bzw. derzeit faktisch nicht vorhanden ist. Damit ist ebenfalls die diesbezügliche Handlungsfähigkeit der Marktgemeinde insbesondere im Hinblick auf den aktuell weiterhin unverändert vorherrschenden, dringenden Bedarf an Wohnbauflächen als stark eingeschränkt zu bewerten.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen erfolgt nun die Umsetzung eines weiteren Baugebietes sondern auch, da in dem Bereich des geplanten Baugebietes „Westlich des Falchenweges“ gegenwärtig eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass in der Marktgemeinde Erkheim, wie in vielen Orten entlang der überregionalen Entwicklungsachse, gebildet durch die BAB 96 und die Bahnstrecke München–Lindau mit einer derzeit stattfindenden vergleichsweise starken dynamischen Entwicklung, eine ununterbrochen hohe Nachfrage nach (Wohn)Bauflächen vorherrscht, bei einer generell immer geringer werdenden Grundstücksverfügbarkeit durch die Gemeinde(n). Dabei ist im Fall der Marktgemeinde Erkheim zudem noch die relative Nähe zu Memmingen, dem Kreuzungspunkt dieser Entwicklungsachse mit der Entwicklungsachse (Kempten-Memmingen-Ulm) entlang der BAB 7 bzw. des Illertalraumes besonders zu spüren, wodurch die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum / Wohnbauflächen durch die Gemeinde (dem sich die Marktgemeinde Erkheim als zentrales Aufgabenfeld auch weiterhin in starkem Maße verpflichtet sieht) zusätzlich erschwert wird.

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Landesplanung

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

Wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung im gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- 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 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

Regionalplanung

Die Marktgemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau – Iller an.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Donau – Iller bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- *Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau- Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden. (...)*
- *Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)*
- *Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)*

Fazit:

Der gegenständliche Bebauungsplan wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht.

Die Planung berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

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

4. Bestands- / Nutzungssituation

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Mit Ausnahme der Straßen- und Wegeflächen wird die gesamte für eine weitere Wohngebiets-Ausweisung vorgesehene Plangebiets(teil)fläche derzeit nahezu ausnahmslos (wie auch die nördlich und westlich angrenzenden Flächen) intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude bzw. ein Stadel in Holzbauweise. Im Osten und Norden grenzen an die überplanten Grünland- / Wiesenflächen unmittelbar der Falchenweg – durch den das Baugebiet erschlossen wird – bzw. ein Wirtschaftsweg (mit einer ca. 3 m breiten asphaltierten Fahrbahn) an. Direkt südlich des Planungsgebietes gelegen, verläuft innerhalb einer abgemerkten Grundstücksfläche von ca. 4 m breite der Falchengraben von Westen nach Osten. Entlang des vollständig außerhalb des Plangebietes gelegenen Falchengrabens besteht entlang der Südseite bzw. zwischen dem Fließgewässer und dem Günzer Weg gewässerbegleitend ein markanter, in weiten Abschnitten auch durchgehender, linearer Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern (Strukturbildner im Bereich angren-

zend an das PG vorrangig Grau- und Schwarzerlen sowie Eschen). Entlang der Nordseite sind keine gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sondern im dortigen Böschungsbereich des Gewässers lediglich ein ca. 1,5 bis 2 m breiter gewässerbegleitender Gras- und Krautsaum vorhanden. Nördlich des Planungsgebietes bzw. im unmittelbaren Anschluss an die dort vorhandene Wirtschaftswegefläche verläuft ein weiterer, vermutlich dauerhaft wasserführender Graben in nordöstlicher Richtung, der nördlich von Erkheim in die Östliche Günz mündet. Dieser weist im Umgriff des PG keine gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen und lediglich jeweils in den Böschungsbereichen ca. 0,5 bis 1 m breite gewässerbegleitende Gras- und Krautsäume auf.

Der in einer Entfernung von rund 100 m südwestlich der vorgenannten, für eine weitere Wohngebiets-Ausweisung vorgesehenen Plangebiets(teil)fläche gelegene zweite Teilbereich des PG für die wasserrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche (Retentionsraum inkl. Zu- und Abflächflächen zum Falchengraben) befindet sich auf einem Grundstück zwischen dem Falchengraben sowie dem Günzer Weg im Süden und dem „Pfannenstielweg“, einem nach Westen führenden, ca. 3 m breiten asphaltierten Wirtschaftsweg, im Norden. Auf der gleichen Grundstücksfläche, Rund 7 bis 10 m östlich an das PG, schließt zudem eine bereits vor einigen Jahren erstellte ca. 250 m² umfassende Schlammmulde an (Schlammfang gem. der Maßnahmenkonzeption des vorliegenden FFH-Gebiets-Managementplans mit Stand vom Dezember 2010). Die Flächen des PG werden wie auch diejenigen der vorgenannten Plangebiets(teil)fläche ebenfalls vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Mindestabstand zur südwestlich angrenzenden, ebenfalls als Grünland genutzten Grundstücksfläche beträgt ca. 12 m. Der Abstand zur nördlich gelegenen Wegefläche des Pfannenstielweges beträgt ca. 10 bis 13 m sowie zum südlich / südöstlich gelegenen Grundstück des Falchengrabens (ohne Berücksichtigung der an den Graben zwangsläufig anschließenden Flächen der Zu- und Auslaufbereiche) rund (7) 8 bis 15 m. Mit Ausnahme des Bereichs im Umgriff des bestehenden Schlammfanges weist der Falchengraben auch im Umfeld dieses Plangebietes im Wesentlichen keine gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen nördlich bzw. nordwestlich entlang des Bachlaufs, d.h. im Bereich zwischen dem PG und dem Fließgewässer auf. Ein in weiten Abschnitten durchgehender gewässerbegleitender, schmaler Gehölzsaum befindet sich wie auch im Bereich der ersten Plangebiets(teil)fläche zwischen dem Falchengraben und dem südseitig / südostseitig angrenzenden Günzer Weg.

Bestandssituation für Natur und Umwelt

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

Naturräumliche Einordnung

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

Die für eine weitere Wohngebiets-Ausweisung vorgesehene Plangebiets(teil)fläche liegt (wie auch die für den erforderlichen wasserrechtlichen Ausgleich vorgesehene zweite Plangebiets(teil)fläche) im noch ebenen Bereich des Talraumes im Bereich der Niederterrasse etwa 0,5 km westlich der Östlichen Günz. Direkt südlich des Planungsgebietes verläuft der Falchengraben von Westen nach Osten, ein kleiner, vom westlich gelegenen Höhenrücken ausgehender und im Siedlungsbereich von Erkheim in die Östliche Günz

entwässernder Wiesenbach. Ein weiterer Graben verläuft direkt nördlich des Planungsgebietes in nordöstlicher Richtung und mündet nördlich von Erkheim in die Östliche Günz.

Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden in dem auf der Niederterrasse liegenden Planungsgebiet handelt es sich ca. im südlichen Drittel der Flächen fast ausschließlich um Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über carbonatreichem würmzeitlichem Niederterrassenschotter. Im restlichen nördlichen Bereich finden sich (wie auch im Bereich der für den wasserrechtlichen Ausgleich vorgesehenen zweiten Plangebiets(teil)fläche) Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm (Talsediment) (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Von einer grundsätzlich vergleichsweise noch guten Bebaubarkeit des PG ist insgesamt auszugehen (nicht zuletzt auch im Hinblick auf den östlich und südöstlich direkt angrenzenden Siedlungsbestand).

Oberflächengewässer, Grund- und Hochwasser: Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, allerdings verläuft der Falchengraben im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Planungsgebietsgrenze von Westen nach Osten und ein weiterer Graben nördlich des Planungsgebietes in nordöstlicher Richtung. Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Juni 2017).

Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des für den Falchengraben ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein amtlich bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignisses. Der durch das Ingenieurbüro Fassnacht, 88410 Bad Wurzach-Arnach im Rahmen des Gutachtens "Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Falchengraben und Riedbach", mit Stand vom 15.10.2012, entsprechend ermittelte Überschwemmungsbereich kann der Planzeichnung nachrichtlich entnommen werden.

Wasserrechtlicher Ausgleich / Erstellung Retentionsraum: Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange bzgl. des Verlusts von Retentionsraum bei HQ-100-Hochwasserereignissen am südlich gelegenen Falchengraben durch die gegenständliche Planung und dessen Ausgleich auf einer gewässerwärts gelegenen, hierfür geeigneten Fläche wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Bachmuschelberater, dem Landschaftspflegeverband und dem Bund Naturschutz eine Ausgleichsplanung durch das Sachverständigenbüro für Wasserwirtschaft Dr. Hirche mit Stand vom 17.06.2017 erstellt, die in die Planunterlagen integriert wurde. Die Ausgleichsplanung bzw. die Unterlage "Hochwasserretentionsraum auf Fl.Nr. 1204 (Teilfläche), Gemarkung Erkheim; Ausgleichsplanung zum Baugebiet „Westlich des Falchenweges" in der Marktgemeinde Erkheim“, ist den Bebauungsplanunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt. Die für den Retentionsraumausgleich erforderliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1204 (Fläche innerhalb ermittelter Hochwasserlinie sowie die funktional zugehörigen Zu- und Abflächflächen) wurde in den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes mit aufgenommen und mit entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text (s. Ziffer 10) planungsrechtlich in das Planvorhaben eingebunden.

Der entsprechend erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsantrag bzw. die wasserrechtliche Genehmigung des als wasserrechtlicher Ausgleich i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben ermittelten Hochwasserretentionsraumes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1204 (Teilfläche) wird nach derzeitigem Kenntnisstand im zeitlichen Rahmen des bzw. zeitnah zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren erfolgen.

Zeitlich bedingte Festsetzung i.V.m. dem Retentionsraumausgleich: Um die aus wasserrechtlicher Sicht erforderliche zeitliche Reihen- / Abfolge zwischen dem wasserrechtlichen Eingriff bzw. der Umsetzung der innerhalb des Überschwemmungsbereichs gelegenen Baugrundstücke der Südhälfte des Baugebietes und dem wasserrechtlich erforderlichen Ausgleich planungsrechtlich sicherzustellen ist eine entsprechende zeitlich bedingte Festsetzung in den Planunterlagen berücksichtigt (s. Ziffer 16. der textlichen Festsetzungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anwesen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen. Die Gebäude sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Eine Überschwemmungsgefahr des Plangebietes i.V.m. einem hundertjährlichen Hochwasserabflussereignis (HQ100) durch den nördlich des Planungsgebietes bzw. im unmittelbaren Anschluss an die dort vorhandene Wirtschaftswegefläche verlaufenden Graben ist nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden. Auf die entsprechenden fachplanerischen Ausführungen und Bewertungen in der vorgenannten Unterlage (Anlage 4) wird verwiesen.

Generell wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

Zum Grundwasserstand im Plangebiet selbst liegen seitens der Marktgemeinde keine konkreten Angaben vor.

Als grundsätzlich orientierende Unterlage im räumlichen Nahbereich zum PG kann hier allerdings der für das südlich des Falchengrabens angrenzende Baugebiet „West-Mitte“ (Bebauungsplan in der Fassung der Planunterlagen mit Stand vom 22.02.2016 als Satzung beschlossen) im Herbst 2015 erstellte Geotechnische Untersuchungsbericht (mit konkreteren Ausführungen zur Grundwassersituation für diesen direkt südlich des Falchengrabens angrenzenden Bereich) herangezogen werden. Im Nachfolgenden ist das Ergebnis bzgl. der Grundwasserverhältnisse auf S. 8 (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015) dieses Gutachtens wiedergegeben (der vollständige Bericht kann bei der Gemeinde eingesehen werden):

„Im Rahmen der durchgeführten geotechnischen Erkundungen wurde kein Zulauf von Grundwasser festgestellt. Die Grundwasserverhältnisse sind wie folgt einzuschätzen:

Hauptgrundwasserleiter im Untersuchungsraum ist der Terrassenkies. Es handelt sich hierbei um einen leistungsfähigen Porengrundwasserleiter, der unter der Talebene flächig verbreitet ist und zu den Talflanken hin auskeilt. Die Grundwassersohlschicht wird schätzungsweise von Mergeln der Oberen Süßwassermolasse gebildet und ist erfahrungsgemäß durch Rinnen und Schwellen gegliedert. Der Grundwasserabfluss folgt dem Talboden in nördliche Richtung.

Der Grundwasserspiegel schwankt nach den vorliegenden Grundwasserbeobachtungen aus der Messstelle 9212 Erkheim (s. [U21]) mit einer Amplitude von etwa 4 m. Nach [U7] ist im Zuge extremer Niederschlagsperioden mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis etwa 4 m unter das bestehende Geländeniveau zu rechnen.“

Aufgrund der Lage des Baugebietes „West-Mitte“ – räumlich angrenzend an das gegenständliche Plangebiet – ist nach derzeitigem Sachstand davon auszugehen, dass sich die Sachlage bzgl. des Grundwasserstands auch im gegenständlichen PG nicht grundlegend unterscheidet.

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

chenwasser und ggf. 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 hingewiesen. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 3 der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“:

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Falchengraben und dessen engerer Umgriff ist aufgrund der dort vorkommenden Bachmuschel- (*Unio crassus*) und Steinkrebs-Bestände (*Austropotamobius torrentium*) Teil des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Lauben". Die beiden Arten sind nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und weiterhin gem. Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Der vor allem i.V.m. Nähr- und Schwebstoffeinträgen funktional zusammengehörende Gebietsumgriff des FFH-Gebiets ragt auch in den südlichen Randbereich der für eine Wohngebiets-Ausweisung vorgesehenen Plangebiets(teil)fläche bis in eine Tiefe von Rund 28 m des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereiches hinein. Der Gebietsumgriff des FFH-Gebietes (LfU, Stand April 2017) kann der Planzeichnung entnommen werden. In der Artenschutzkartierung (ASK) ist der Falchengraben und dessen direkte Umgebung aufgrund dieser Vorkommen ebenfalls unter der Nummer 7927-0142 verzeichnet.

Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, wurde gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Planung eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung durchgeführt.

Als Fazit der FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung kann festgehalten werden, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, da eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen ist.

Die FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung liegt der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 3 zur Begründung bei.

Weiterhin: Bei weiteren ASK- und ABSP-Fundpunkten im Ortsbereich von Erkheim, in der Umgebung des Planungsgebietes, sind verschiedene Fledermausarten und das Vorkommen des Weißstorches verzeichnet. Auswirkungen des Planvorhabens auf diese Arten bzw. Artenvorkommen und deren Erhaltungszustand etc. sind nach derzeitigem Sachstand allerdings auszuschließen.

Weitere Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG oder nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope, sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage / Kenntnisstand der Marktgemeinde und des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juni 2017) im Plangebiet nicht vorhanden. Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der "Hinweise durch Text" verwiesen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

Städtebauliche Planungskonzeption

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption für das Baugebiet "Westlich des Falchenweges" basiert auf der Schaffung von 8 attraktiven und qualitätsvollen sowie möglichst flexibel verwertbaren Wohnbaugrundstücken in einem (trotz der in Ost-West-Richtung vorhandenen räumlichen Enge der verfügbaren Baugebietsfläche) möglichst aufgelockert wirkenden Gesamtgebiet für ein bürger- und familienfreundliches Grundstücksangebot.

Das mit einer zweireihigen Bebauung geplante Baugebiet wird dabei räumlich-funktional in 2 Bauquartiere zu jeweils 4 Bauplätzen unterteilt, die rückwärtig durch einen jeweiligen zentralen Erschließungsstich ausgehend vom östlich angrenzenden Falchenweg erschlossen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baufelder) der beiden Bauquartiere weisen zueinander eine deutliche Trennung (von durchgehend 8 m) auf, um sowohl eine städtebaulich wirksame Zäsur zwischen den beiden „Baubereichen“ zu bewerkstelligen als auch um eine qualitätsvolle, insgesamt aufgelockert und einheitlich wirkende Abfolge der Bebauung entlang des Straßenraumes des Falchenweges in grundsätzlicher Berücksichtigung des ostseitigen Gebäudebestandes sicherzustellen (v.a. Situierung und Ausrichtung der vorhandenen Hauptgebäudekörper, weitestmögliche Berücksichtigung von Blickbezügen nach Richtung Westen). Zudem wird hierdurch v.a. in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelgehölzen die Voraussetzung für den Aufbau einer räumlich wahrnehmbaren Grünachse zwischen den beiden Bauquartieren geschaffen.

- Weiterhin stellt eine wesentliche Zielsetzung der Marktgemeinde grundsätzlich und insbesondere im Hinblick auf das gegenständliche Planvorhaben ein sparsamer Flächenverbrauch bzw. ein weitreichend schonender, sparsamer Umgang mit Grund und Boden dar, weshalb trotz der in Ost-West-Richtung vorhandenen räumlichen Enge der letztlich verfügbaren Gesamtbaugebietsfläche eine 2-reihige Bebauung ausgewiesen wird. Infolge dessen liegen die vorgesehenen bzw. in der Planzeichnung auch entsprechend vorgeschlagenen Grundstücksgrößen trotz der Ortsrandlage von 6 der 8 Baugrundstücke (mit entsprechend hierfür erforderlichen zusätzlichen Eingrünungsflächen) lediglich in etwa zwischen 650 und 780 m². Ergänzend hierzu wurde im Hinblick auf diese Zielsetzung durch die Erschließung über zwei vom bestehenden Falchenweg abzweigende Stichstraßen, festgesetzt als Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund, mit einer Straßenraumbreite von 5 m auch eine möglichst ökonomische bzw. geringflächige verkehrliche Erschließungssituation planerisch umgesetzt.

- Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption bzw. der im Hinblick auf ein stimmiges städtebau-

liches Gesamterscheinungsbild (und v.a. auch in Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation des angrenzenden Bestands-Siedlungsgefüges) angestrebten, grundsätzlich an der Führung der Erschließungsstraßen ausgerichteten städtebaulichen Struktur wurden entsprechende Festsetzungen zur Firstrichtung bzw. Ausrichtung der Hauptgebäudekörper getroffen.

- Vor dem Hintergrund der gesamtplanerisch zu berücksichtigenden städtebaulichen Erfordernisse und Rahmenbedingungen v.a. in Bezug auf die Ausbildung einer ansprechenden ortstypischen Ortsrandsituation gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Norden und Westen sowie der Ermöglichung einer höheren Flexibilität und Intensität der baulichen Verwertbarkeit der „innenliegenden“ Baugrundstücke entlang des Falchenweges wurden im Ergebnis zwei Baugebietstypen WA-1 und WA-2 mit Unterschieden v.a. bzgl. der zulässigen Bauweisen ausgewiesen.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung war infolge der Baulandgrößen der vorgeschlagenen Grundstücke sowie insbesondere auch in gesamtkonzeptioneller Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur allerdings keine Unterscheidung der beiden Wohngebietstypen aus gesamtplanerischer Sicht zielführend. Hier erfolgt deshalb in beiden Baugebieten eine entsprechende einheitliche Regelung als Grundlage für eine sich in die städtebauliche Gesamtsituation einfügende Bebauung durch die Vorgaben bzw. Festsetzungen bezüglich der First- und Wandhöhen von 9,0 bzw. 4,0 m für eine Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauformen „I“ und „I+D“) sowie von entsprechend 9,0 bzw. 6,0 m für die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unter dem Dachraum (Bauform „II“). Als Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl werden Werte von 0,3 bzw. 0,5 festgesetzt. Um die entsprechend gewünschte bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke sicherzustellen und einen größeren Raumbedarf für die Grundstücksflächen am Südrand der Baugebiete WA-1 und WA-2 bzw. für die Grundstücke mit Verpflichtung von besonderen grünflächenbezogenen Maßnahmen i.V.m. dem FFH-Gebiet zu vermeiden wurde festgesetzt, dass die entsprechenden „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: „Pufferstreifen Falchengraben““ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

- In Bezug auf die Bauweise sowie die Gestaltung der Hauptgebäude erfolgt zur Sicherstellung der Ausbildung einer ansprechenden ortstypischen Ortsrandsituation nach Richtung Westen und Norden im Baugebiet WA-1 insbesondere eine gesonderte Festsetzung der Dachformen (gleichgeneigte Satteldächer) und –neigungen, der Grundrissituation des Hauptbaukörpers sowie der Materialien für die Außenwandgestaltung und das Dach für eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen in Einzelhausbebauung, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / Übergangsbereich der Bebauung gegenüber der freien Landschaft auszubilden.

Im „innenliegenden“ Baugebiet WA-2 ist demgegenüber grundsätzlich ein höheres Maß an Flexibilität in Bezug auf die bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke vorhanden. Entsprechend sind dort insbesondere auch eine Doppelhausbebauung und neben der Dachform des Satteldaches zudem auch Walm- und Zelt-dachformen sowie zudem auch weitreichendere Möglichkeiten zur Außenwandgestaltung der Gebäude zulässig. Zudem wurde keine gesonderte Festsetzung zur Grundrissituation des Hauptbaukörpers getroffen.

- Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gem. §9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO. Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

Straßenraum, Baugebietsdurchgrünung und Ortsrandeingrünung

Durch die sich konsequent sowohl am Verlauf der Erschließungsachse des Falchenweges als auch an die beiden 5 m breiten Erschließungsstiche für die Bauquartiere orientierende Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von 3 bis 5 m zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche wird neben einer bauleitplanerischen Lenkung der Gebäudesituierung gleichzeitig auch – trotz der grundsätzlichen räumlichen Enge in Ost-West-Richtung im Gebiet (im Hinblick auf die Umsetzung einer weitreichend flächensparenden Bebauung/Bauweise) – die Schaffung eines vergleichsweise qualitativ dimensionierten Straßenraumes mit der Möglichkeit zur Umsetzung von deutlich wahrnehmbaren bzw. strukturbildenden und straßenraumbegleitenden Grünmaßnahmen auf Privatgrund erreicht. Weiterhin erfolgt durch die zusätzlich ein wenig nach Richtung Norden hin schwenkenden Achsen der beiden Erschließungsstiche, festgesetzt als Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund, zum einen die Möglichkeit die künftige Bebauung gegenüber dem Gebäudebestand deutlich direkter nach Richtung Süden auszurichten sowie zum anderen die planerische Förderung zur Schaffung eines vergleichsweise „lebhaften“ und aufgelockert-abwechslungsreich wirkenden Abschlusses des Gesamtsiedlungsgefüges.

Die (flächige) Baugebiets-Durchgrünung basiert auf der Festsetzung einzelner strukturbildender Gehölze als Rahmen / Eckpunkte für den Aufbau einer funktional zusammenwirkenden, möglichst durchgehenden Grünstruktur zwischen den einzelnen Privatgrundstücken, auf m²-bezogenen Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen auf Privatgrund. Die Anzahl der in der Planzeichnung räumlich auf Privatgrund festgesetzten Gehölze kann dabei von der flexiblen, m²-bezogen-flächenhaften Festsetzung abgezogen werden. Durch diese Pflanzbindungsmaßnahmen wird bezogen auf das gegenständliche Plangebiet aus grünorderischer Sicht der erforderliche Rahmen für eine ausreichend qualitätsvolle Baugebietsdurchgrünung sichergestellt.

Die Baugebiets- und Ortsrandeingrünung bzw. die Erreichung eines qualitativ vollen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges zur freien Landschaft hin wird im wesentlichen durch Festsetzung von durchgehend wirksamen Pflanzbindungs-Maßnahmen innerhalb eines nach Richtung Westen 3 bis 5 m-breiten Grünstreifens auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“ sichergestellt. In Richtung Süden sowie großteils auch nach Richtung Norden ist dieser Grünstreifen durchgehend 5 m breit. Nach Richtung Süden schließt als wichtiges bzw. weiteres wesentliches gesamtkonzeptionell-grünordnerisches Element insbesondere auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Berücksichtigung der arten- / naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Erfordernisse i.V.m. dem FFH-Gebiet entlang des Falchengrabens eine 18 bis 22 m bzw. im Mittel ca. 20 m breite baugebietsinterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an. Diese unmittelbar nördlich des Falchengrabens situierte öffentliche Fläche bildet den südlichen Abschluss des Baugebietes aus und ist auch bezüglich der Baugebietsdurch- bzw. -eingrünung als konzeptionell wichtiges Element der Planung zu nennen.

Hochwasserschutz

Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des für den Falchengraben ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein amtlich bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignisses. Der durch das Ingenieurbüro Fassnacht, 88410 Bad Wurzach-Arnach im Rahmen des Gutachtens "Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Falchengraben und Riedbach", mit Stand vom 15.10.2012, entsprechend ermittelte Überschwemmungsbereich kann der Planzeichnung nachrichtlich entnommen werden. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz / die Sicherstellung der erforderlichen Hochwassersicherheit für die Baugrundstücke wird festgelegt, dass das Geländeniveau / die herzustellende Geländeprofilierung des Baulandes der Grundstücke mindestens das Höhenniveau der Oberkante (OK) des angrenzenden Falchenweges (OK westliche Fahrbahnaußenkante) aufweisen muss. Auf Ziffer 2.5.2 wird verwiesen. Bzgl. des erforderlichen Retentionsraumausgleichs wird auf Anlage 4 verwiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei Anwesen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen. Die Gebäude sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Abschließend wird generell darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

Planungskonzeption für die wasserrechtliche Ausgleichsfläche / Fläche Retentionsraumausgleich

Bzgl. der detaillierten Konzeption für die Fläche des Retentionsraumausgleiches wird auf die entsprechenden Inhalte der Ausgleichsplanung "Hochwasserretentionsraum auf Fl.Nr. 1204 (Teilfläche), Gemarkung Erkheim; Ausgleichsplanung zum Baugebiet „Westlich des Falchenwegs" in der Marktgemeinde Erkheim" des Sachverständigenbüros für Wasserwirtschaft Dr. Hirche mit Stand vom 17.06.2017 verwiesen. Die Unterlage, ist den Bebauungsplanunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

In den Planunterlagen des Bebauungsplanes wird neben der planungsrechtlichen Sicherung der Fläche für die zu erstellende Mulde bzw. den Rückhalteraum im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Erfordernisse eine Ausführung als sog. „fließende Retention“ (mit vollständigem Wasserabfluss) festgesetzt. Zudem ist im Hinblick auf die Erhaltung des Landschaftsbildes (weitestmögliche Vermeidung der Wahrnehmung eines „technischen Bauwerks“) sowie für eine funktionierende / zielführende bzw. letztlich maschinell problemlos mögliche Pflege der Fläche eine Geländemodellierung mit einer max. Böschungsneigung von 1:10 (bzw. 1:10 und flacher) zulässig. Für die Bewirtschaftung / Pflege der Flächen wird eine extensive Wiesennutzung festgesetzt. Das Mahdgut ist zu entfernen, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Festlegung einer detaillierten Maßnahmenkonzeption für diese Fläche hat im Rahmen der Folge- bzw. Umsetzungsplanung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie dem Bachmuschelberater, dem Landschaftspflegeverband und dem Bund Naturschutz zu erfolgen.

Auf Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen wird weiterhin verwiesen.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.050 m² sowie ca. 4.315 m² bzw. insgesamt ca. 12.365 m² und unterteilt sich wie folgt:

| Art der Fläche | Flächengröße | % |
|--|---------------------------|------------|
| Planungsgebiet gesamt | ca. 12.365 m ² | |
| 1. Planungsgebiet (Teilfläche Wohnbaugebiet) gesamt | ca. 8.050 m ² | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet / Wohnbauflächen | ca. 4.580 m ² | ca. 57 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 1.010 m ² | ca. 12,5 % |
| Erschließungs- / Verkehrsfläche auf Privatgrund | ca. 280 m ² | ca. 3,5 % |
| Wirtschaftswegefäche | ca. 245 m ² | ca. 3 % |
| private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- und Ortsrandeingrünung | ca. 850 m ² | ca. 10,5 % |
| private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pufferstreifen Falchengraben“ | ca. 160 m ² | ca. 2 % |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 923 m ² | ca. 11,5 % |
| 2. Planungsgebiet (Teilfläche Retentionsraum-Ausgleich) gesamt | ca. 4.315 m ² | 100 % |

| Art der Fläche | Flächengröße | % |
|--|--------------------------|-------|
| Umgrenzung von „Flächen für die Wasserwirtschaft (...)“ bzw. wasserrechtliche Ausgleichsflächen; Flächenumfang entsprechend der ermittelten Hochwasserlinie inkl. der erforderlichen Zu- und Ablaufbereiche. | ca. 4.315 m ² | 100 % |

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

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

- Wohnbebauung mit maximal zulässiger GRZ von 0,30.
- Weitestmögliche Geringhaltung des Anteils an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Festsetzung von sickerfähigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit Rasenfugen etc.) oder von Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau auf Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund.
- Festsetzung einer möglichst flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. mit der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
- Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen auf Privatgrund zur straßenraumwirksamen, strukturbildenden Baugebietsdurchgrünung.
- In Ergänzung hierzu Festsetzung von m²-bezogenen Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund zur Optimierung der Baugebietsdurchgrünung.
- Baugebiets- / Ortsrandeingrünung des Baugebiets nach Richtung Westen und Norden sowie nach Richtung Süden: Festsetzung von räumlich-wirksamen Pflanzmaßnahmen bzw. von durchgehenden Strauchgehölzpflanzungen und differenziert festgelegten Einzelgehölzen bestehend aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen 2. Wuchsordnung innerhalb eines 3 bzw. 5 m-breiten Streifens auf den Privatgrundstücken entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft bzw. zur "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft".
- Für all diese Pflanzmaßnahmen: ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Pflanzenliste in Ziffer 6 der "Hinweise durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Besondere Maßnahmen in Bezug auf das FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“:

- Unmittelbar nördlich entlang des Falchengrabens planungsrechtliche Sicherung bzw. Festsetzung einer 18 bis 22 m bzw. im Mittel ca. 20 m breiten baugebietsinternen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft".
- Zusätzlich zur weiterführenden Verringerung / Vermeidung von Stoffeinträgen in den Falchengraben: Festsetzung einer 5 m breiten, durchgehend 2-reihig mit Gehölzen zu bepflanzenden "Grünfläche auf

Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ sowie einer innerhalb der Umgrenzung des FFH-Gebietes daran unmittelbar angrenzenden „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Pufferfläche Falchengraben““.

- Auf den als „Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung““ und „Pufferfläche Falchengraben“ festgesetzten Flächenabschnitten ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind sockellose Einfriedungen.
- Zudem ist auf diesen Flächen im Bereich der beiden südlichen Baugrundstücke der Baugebiete WA-1 und WA-2 zum Schutz des Falchengrabens vor Stoffeinträgen weder die Anlage von Ablagerungen organischen Materials (z.B. zur Kompostierung, Kompostieranlagen, Schnittgut, Holzablagerungen etc.) noch die Verwendung von Spritzmitteln bzw. Pflanzenschutzmitteln (allgemein: Giftstoffen) zulässig.
- Der Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen den beiden südlichen Baugrundstücken der Baugebiete WA-1 und WA-2 und der festgesetzten Ausgleichsfläche / dem Bestandsgelände in diesem Bereich vorrangig bzw. mind. zu Zweidrittel des erforderlichen Umfangs im Bereich der 5,0 m breiten „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung““ (mittels Herstellung einer entsprechenden Böschung über die gesamte Flächenbreite) zu erfolgen. Der Ausgleich des Höhenunterschiedes im Bereich der genannten Grünfläche auf Privatgrund durch eine Höhenmodellierung / Böschung wird gem. den Ergebnissen des im Vorfeld durchgeführten Abstimmungstermins insgesamt auch aus naturschutzfachlicher Sicht als zielführend angesehen, insbesondere auch im Hinblick auf den Erhalt einer klaren und eindeutigen räumlich-funktionalen Trennung der Nutzungen zwischen Ausgleichsfläche bzw. FFH-Gebiet und dem Privat- / Baugrundstück.
- Unzulässigkeit jeglicher Einleitung von Grund- und Niederschlagswässern oder sonstigen Wässern (z.B. in Verbindung mit einer evtl. im Ausnahmefall doch erforderlichen Bauwasserhaltung, etc.) in den Falchengraben.
- Die Lagerung / Zwischenlagerung von Erdaushub ist in dem Bereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ unzulässig.
- Zulässigkeit der Durchführung von Bauarbeiten im Bereich der beiden südlichen Baugrundstücke der Baugebiete WA-1 und WA-2 nur mit gleichzeitiger ökologischer Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz. Ebenfalls ist bei der Herstellung der inneren Erschließungsstraßen im gesamten Baugebiet eine ökologische Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz zu veranlassen bzw. festgesetzt.
- Die Grundstückskäufer / Bauwerber werden durch die Gemeinde im Rahmen der Kaufverhandlungen über den Schutzstatus des Falchengrabens bzw. das FFH-Gebiet und dessen artenschutzrechtlich geschützte Bestände informiert und insbesondere auch auf die daraus erfolgenden Einschränkungen und Verbote unmittelbar hingewiesen.
- Berücksichtigung einer verbesserten bzw. den naturschutzfachlichen Erfordernissen entsprechend ausreichenden Gewässerdurchgängigkeit bei einem Neubau der Bachquerung des Falchengrabens direkt südöstlich des PG / Bereich des Günzer Weges.
- Für die für den wasserrechtlichen Ausgleich bzw. für den Retentionsraumausgleich festgesetzte ca. 4.315 m² umfassende Teilfläche (Fläche innerhalb der ermittelten Hochwasser-Linie inkl. Zu- und Abflussflächen) des Grundstückes Fl.-Nr. 1204, Gmkg. Erkheim, wird eine Ausführung des zu erstellenden Mulden / Rückhalteraaumes als sog. „fließende Retention“ (mit vollständigem Wasserabfluss) festgelegt. Zudem wird für die Bewirtschaftung / Pflege der Flächen eine extensive Wiesennutzung festgesetzt. Das Mahdgut ist zu entfernen, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Ergänzend wird auf die Ziffern 8., 9., 10. und 12. der textlichen Festsetzungen sowie die Ziffer 7. der textlichen Hinweise verwiesen.

7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Umweltbericht

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

Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

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

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland und Erschließungs- / Verkehrsflächen in Anspruch genommenen, bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen des PG zu Grunde gelegt.

Für die bereits überbauten bzw. in starkem Maße bereits beeinträchtigten Flächen, die am Rande des Planungsgebietes gelegene Straße und der Wirtschaftsweg mit Nebenflächen und das landwirtschaftliche Bestandsgebäude (Stadel) sowie die gebietsinterne Ausgleichsfläche und die Bereiche der festgesetzten Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ bzw. „Pufferstreifen Falchengraben“ wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Ebenfalls wird für die für den wasserrechtlichen Ausgleich bzw. für den Retentionsraumausgleich festgesetzte ca. 4.315 m² umfassende Teilfläche (Fläche innerhalb der ermittelten Hochwasser-Linie inkl. Zu- und Ablaufflächen) des Grundstückes Fl.-Nr. 1204, Gmkg. Erkheim, kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Bei den letztlich einzig anzusetzenden, neu in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen der für eine weitere Wohngebiets-Ausweisung vorgesehenen Plangebiets(teil)fläche, handelt es sich auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der "Kategorie I", allerdings mit Einstufung im oberen Wertebereich. In dieser Stelle ist festzuhalten, dass sich die zugrunde liegende Eingriffsfläche vollumfänglich außerhalb der Gebietsumgrenzung des FFH-

Gebietes befindet! Da die GRZ für das neue Baugebiet mit $\leq 0,35$ festgesetzt ist, ist das Gebiet laut dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weiterhin in die "Kategorie B I" (im oberen Wertebereich), einzuordnen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor dieser Kategorie liegt in einer Wertespanne zwischen 0,2 (unterer Wertebereich) und 0,5 (oberer Wertebereich). Ohne die Festsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen müsste folglich auch ein Kompensationsfaktor im oberen Wertebereich der "Kategorie B I" zugeordnet werden. Allerdings ist bei Berücksichtigung der vorgenannten umfassenden grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorhergehendes Kapitel 6.) im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30 aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt** anzusehen.

Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

| Flächenaufschlüsselung | Flächengröße | Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf |
|--|-----------------------------|---------------------|----------------------------|
| Flächenneuanspruchnahme: Baugrundstücke inkl. Erschließung bzw. öffentliche und private Verkehrsflächen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgleichsrelevant | 4.840 m ² | 0,30 | 1.450 m ² |
| Nicht ausgleichsrelevante Flächen (Vorhandene Straßen- und Wirtschaftswegefleichen / - nebenflächen und das Bestandsgebäude (Stadel) sowie geplante gebietsinterne Ausgleichsfläche und private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugebiets- bzw. Ortsrandein- grünung" sowie private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Pufferstreifen Falchengraben") | 3.210 m ² | - | 0 m ² |
| Nicht ausgleichsrelevante Flächen (Umgrenzung von „Flächen für die Wasserwirtschaft (...)“ bzw. wasserrechtliche Ausgleichsflächen; Flächenumfang entsprechend der ermittelten Hochwasserlinie inkl. der erforderlichen Zu- und Ablaufbereiche) | 4.315 m ² | - | 0 m ² |
| Summe | 12.365 m² | | 1.450 m² |

Zusammenfassend ergibt sich damit für das gegenständliche Bauleitplanverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.450 m².

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

923 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs von insgesamt 1.450 m² werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1163 der Gemarkung Erkheim festgesetzt. Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 527 m² wird gebietsextern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und zu einer 1.318 m² (Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,4 bzw. $1.318 \text{ m}^2 \times 0,4 = 527 \text{ m}^2$) umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 805 (Gemarkung Arlesried), zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt.

Lage der Ausgleichsflächen und übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Plangebietsinterne Ausgleichsfläche

Bezüglich Lage der gebietsinternen Ausgleichsfläche (Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1163 der Gemarkung Erkheim) wird auf die Planzeichnung (entsprechende Festsetzungen durch Planzeichen) verwiesen.

Die Festlegung einer detaillierten Maßnahmenkonzeption für diese Ausgleichsfläche erfolgt im Rahmen einer gesonderten Detail- bzw. Folgeplanung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie dem Bachmuschelberater, dem Landschaftspflegeverband und dem Bund Naturschutz.

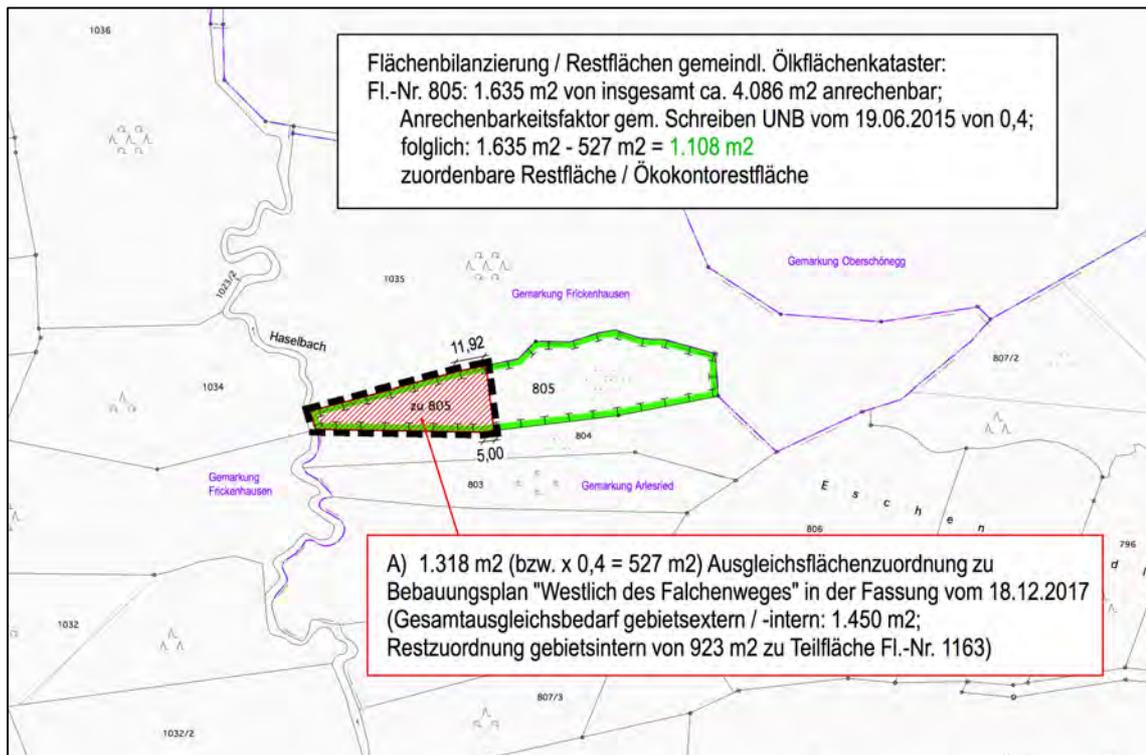
Die erforderliche Maßnahmenkonzeption hat sich an den im FFH-Managementplan für das FFH-Gebiet Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Lauben" (Stand Dezember 2010) enthaltenen Maßnahmen zu orientieren bzw. lehnt sich grundsätzlich daran an.

Gebietsexterne Ausgleichsfläche

Die zugeordnete / festgesetzte gebietsexterne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 805 der Gmkg. Arlesried befindet sich unmittelbar an der nördlichen Gemarkungsgrenze im Talgrundbereich des Haselbaches. Das Grundstück grenzt an seiner Westgrenze auch direkt an den in diesem Abschnitt auf der Nachbargemarkung Frickenhausen gelegenen Haselbach an. Die Lage der Fläche ist dem nachfolgenden Übersichtslageplan zu entnehmen.

Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 19.06.2015 wird aufgrund des naturschutzfachlich bewerteten Ausgangszustandes der Fläche ein Anrechenbarkeitsfaktor von 0,4 anerkannt. Da die Flächengröße der Fl.-Nr. 805 4.086 m² beträgt ergibt sich somit eine Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche ($4.086 \text{ m}^2 \times \text{Faktor von } 0,4$) von insgesamt 1.635 m².

Hiervon wird der gegenständliche Ausgleichsflächenbedarf von 527 m² (bzw. entsprechend des Anrechnungsfaktors von 0,4 wird ein tatsächlicher / physischer Flächenumgriff von 1.318 m² räumlich zugeordnet) rechnerisch abgezogen, weshalb im gemeindlichen Ökoflächenkataster noch eine als Restausgleichsfläche zuordenbare Fläche von 1.108 m² verbleiben.



Übersichtslageplan gebietsexterne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 805, Gmkg. Arlesried; ohne Maßstab

Kurzdarstellung übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Übergeordnete Zielsetzung ist der Erhalt und die bereichsweise Optimierung des Lebensraum- und Nahrungsbiotops /-habitats im Hasebachtalgrund, vorrangig für Arten der Kontaktzone Wald- / Gewässer-Offenlandbereich bzw. schwerpunktmäßig für Tierarten, v.a. Vogelarten, Amphibien- und Insektenarten, etc., die an Feucht- und Nasswiesenvegetation angepasst sind.

Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 19.06.2015 sind insbesondere folgende Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht als zielführend zu bewerten:

1. (In großen Teilbereichen) Wiederaufnahme der Mahd bzw. einer Streuenutzung und die damit verbundene Zurückdrängung des eher artenarmen Schilfbestandes.
2. Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen an den angrenzenden Gewässern; Umsetzung von bereichsweisen Maßnahmen zur Strukturanreicherung am nördlich angrenzenden Bachlauf / Graben sowie ggf. am westlich angrenzenden Haselbach.

Hinweis zur Ausarbeitung der detaillierten Ausgleichsflächenbeplanung / Detailplanung:

Die Erstellung der Detailplanung bzw. der detaillierten planerischen Umsetzung des vorgenannten übergeordneten Maßnahmenkonzeptes erfolgt im weiteren in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu sowie ggf. dem Wasserwirtschaftsamt Kempten / SG Wasserrecht des LRA Unterallgäu. Insbesondere ist auch zu prüfen, ob in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen die Erfordernis zur Durchführung einer wasserrechtlichen Gestattung ausgelöst wird.

Herstellung der Ausgleichsflächen

Die Herstellung der festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsflächen hat auf Basis der zuvor beschriebenen Maßnahmenkonzeption zeitnah / innerhalb von 2 Jahren zum Inkrafttreten des gegenständlichen Bebauungsplans zu erfolgen.

9. Gebietsverträglichkeit i.V. mit dem FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“

Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, wurde gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (gem. Ergebnis des Scopings vom 09.05.2017) im Zuge der Planung eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung durchgeführt.

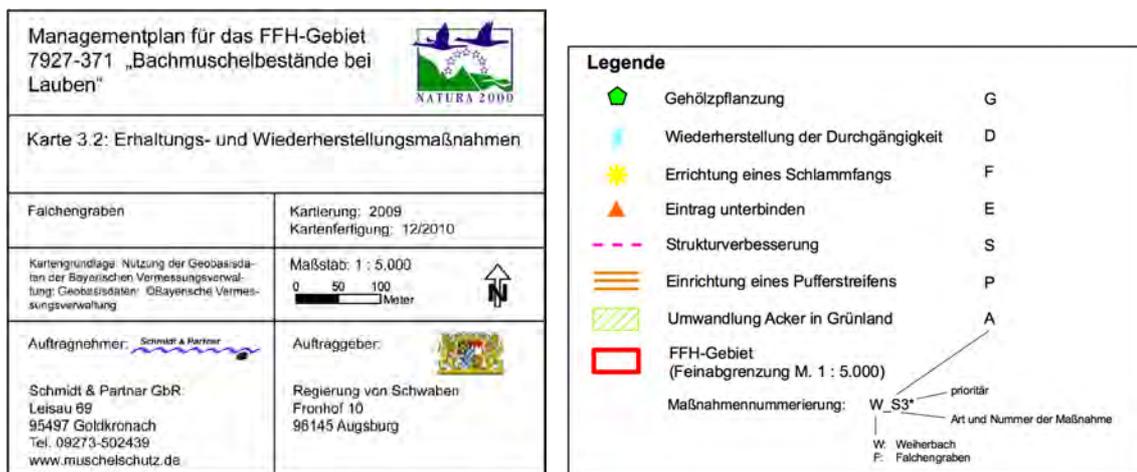
Als Fazit der FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung kann festgehalten werden, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, da eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen ist.

Diese FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung liegt der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 3 zur Begründung bei.

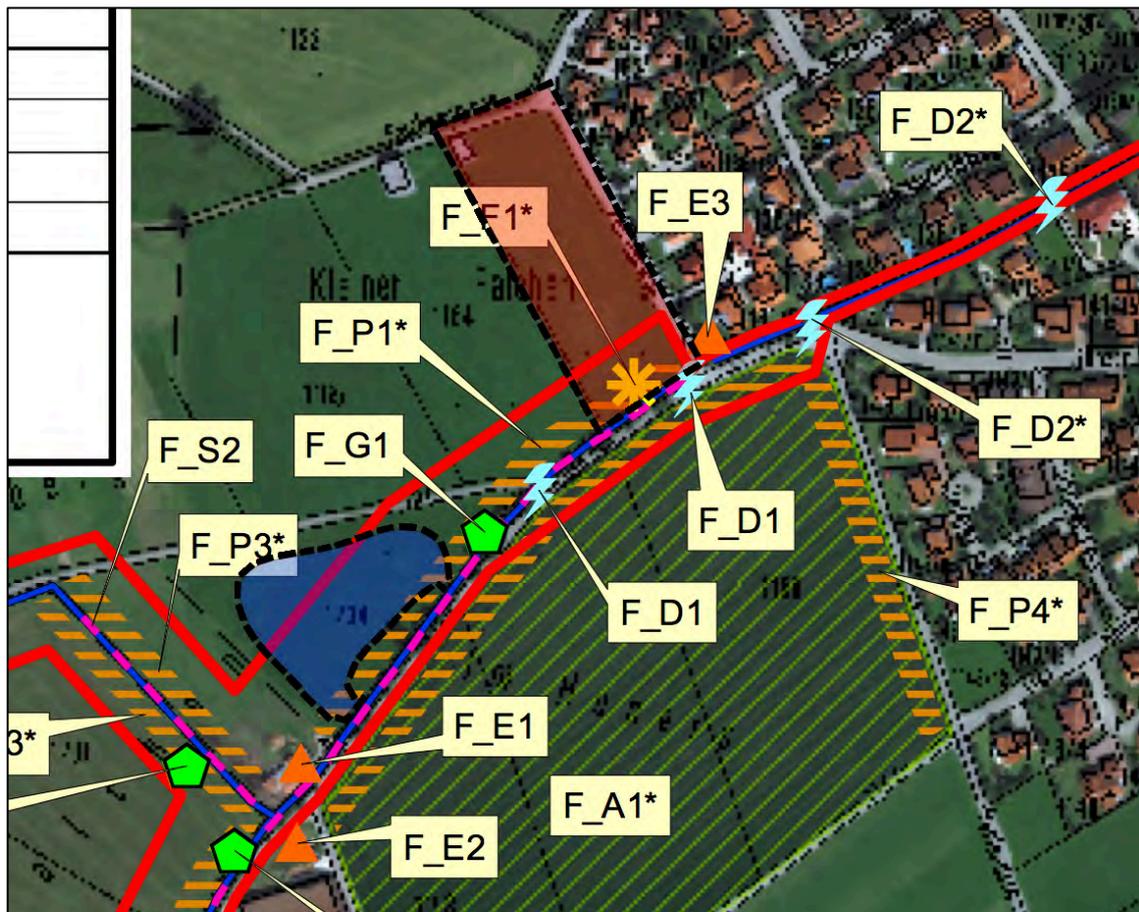
Auf die entsprechenden Inhalte der Ziffern 8., 9., 10. und 12. der textlichen Festsetzungen sowie die Ziffer 7. der textlichen Hinweise wird verwiesen.

Managementplan für das FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“

Als ergänzende, bedeutende fachliche Grundlage ist nachfolgend der den Plangebietsumgriff umfassende Auszug der Karte 3.2 „Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen“ des vorhandenen FFH-Managementplanes mit Stand Dezember 2010 nachrichtlich-informativ wiedergegeben, dessen Ergebnisse als wesentliche fachliche Eckpunkte natürlich ebenfalls der oben zitierten abschließenden Beurteilung / Bewertung der FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung zu Grunde lagen.



Plankopf und Legende der Karte 3.2 „Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen“ des FFH-Managementplanes mit Stand vom Dezember 2010



Auszug aus der Karte 3.2 „Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen“ des FFH-Managementplanes mit Stand vom Dezember 2010 mit Überlagerung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.

Besondere Maßnahmen in Bezug auf das FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“:
 Auf die Inhalte des gleichlautenden Unterkapitels im Kapitel 6. der vorliegenden Begründung wird verwiesen.

10. Immissionsschutz

Verkehrsinfrastruktur

In etwa 950 m Entfernung südlich des PG befindet sich die BAB A96 sowie die Kreisstraße MN 37. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz dieser beiden Lärm-Emittenten ist aufgrund der großen Distanz nach aktuellem Sachstand allerdings auszuschließen.

Gewerbegebiet, Sport- und Freizeitanlage sowie Reithalle mit Außenbereich

Südlich des PG in einem Abstand von rund 350 m befindet sich das Betriebsgelände der (vormaligen) EVG Erkheim eG. Weiterhin befinden sich südwestlich in einem Abstand von ca. 400 m eine Sportplatz-/ Freizeitanlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ca. 240 m.

Zur Klärung der möglichen Auswirkungen dieser Emittenten bzw. zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange wurde im Jahr 2015 für das südlich des gegenständlichen Vor-

habengebietes gelegene Bebauungsplangebiet „West-Mitte“ (Bebauungsplan in der Fassung der Planunterlagen mit Stand vom 22.02.2016 als Satzung beschlossen) durch die Fa. Andreas Kottermair, Berater der Ingenieur, 85250 Altomünster / Dachau eine schalltechnische Untersuchung (Auftragsnr. 5354.0 / 2015 – JB, mit Stand vom 11.09.2015) erstellt.

Für das südlich bzw. näher an den o.g. Einrichtungen gelegene Baugebiet „West-Mitte“ konnte folgendes Fazit gezogen werden:

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lässt sich zusammenfassend die Aussage treffen, dass auf Basis der dem Gutachter vorliegenden Planungsgrundlagen und unter Betrachtung eines Maximalgeschehens im Hinblick auf den Gewerbelärm sowie den Sport- und Freizeitlärm keine immissionsschutzfachlichen Belange den Bauvorhaben bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Folglich kann auch für die gegenständliche Planung davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf den Gewerbelärm sowie den Sport- und Freizeitlärm keine immissionsschutzfachlichen Belange den Bauvorhaben bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen. Der vollständige Bericht kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am Ortsrandbereich ist im gesamten PG mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach § 906 BGB hinzunehmen.

11. Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung, Sichtdreiecke

Die übergeordnete Erschließung des PG erfolgt über das vorhandene Straßennetz bzw. im Hinblick auf die Lage des PG am (nord)westlichen Ortsrandbereich von Erkheim sowie auch auf die räumlichen (Haupt)Beziehungen insbesondere zum Ortskernbereich, zur Autobahnanschlussstelle Erkheim und zu den südlich / südwestlich gelegenen (Haupt)Nahversorgungsmöglichkeiten vermutlich vorrangig / schwerpunktmäßig über den Günzer Weg, die Pfarrer-Kneipp-Straße sowie die Westendstraße und weiter über die Memminger Straße. Von einer nennenswerten, in ihren Auswirkungen spürbaren Zunahme der Verkehrsfrequenzierung / Anzahl der Verkehrsbewegungen auf diesen Straßen(abschnitten) dürfte im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Größe des PG sowie Art und Maß der verfahrensgegenständlichen Planung allerdings nicht auszugehen sein.

Die Grundstücke des PG selbst werden über den Falchenweg und die von diesem abzweigenden neu geplanten Stichstraßen, welche im Hinblick auf eine zielführende Gesamterschließungs- und -planungssituation als Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund festgesetzt werden, erschlossen. Die für den Straßenraum des Falchenwegs im Abschnitt des Plangebietes abgemarkte und in Verbindung mit der gegenständlichen Planung räumlich nicht veränderte Grundstücksflächenbreite bzw. Breite der Teilfläche der Fl.-Nr. 1161/1, Gmkg. Erkheim, beträgt durchgehend ca. 8,5 m. Die beiden zur rückwärtigen Erschließung davon abzweigenden Stichstraßen (Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund) weisen eine Straßenraumbreite von jeweils 5 m auf. In den Einmündungsbereichen zum Falchenweg sind jeweils Radien von 3,0 m und als Zufahrtsbereiche zu den rückwärtig erschlossenen Baugrundstücken

jeweils 4 m berücksichtigt bzw. als Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund festgesetzt. Die beiden Stichstraßen sind zudem mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten sowohl zugunsten der Eigentümer der jeweils angrenzenden, neu ausgewiesenen Baugrundstücke, welche über die jeweilige Stichstraße erschlossen werden (sollen), als auch zugunsten der Marktgemeinde Erkheim / des Freistaats Bayern zu belasten. Die verkehrliche Erschließung des PG ist damit als abschließend sichergestellt zu bewerten.

Für sämtliche Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen im PG ist im Hinblick auf deren ausschließliche Funktion als "Wohnstraße" / Erschließungsflächen für wohngenutzte Bebauung die Umsetzung einer Tempo-30-Geschwindigkeitsregelung vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeit wird im Bereich der inneren Erschließung / der neu geplanten Erschließungsstiche grundsätzlich auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr sowie des Fuß(gänger)verkehrs angestrebt. Entlang der Ostseite des Falchenweges ist im Bestand bereits ein durch einen Zweizeiler von der Fahrbahn abgesetzter Seitenstreifen durchgehend vorhanden, der vorwiegend auch als Fußweg genutzt wird.

Entsprechend der vorgesehenen Geschwindigkeits-Regelung von durchgehend Tempo-30-km/h wurden im gesamten Plangebiet auch Schenkellängen für die erforderlichen Sichtdreiecke von 30 m festgesetzt. Auf Ziffer 13. der Festsetzungen durch Text wird weiterhin verwiesen.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen. Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günzthal.

Abwasserentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO sind einzuhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung des Planungsgebiets gesichert ist. Bevor 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.

Zusätzlich wird auf Ziffer 5. der "Hinweise durch Text" verwiesen.

Stromversorgung / Kommunikation / TV

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versicke-

rungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (Baugrundgutachten, Untergrundverhältnisse, etc.) genehmigt. Auf Ziffer 2. der "Hinweise durch Text" wird verwiesen.

Für die Behandlung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken wird auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln verwiesen: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOW), DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, sowie das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen.

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

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

Abschließend 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 des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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 07.11.2012) 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.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass die auf den von den Stichstraßen erschlossenen Grundstücken vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren durchgehenden Erschließungsstraße, d.h. entlang des von Norden nach Süden verlaufenden Abschnittes des „Falchenweges“, zur Leerung bereitzustellen sind.

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

Ausfertigung

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

Marktgemeinde Erkheim

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger (Unterschrift)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

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

BEGRÜNDUNG ANLAGE 1

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

| Name (TÖB) | Abteilung / Ansprechpartner | Adresse | Telefonnummer / Fax | E-Mail / URL |
|--|---|--|--|---|
| Abwasserverband Oberes Günztal | | Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim | Tel: 08336/802427 Fax: 08336/802434 | poststelle@vg-erkheim.de |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | | Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim | Tel: 08261/9919-0 Fax: 08261/9919-61 | poststelle@alf-mh.bayern.de http://www.landwirtschaft.bayern.de |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen | | Bismarckstraße 1 87700 Memmingen | Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10 | poststelle@adbv-mm.bayern.de |
| Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben | | Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach | Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255 | poststelle@ale-schw.bayern.de http://www.ale-schwaben.bayern.de |
| Bayerischer Bauernverband | Kreisverband Unterallgäu | Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim | Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10 | |
| Bayerisches Landesamt für Denkmal- pflege | Koordination Bauleitplanung - BQ | Hofgraben 4 80539 München | Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407 | beteiligung@blfd.bayern.de |
| Bezirk Schwaben, Fischereifachbera- tung | | Mörgener Straße 50, 87775 Salgen | Tel: 08266/86265-0 Fax: 08266/86265-10 | fischereifachberatung@bezirk-schwaben.de |
| Bund Naturschutz | Ortsgruppe Erkheim / Günztal | Ortsstraße 4 87746 Erkheim | | bn-erkheim@gmx.de |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | | Postfach 1002 87432 Kempten | | |
| Handwerkskammer für Schwaben | | Siebertischstraße 56 86152 Augsburg | Tel: 0821/3259-0 Fax: 0821/3259-271 | info@hwk-schwaben.de |
| IHK für Augsburg und Schwaben | | Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg | Tel: 0821/3162-0 | |
| Landratsamt Unterallgäu | | Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim | Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-316 | www.unterallgaeu.de |
| | Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz | | Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-316 | edgar.putz@lra.unterallgaeu.de |
| | Bodenschutz Herr Gisbert Siede | | Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-10364 | gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de |
| | Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus | | Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-316 | alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de |
| | Bauamt / Bauleitplanung Herr Claus Irsigler | | Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-316 | claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de |
| | Immissionsschutz Herr Julian Rubach | | Tel: 08261/995-471 Fax: 08261/995-316 | julian.rubach@lra.unterallgaeu.de |
| | Naturschutz | | Tel: 08261/995-257 | maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de |

| Name (TÖB) | Abteilung / Ansprechpartner | Adresse | Telefonnummer / Fax | E-Mail / URL |
|--|---|--|--|--|
| | Herr Simmnacher | | Fax: 08261/995-10257 | |
| | Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky | | Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-316 | brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de |
| Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V. | Projektmanagement Bachmuschelprojekt Herr Dr. Michael Schneider | Fellhornstraße 15 A 87719 Mindelheim | Tel: 08261/759-005 Fax: 08261/759-004 | schneider@lpv-unterallgaeu.de |
| LEW Verteilnetz GmbH | Betriebsstelle Buchloe | Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe | | |
| Polizei-Inspektion Memmingen | | Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen | Tel: 08331/100-0 | |
| Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde | Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) | Fronhof 10 86152 Augsburg | Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289 | poststelle@reg-schw.bayern.de |
| Regierung von Schwaben Höhere Naturschutzbehörde | | Fronhof 10 86152 Augsburg | Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289 | poststelle@reg-schw.bayern.de |
| Regionaler Planungsverband Donau- Iller | | Schwambergerstraße 35 89073 Ulm | Tel: 0731/17608-0 Fax: 0731/17608-33 | sekretariat@rvdi.de http://www.rvdi.de |
| Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben | | Bayerstraße 45 86199 Augsburg | | http://www.schwaben-netz.de |
| Staatliches Bauamt Kempten | | Rottachstraße 13 87439 Kempten | Tel: 0831/5243-02 Fax: 0831/5243-3666 | poststelle@sbake.bayern.de http://www.stbake.bayern.de |
| Wasserwirtschaftsamt Kempten | | Rottachstraße 15 87435 Kempten | Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216 | poststelle@wwa-ke.bayern.de |
| Beteiligte Nachbargemeinden | | | | |
| Breitenbrunn | Herr 1. Bürgermeister Tempel | Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn | Tel: 08263/381 Fax: 08263/645 | info@breitenbrunn-schwaben.de www.breitenbrunn-schwaben.de |
| Kammlach | Herr 1. Bürgermeister Steidele | Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach | Tel: 08261/1495 Fax: 08261/8469 | rathaus@kammlach.de www.kammlach.de |
| Lauben | Herr 1. Bürgermeister Rößle | Erkheimer Straße 7 87761 Lauben | Tel: 08336/432 Fax: 08336/9659 | rathaus@gemeinde-lauben.de http://www.gemeinde-lauben.de |
| Oberrieden | Herr 1. Bürgermeister Wilhelm | Schulweg 1 87769 Oberrieden | Tel: 08265/469 Fax: 08265/7951 | www.oberrieden.de |
| Oberschönegg | Herr 1. Bürgermeister Fuchs | Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg | Tel: 08333/4792 Fax: 08333/7164 | info@oberschoenegg.de http://oberschoenegg.vg-babenhausen.de |
| Sontheim | Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer | Hauptstraße 41 87776 Sontheim | Tel: 08336/8021-0 Fax: 08336/9526 | leitung@sontheim.de www.sontheim.de |
| Westerheim | Frau 1. Bürgermeisterin Bail | Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim | Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1 | rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de |