



**Gemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

**BEBAUUNGSPLAN „BEI DER KIRCHE“
im Ortsteil Schlegelsberg**

**ENDFASSUNG
mit Stand vom 18.02.2019**

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 18.02.2019 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) den vorliegenden

Bebauungsplan „BEI DER KIRCHE“ im Ortsteil Schlegelsberg

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.02.2019 als Satzung.

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

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

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

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 18.02.2019. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 7 sowie Teilflächen der beiden Grundstücke mit den Flur-Nummern 7/2 und 18/2, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet MD gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Die gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 4, 8 und 9 BauNVO zulässigen „Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2.1 Ferner sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 2.3 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude wird wie folgt begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):
- Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster entlang der Nordgrenze des Grundstücks:
 - Einzelhaus: maximal 6 Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude;
 - Doppelhaus: max. 3 Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude bzw. Haushälfte;
 - Hausgruppe: max. 1 Wohneinheit / Wohnung pro Gebäude bzw. Reihen(eck)haus.
 - Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster an der Süd(west)grenze des Grundstücks:
 - Einzelhaus: maximal 3 Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude;
 - Doppelhaus: max. 2 Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude bzw. Haushälfte;
 - Hausgruppe: max. 1 Wohneinheit / Wohnung pro Wohngebäude bzw. Reihen(eck)haus.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Angaben und Werte für die Anzahl der Vollgeschosse und für die höchstzulässige Wandhöhe (WH) bestimmt.

- 3.2 Die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.
- 3.2.1 Aus wasserdurchlässigen, begrünenden Belägen bzw. Materialien (wie z.B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge und einem Fugenanteil von mind. 30 %) errichtete nicht überdachte Stellplätze werden zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht angerechnet.
- 3.2.2 Ebenfalls werden die Teilflächen der eingetieften, überdachten Stellplätze gem. Ziffer 5.1.3, die eine Dachbegrünung aufweisen, nicht zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO angerechnet.
- 3.3 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) der Hauptgebäude wird durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.
- 3.3.1 Sockelhöhe: Als Höhenbezugspunkt wird für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude (OK FFB EG) die Höhenlage der OK der westlichen Fahrbahnaußenkante der Dorfstraße gemessen in der kürzesten Entfernung zur lagemäßigen Mitte der angrenzenden bzw. östlichen Grundstücksgrenze der Flurnr. 7 festgesetzt. Die OK FFB EG der Gebäude darf diese Höhenlage nicht überschreiten (der Bezugs- bzw. Messpunkt ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen).
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände und die ursprünglich vorhandenen Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden.
- 4.1.1 Abweichend davon hat bei dem am Süd(west)rand festgesetzten Baufeld bzw. -fenster die überbaubare Grundstücksfläche / eingetragene Baugrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze bzw. gegenüber dem westlich angrenzenden Grundstück Flurnr. 7/6 (Abstand 8,60 bis 9,80 m) Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.
Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet zu beachten.
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.
- 4.2.1 Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss das Hauptgebäude auf dieser Linie und als ein über die ganze Länge der Baulinie durchgehender bzw. baulich nicht unterbrochener Baukörper errichtet werden.
Bezogen auf die ausgeführte Länge des Baukörpers (die Lage auf der Baulinie bleibt davon unberührt) sind geringfügige Abweichungen von bis zu max. 0,5 m zulässig.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen, Nebenanlagen und –gebäude sowie (überdachte) Stellplätze (Carports) dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der entsprechend ausgewiesenen Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanla-

- gen mit Zweckbestimmung „Nebenanlagen und –gebäude sowie Stellplätze ohne und mit Überdachung“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.1.1 Innerhalb der als „GS“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung ist nur die Errichtung eines Nebengebäudes mit der besonderen Zweckbestimmung als Geräteschuppen zulässig.
- Die Wandhöhe (WH) darf max. 2,50 m betragen. Als Sockelhöhe wird das Höhenniveau der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) der Hauptgebäude festgesetzt. Bezüglich der Definition der Wandhöhe sowie der Festlegung der Sockelhöhe (OK FFB EG) gelten die vorhergehenden Ziffern 3.3. und 3.3.1 entsprechend.
- 5.1.2 Auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen mit besonderer Zweckbestimmung ist nur die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen mit erforderlichen Neben- bzw. Anschlussflächen in einer barrierefreien Ausführung zulässig.
- 5.1.3 Innerhalb der beiden mit „St/e+ü“ gekennzeichneten Flächenumgrenzungen mit besonderer Zweckbestimmung sind nur in das Gelände eingetieft und zugleich überdachte Stellplätze sowie die hierfür nachweislich erforderlichen baulichen Anlagen zulässig (wie z.B. Pflasterflächen, Seiten- / Stützwände, Be- / Überdachungen ggf. mit Attika, etc.).
- Darüber hinaus ist innerhalb der nördlichen Flächenumgrenzung die Errichtung von Geländern / einer Absturzsicherung in einer Höhe von max. 1,0 m über der OK des Daches bzw. ggf. über der OK der Attika zulässig. Weiterhin gilt Ziffer 7.3.3 übergeordnet. Die Flächen auf der südlichen Stellplatz-Überdachung sind mit Blick auf die Wahrung / Berücksichtigung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen von einer Freiflächen-/ Freiraumnutzung mit Aufenthaltsfunktion freizuhalten (entsprechend entfällt dort die Festsetzungsmöglichkeit für eine Absturzsicherung).
- Die Oberkante (OK) der fertiggestellten Oberfläche der Stellplätze darf maximal 3,20 m unterhalb der OK FFB EG der Hauptgebäude liegen. Die OK der Bedachung bzw. der Attika des Daches darf max. höhengleich mit der OK FFB EG der Hauptgebäude ausgebildet werden (bzgl. der Festlegung der OK FFB EG der Hauptgebäude wird auf Ziffer 3.3.1 verwiesen).
- 5.1.4 Auf der mit „St/e+ü & GS“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung mit besonderer Zweckbestimmung ist die gemeinsame bzw. kombinierte Errichtung baulicher Anlagen gemäß den Ziffern 5.1.1. und 5.1.3 zulässig.
- 5.1.5 Innerhalb der mit „Zu“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung am Westrand des Plangebietes sind sämtliche bauliche Anlagen zulässig, die für die Zufahrt / Erschließung der eingetieften, überdachten Stellplätze gem. Ziffer 5.1.3 sowie für eine zweckmäßig-zielführende Ausgestaltung der zugehörigen Übergangs- / Anschlussflächen nachweislich erforderlich sind (z.B. Fahrbahnrampe zur Straße „Bei der Kirche“, Platz- / Rangierflächen vor den Stellplätzen, Stützmauern, Treppenanlagen, etc.).
- Die Oberkante (OK) der fertiggestellten Oberfläche der Zufahrts- / Erschließungsflächen darf maximal 3,20 m unterhalb der OK FFB EG der Hauptgebäude liegen. Die OK der sonstigen, nachweislich erforderlichen baulichen Anlagen darf max. höhengleich mit der OK FFB EG der Hauptgebäude ausgebildet werden (bzgl. der Festlegung der OK FFB EG der Hauptgebäude wird auf Ziffer 3.3.1 verwiesen).
- 5.1.5.1 Davon abweichend darf die Oberkante (OK) der erforderlichen Stützmauer entlang der Westgrenze bzw. gegenüber den Grundstücken mit den Flurnrn. 7/6 und 18/2 eine Höhenlage von durchschnittlich maximal 0,20 m über der OK des natürlichen Geländes betragen.
- 5.1.5.2 Des Weiteren ist auf der Stützmauer gem. Ziffer 5.1.5.1 entlang der Westgrenze bzw. entlang der Grundstücksgrenze zu Flurnr. 7/6 (als leichter Blickschutz) ein 1,50 m hoher Holzzaun mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun), gemessen ab OK der Stützmauer zu errichten. Dieser ist aus unbehandeltem Lärchenholz mit einer Bodenfreiheit von max. 5 cm sowie einem Lattenabstand von max. 2 cm zueinander auszubilden.
- 5.2 Abweichend von Ziffer 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie z.B. Lagerbehältnisse / -einrichtungen, Freisitze, Lagerplätze für Holz, Einrichtungen für Kleintierhaltung, Anlagen zur solarener-

- getischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als Bereich mit einem Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, situiert werden.
- 5.2.1 Die Oberkante (OK) dieser Anlagen darf innerhalb der „Umgrenzung von Flächen, die zur Berücksichtigung / Wahrung der besonderen Charakteristik des Ortsbildes von Sichtbehinderungen freizuhalten sind“ eine Höhe von max. 1,50 m und außerhalb dieser Flächenumgrenzung eine Höhe von max. 3,0 m gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) der Hauptgebäude nicht überschreiten (bzgl. der Festlegung der OK FFB EG der Hauptgebäude wird auf Ziffer 3.3.1 verwiesen).
- 5.3 Aneinandergebaute bauliche Anlagen bzw. Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie Stellplätze mit Überdachung sind mit Blick auf ein homogen wirkendes, ruhiges Gesamt-Erscheinungsbild möglichst einheitlich zu gestalten. Insbesondere die verwendeten Materialien zur Fassadengestaltung sind aneinander anzugleichen.
- 5.4 Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze festgesetzt. Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.

§ 6 VON SICHTBEHINDERUNGEN FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen mit Bezeichnung „Umgrenzung von Flächen, die zur Berücksichtigung / Wahrung der besonderen Charakteristik des Ortsbildes von Sichtbehinderungen freizuhalten sind“ sind sowohl
- Bepflanzungen sowie
 - die Errichtung baulicher Anlagen / Bebauungen jeglicher Art als insbesondere auch
 - das Aufstellen von beweglichen Gegenständen, Sachgütern, etc. (wie z.B. Holzstapel, mobile Sichtschutzwände, Fahnen, sichtbehindernde Spielgeräte wie z.B. Spielhäuser, etc.)
- unzulässig, die sich mehr als 1,50 m über das Höhenniveau der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) der Hauptgebäude erheben.
- Bezüglich der Festlegung der OK FFB EG der Hauptgebäude wird auf Ziffer 3.3.1 verwiesen.
- 6.1.1 Abweichend davon sind innerhalb der gem. Ziffer 6.1 festgesetzten Flächen zulässig:
- die Pflanzung des in der Planzeichnung eingetragenen Einzelgehölzes (heimischer Obstbaum) an der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Dorfstraße,
 - eine Errichtung von Sichtschutzwänden aus unbehandelten heimischen Hölzern, die max. 2,0 m vor die Fassade des Hauptbaukörpers hervortreten und eine Höhe von max. 2,50 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) der Hauptgebäude aufweisen sowie
 - in einem Bereich von bis zu max. 3,0 m vor der Fassade des Hauptbaukörpers Maßnahmen zum Sonnenschutz (wie z.B. Markisen, Sonnensegel etc.), die keine baulichen Anlagen bzw. untergeordneten Bauteile / Vorbauten etc. darstellen.

§ 7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 7.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige, baulich nicht unterbrochene Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten.
- Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,5 betragen.
- 7.1.1 Versprünge in der Fassade, offene (negative) Einschnitte in das Mauerwerk für Terrassen, Balkone, etc. sowie auch Erker und dergleichen sind unzulässig.

- Ferner sind alle weiteren untergeordneten Bauteile / Vorbauten wie z.B. Balkone und deren Überdachungen, Eingangüberdachungen und Wintergärten, etc. sowohl innerhalb der gem. Ziffer 6.1 festgesetzten Flächen als auch in den Flächenbereichen zwischen den Gebäudefassaden und der Dorfstraße sowie der Straße „Bei der Kirche“ unzulässig.
- 7.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 7.2 Es sind nur gleichschenklige bzw. symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.2.1 Abweichend von Ziffer 7.2 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis max. 12° Dachneigung) zulässig.
- 7.2.2 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 7.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel aus einheitlichen Materialien in roten Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen.
- 7.3.1 Bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und Stellplätzen mit Überdachung sind bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. Ziffer 6.2.2 zudem auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig. Die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien ist unzulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 7.3.2 Abweichend von Ziffer 7.3.1 ist die Bedachung der in das Gelände eingetieften, überdachten Stellplätze gemäß Ziffer 5.1.3 (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Bezeichnung „St/e+ü“) zwingend als Flachdach mit einer Dachbegrünung auszuführen.
- 7.3.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
Abweichend davon ist innerhalb der nördlich gelegenen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Bezeichnung „St/e+ü“ (gemäß Ziffer 5.1.3) im Flächenbereich vor (bzw. südlich) der südseitigen Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers die Errichtung von Terrassen zulässig.
- Hinweis: Anbauten, Garagen und Nebenanlagen / -gebäude sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 7.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe max. 1,0 m und im Bereich des Ortanges max. 0,80 m aufweisen.
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 7.4.1 Dachüberstände von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen dürfen an der Traufe 0,60 m und im Bereich des Ortanges 0,40 m nicht überschreiten.
- 7.5 Dachgauben als Dachaufbauten sind unzulässig.
Ebenfalls sind außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) unzulässig.
- 7.5.1 Quergiebel(bauwerke) / Querbauten sind unzulässig.
- 7.6 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich oder Flächen mit einer Verschalung aus unbehandeltem Lärchenholz zulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Kunststoff und Spaltklinker sind unzulässig. Für den Außenanstrich sind grelle und leuchtende bzw.

- glänzende Farben nicht zulässig (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen). Auffallende Putzstrukturen und Sichtziegelfassaden sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.
- 7.6.1 Abweichend davon ist beim Hauptgebäude (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) am Nordrand des Plangebietes die Fassade / Gebäudeaußenhaut der kompletten Westhälfte ab dem 1. Obergeschoss sowohl nord- und südseitig als auch west- bzw. giebelseitig bis unter die Dachhaut vollständig holzverkleidet /-verschalt aus unbehandeltem, senkrecht angeordnetem Lärchenholz auszuführen. Die übrigen Flächen der Außenwände sind als verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich zu gestalten. Ferner sind die Fassaden / Außenwände der Nebengebäude gem. Ziffer 5.1.1 ebenfalls in einer Holzverkleidung / -verschalung aus senkrecht angeordnetem, unbehandeltem Lärchenholz auszuführen.
- 7.7 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 7.7.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen oder sonst. Dachständer / -einrichtungen etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2 m überragen.
- 7.7.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer zusammenhängenden Fläche erfolgen, Aussparungen von Dach(flächen)fenstern oder Dachaufbauten sind unzulässig. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 7.8 Kleinflächige Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von maximal 1,0 m² sind zulässig. Diese sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und müssen baulich untergeordnet sein. Eine freie Aufstellung ist nicht zulässig.
Erforderliche Abweichungen können ausnahmsweise unter jeweiliger Prüfung des Einzelfalls durch die Gemeinde genehmigt werden.
- 7.8.1 Werbeanlagen sind im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen unzulässig. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonisieren.
- 7.8.2 Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.
Bewegliche Lichtwerbung, auffallende Leuchtfarben, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind unzulässig.

§ 8 EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch der Nachbargrundstücke (Flurnr. 7/6 und 13) dürfen eine max. Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände bzw. OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 8.1.1 Abweichend davon besitzt die Festsetzung gemäß Ziffer 5.1.5.2 entlang der Westgrenze bzw. entlang der Grundstücksgrenze zu Flurnr. 7/6 eine übergeordnete Gültigkeit.
- 8.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Holzzäunen mit senkrechter Latung (z.B. Staketenzaun) zulässig.
An den restlichen Grundstücksgrenzen ist zudem die Verwendung von Metallzäunen, darunter z.B. auch von Maschendrahtzäunen / -geflechten zulässig. Kunststoffzäune sind unzulässig.

- 8.2.1 Abweichend davon besitzt die Festsetzung gemäß Ziffer 5.1.5.2 entlang der Westgrenze bzw. entlang der Grundstücksgrenze zu Flurnr. 7/6 eine übergeordnete Gültigkeit.
- 8.3 Für die Stromversorgung ggf. erforderliche Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- 8.4 Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild und insbesondere auch zur bestmöglichen Berücksichtigung / Wahrung der bedeutenden Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamten Vorgartenzonen, Gartenflächen, Hof-, Zufahrts- und Zuwegungsbereiche, etc. von Zäunen und dichterem Pflanzen- / Heckenstrukturen freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck des vorhandenen, großzügig-aufgeweiteten Raumes zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche (Hofraum des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens Flurnr. 7), der die Charakteristik des Ortsbildes in starkem Maße mitprägt, vor Ort möglichst weitreichend wahrnehmbar erhalten bleibt.

§ 9 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 9.1 Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 9.2 Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangflächen und dergleichen auf Privatgrund sind, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster) oder als Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau.
- 9.3 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebietsdurchgrünung" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Abweichend davon ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. Ziffer 8.1 zulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 9.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund unter Ziffer 9.3 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.
- 9.4.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- 9.4.2 Auf den unter Ziffer 9.3 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.

- 9.5 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage einer durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstruktur aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung.
- 9.5.1 Es 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.
- 9.5.2 Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 9.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (Obstgehölz entlang der Dorfstraße sowie 2 Gehölze mind. 2. Wuchsordnung am Südwestrand des Plangebietes).
- 9.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 9.7 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 9.8 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- Hinweis: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

§ 10 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 10.1 Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtfeld ist von jeder Art Sichtbehinderung wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten. Darauf ist insbesondere im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt an der Straße „Bei der Kirche“ für die eingetieften, überdachten Stellplätze am Westrand des Plangebietes zu achten.

§ 11 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

- 11.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
- 11.2 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.
- 11.2.1 Abweichend davon besteht für die Festsetzungen gem. den Ziffern 5.1.3 und 5.1.5 eine übergeordnete Gültigkeit.
- 11.3 Abgrabungen zur Freilegung sowie zum Zweck der teilweisen Freilegung eines Kellergeschosses sind unzulässig. Die Festsetzungen gem. den Ziffern 5.1.3 und 5.1.5 sind übergeordnet gültig.

§ 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 12.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nach Prüfung des Einzelfalls anderweitig erforderlich, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen.

§ 13 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Denkmalbestand im Nahbereich / Umgriff des Plangebiets: Der Umgriff der St.-Stephans-Kirche im westlichen / nordwestlichen Anschluss an die ausgewiesene Dorfgebietsfläche (MD) ist als Bodendenkmal mit der Denkmalnr. D-7-7928-0073 und Bezeichnung „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephan in Schlegelsberg“ geführt. Die Kath. Filialkirche St. Stephan selbst als Baudenkmal mit Nr. D-7-78-136-20. Die beiden Denkmäler mit Nrn. sind nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich gem. Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD; Schreiben vom 17.01.2019) um eine denkmalschutzrechtliche Verdachtsfläche nach Art. 7 BayDSchG. Aufgrund dessen wird darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die ergänzenden Ausführungen unter Ziffer 4.2.5 der Begründung wird ferner verwiesen.

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

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet: Auf die Einhaltung der gemeindlichen Entwässerungssatzung (EWS) wird hingewiesen. Insbesondere wird gem. § 5 Abs. 6 Satz 2 der EWS in der Fassung vom

05.11.2013 auf folgendes hingewiesen: „In den Ortsteilen Arlesried, Daxberg und Schlegelsberg ist dem Markt die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Versickerung vor Herstellung der Versickerungsanlage mit einem qualifizierten Untersuchungsbericht über die Sickerfähigkeit des Untergrunds an dem beabsichtigten Standort der Versickerungsanlage nachzuweisen.“

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

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

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der 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- / GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

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.

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

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

Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern zu rechnen.

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

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

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

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

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm bzw.

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

Acer platanoides (Feld-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 16 - 20 cm bzw.

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

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

Obstbäume / -gehölze:

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

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

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

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

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

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

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes im Ortskernbereich von Schlegelsberg sowie in Nachbarschaft zu aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

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

Ferner wird auf die Inhalte der Ziffer 4.2.6 „Immissionsschutz / Mensch (...)“ der Begründung verwiesen.

6. VERMESSUNGSZEICHEN

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

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Erkheim sind einzuhalten.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



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

III. Begründung

Inhalt:

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

Anlage: Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1. Anlass und Planungsziel

Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Regelung für eine zielführende und zugleich mit der Charakteristik des Ortsbildes verträgliche Nachfolgenutzung der Grundstücksflächen des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens Haus-Nr. 39 auf Flurnummer 7, welches den historischen Ortskernbereich von Schlegelsberg in besonderem Maße mitprägt.

Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht ist neben dem Erhalt der markanten (historischen) Grundrissituation entlang der Dorfstraße bzw. des identitätsstiftenden straßenräumlichen Charakters durch die bestehende Anordnung der Haupt-Gebäudekörper, insbesondere eine weitreichende Berücksichtigung / Wahrung der bedeutenden Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche (Baudenkmal) von Bedeutung. Durch den vorhandenen, großzügig-aufgeweiteten Raum zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche, welcher durch den Hofraum des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens Flurnr. 7 ausgebildet wird, wird die Kirche letztlich räumlich-funktional und vor Ort im Bestand auch sehr gut wahrnehmbar an den Kernbereich um die Dorfstraße angebunden. Auf die Ergebnisse des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Marktgemeinde aus dem Jahr 2018 wird entsprechend verwiesen.

Mit dem Planvorhaben trägt die Gemeinde - unter bestmöglicher Berücksichtigung dieser Eckpunkte - im Rahmen einer konsequenten Nutzung vorhandener innerörtlicher Baulandreserven / Entwicklungspotentiale vorrangig dem dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (hier zudem an einem zentralen Standort) in einer zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung. Aktuell besteht im gesamten Gemeindegebiet eine unverändert anhaltende, starke Nachfrage nach Bauflächen / -land, sonst. Bebauungs-Möglichkeiten, etc. zur Umsetzung einer wohngenutzten Bebauung. Dabei soll grundsätzlich Wohnraum für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung und insbesondere auch aller Altersschichten / Generationen geschaffen werden. Im Ergebnis sollen sowohl die Bedürfnisse von jungen Familien und darunter v.a. auch Familien mit mehreren Kindern als auch die Wohnbedürfnisse von jungen, alten und behinderten Menschen bestmöglich berücksichtigt werden. Zudem soll neben der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen an kostensparendes Bauen berücksichtigt werden. Die gegenständliche Bauleitplanung orientiert sich dabei eng an den Grundzügen eines der Gemeinde aktuell vorliegenden und zeitnah zur Umsetzung angestrebten Bebauungs-Konzepts für das verfahrensgegenständliche Grundstück. Zugleich ist in der Planung mit Blick auf den Charakter der Nutzungs- und Siedlungsstruktur im näheren räumlichen Umgriff des Plangebietes aber auch die Möglichkeit für eine Umsetzung bzw. Entwicklung gebietsverträglicher gewerblicher und / oder landwirtschaftlicher Nutzungen bzw. Entwicklungen gesamtkonzeptionell mit berücksichtigt. Grundsätzlich ist das Planvorhaben damit ebenfalls potenziell dazu

geeignet, in einer gesamtgebietsverträglichen Weise zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen und / oder landwirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde bzw. im Ortsteil Schlegelsberg beizutragen.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamtgebietsverträgliche Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale. Durch die weitreichende Berücksichtigung / Wahrung der besonderen Charakteristik des Ortsbildes erfolgt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine verträgliche Umsetzung der vorgesehenen Bebauung im (historischen) Ortskernbereich. Neben einem Erhalt u.a. der dörflichen Infrastruktur sowie der Belebung des Ortskernbereichs bzw. der Stärkung der innerörtlichen Funktionen trägt die Planung insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder bei. Darüber hinaus ist in der Planung gesamt-konzeptionell ebenfalls berücksichtigt, einen mit der Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Gebietsumgriffs verträglichen, dörflich-gewerblichen und / oder landwirtschaftlichen Nutzungscharakter des Vorhabengebietes zu ermöglichen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im (historischen) Ortskernbereich von Schlegelsberg, zwischen der Dorfstraße (im Osten) und der St.-Stephans-Kirche (Baudenkmal Nr. D 7-7928-0073; im Westen). Nach Richtung Norden schließt unmittelbar die Straße „Bei der Kirche“ mit Einmündungsbereich in die Dorfstraße an.

Das Vorhabengebiet ist mit Blick auf das Gesamt-Siedlungsgefüge von Schlegelsberg vollständig von bebauten Bereichen bzw. von der bestehenden Siedlungsstruktur umgeben. Der räumliche Umgriff ist folglich in starkem Maße bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt. In Richtung Norden, Osten und Süden schließt Bestandsbebauung an. Im Westen / Südwesten grenzt (der Kirche nach Süden hin vorgelagert) eine vorrangig als Weide genutzte und durch Obst- / Laubgehölzbestände geprägte innerörtliche Grün- / Freifläche an, die den Standort bzw. Bereich des historischen (ehemaligen) Ortsrandes markiert.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,35 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 7 sowie Teilflächen der beiden Grundstücke mit den Flur-Nummern 7/2 und 18/2, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bzw. die Umgrenzung der beiden Plangebietsteilbereiche des Bebauungsplanes jeweils mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 12.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kirche“ im Ortsteil Schlegelsberg beschlossen.

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13 a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“** beschlossen.

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 13 a Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Insbesondere werden durch die verfahrensgeständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

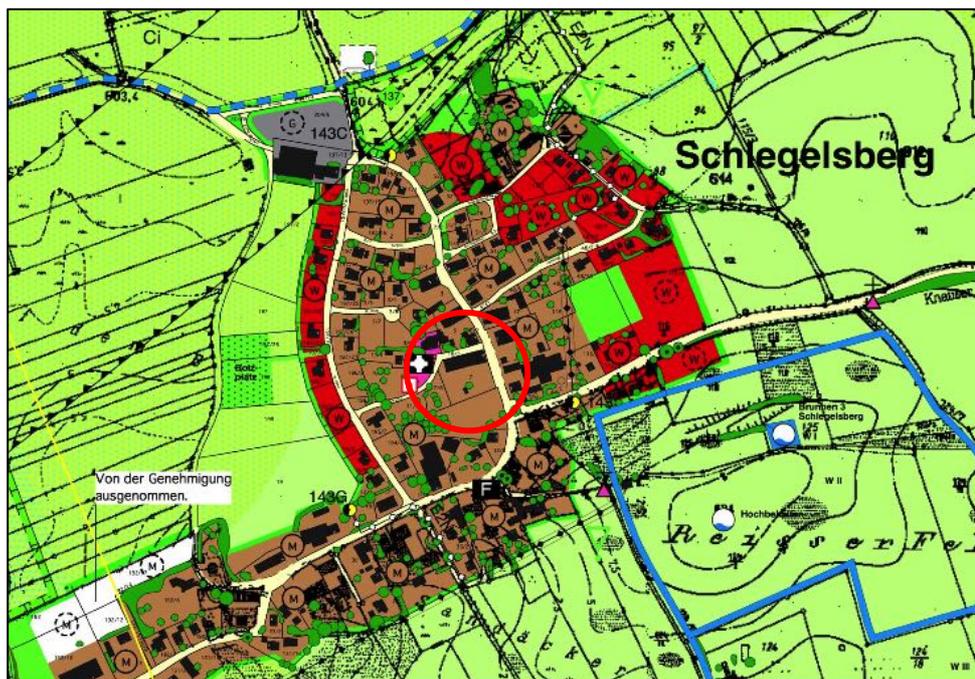
Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 sind die Bauflächen des Plangebietes, wie auch der gesamte Ortskernbereich vollständig als gemischt Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Eine Plananpassung / -nachführung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist im gegenständlichen Planungsfall deshalb nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 (ohne Maßstab)

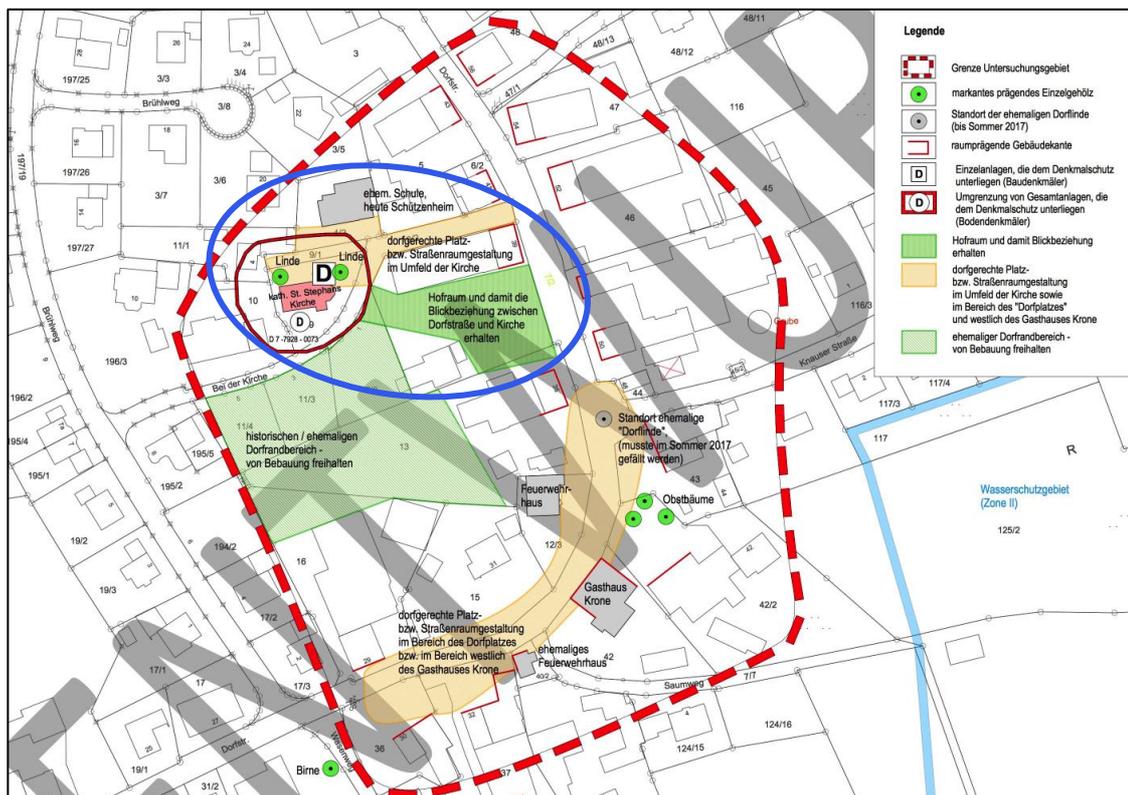
3.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Marktgemeinde hat im Verlauf des Jahres 2018 eine erneute Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung des Ortskerns gem. § 141 BauGB (die erste Untersuchung datiert aus dem Jahr 1994) bzw. ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt.

Darin sind für den Flächenumfang des Vorhabenbereiches bedeutende Maßnahmen in Bezug auf die Berücksichtigung / Wahrung des besonderen Charakters des Ortsbildes enthalten (s. Entwicklungskonzept S. 104 ff.). Entsprechend sind diese auch im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens sowie der nachfolgenden weiterführenden Planungen zur Vorhaben-Realisierung bestmöglich zu berücksichtigen.

tigen und umzusetzen. Neben einer „dorfgerichten Platz- bzw. Straßenraumgestaltung im Umfeld der Kirche“ bzw. entlang der Straße „Bei der Kirche“ sind insbesondere der Erhalt der Gebäudekanten des Hauptbaukörpers des gegenständlichen Anwesens Hausnr. 39 im Straßenraumbereich der Dorfstraße und eine weitreichende Freihaltung des Hofraumes im Hinblick auf die Wahrung der besonderen Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche von Bedeutung.

Im Ergebnis werden diese Punkte in der verfahrensgegenständlichen Planung (in Abwägung aller im Einzelfall zu berücksichtigenden (sonst.) Belange) bestmöglich und insgesamt weitreichend berücksichtigt.



Ausschnitt ISEK, Abbildung 64, Maßnahmenplan Ortsteil Schlegelsberg (ohne Maßstab)

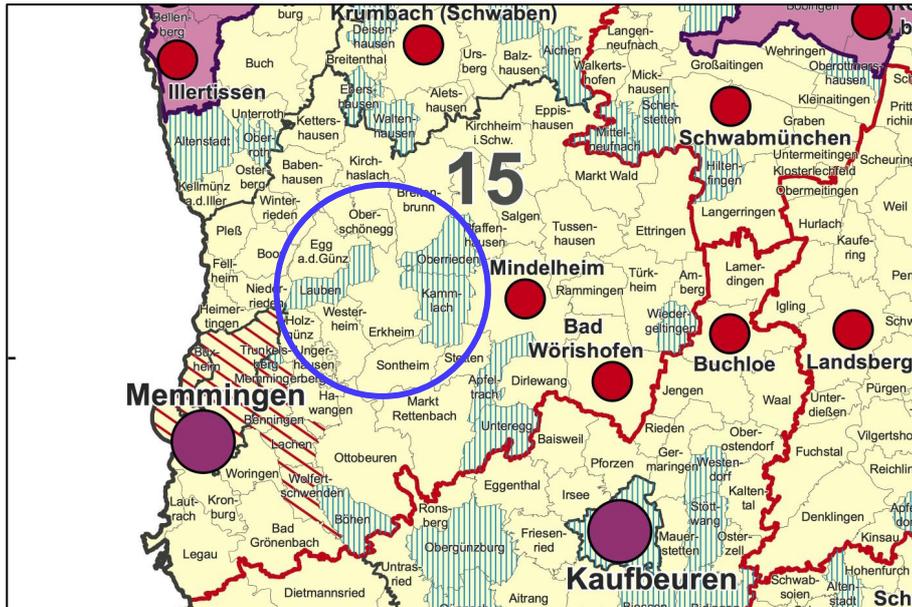
3.4 Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

3.4.1 Regionalplanung sowie

Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018

- Die Gemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an.
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018) zum Allgemeinen Ländlichen Raum.



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

3.4.2 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant (vgl. Kapitel 1 „Anlass und Zielsetzung“ der Planung).

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass das Planvorhaben eine bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wodurch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale zur Stärkung der innerörtlichen Funktionen genutzt werden.

Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung konsequent insbesondere die Zielsetzungen sowohl des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten als auch des LEP 3.2 (Z) und des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB um bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale (hier neben Flächen- insbesondere auch Erschließungspotentiale) vorrangig zu nutzen. Des Weiteren wird v.a. auch die Zielsetzung

3.4.3 Fazit

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

Die gegenständliche Planung erfolgt v.a. auch vor dem Hintergrund der Förderung der Innenentwicklung und der städtebaulichen Nachverdichtung sowie der Nutzung von innerörtlichen Baulandreserven.

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand deshalb keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Die Plangebietsflächen weisen bereits großflächig intensive bauvorbereitende Bearbeitungs- / Überformungsspuren auf. Sowohl die aus dem Luftbild ersichtlichen, ursprünglich versiegelten als auch die wassergebunden befestigten, gekiesten Teilbereiche der Hofflächen sind - mit Ausnahme nur weniger Flächen im Bereich entlang der Dorfstraße - nicht mehr vorhanden. Die Freiflächen sind nahezu durchge-

hend geprägt durch ein „blank“ anstehendes, +/- homogenes Boden-Kies-Gemisch (das erst kürzlich hergestellt bzw. umgelagert wurde) sowie durch zwischengelagertes Abbruchmaterial und Kiesablagerungen. Frei- und Grün- / Gartenflächen bzw. Flächen mit einer Gras- / Krautschicht lediglich noch in wenigen Rest-Flächenbeständen in den äußersten Randbereichen des Grundstückes zu finden. Gehölze / -strukturen sind ebenfalls nicht (mehr) vorhanden.

Die Nebengebäude / -anlagen (Lager, Geräte-schuppen / -scheunen, etc.) am Südwestrand wurden bereits vollständig abgerissen bzw. entfernt. Am Hauptbaukörper wurden in den Monaten (Oktober /) November zudem umfangreiche Entkernungs- und Rückbauarbeiten im Hinblick auf den zeitnah geplanten Abriss des Gebäudes durchgeführt. Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. Die westlich und südwestlich angrenzenden innerörtlichen Grün- / Freiflächen am Standort des historischen (ehemaligen) Ortsrandes sind durch Obst- / Laubgehölzbestände geprägt. Eine Beeinträchtigung i.V.m. mit dem Planvorhaben ist auszuschließen.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig zu bewerten.

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

4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,35 ha. Rund 0,25 ha davon werden als Baugebietsfläche bzw. als Dorfgebiet (MD) und ca. 0,1 ha als Grünflächen auf Privatgrund sowie Öffentliche Verkehrsflächen (ausnahmslos Bestandsflächen) festgesetzt. Auf den gesamten Bauflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand bereits ein Baurecht gem. § 34 BauGB in Berücksichtigung der Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB vorhanden. Im Ergebnis erfolgt damit aus planungsrechtlicher Sicht keine Flächen-Neuinanspruchnahme i.V.m. dem Planvorhaben. Zudem sind im Bestand allein schon durch die vormaligen Bestandsbaukörper bzw. ohne den Flächenanteil der versiegelten und teilversiegelten Hofflächen bereits ca. 850 m² überbaut.

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

Insgesamt ist das zu erwartende Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung v.a. im Hinblick auf die (planungsrechtliche) Bestandssituation sowie auch die besondere Lage des Plangebietes vollständig innerhalb der Siedlungsstruktur (Maßnahme der Innenentwicklung) und in Berücksichtigung der damit verbundenen Flächen-Erfordernisse (wie z.B. Erschließungssituationen, vergleichsweise verdichtete Bebauung, etc.) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen und verträglich zu bewerten. Des Weiteren ist festzuhalten, dass mit Blick auf das der Gemeinde aktuell vorliegende und zeitnah zur Umsetzung angestrebte Bebauungs-Konzept insgesamt 9 bedarfsgerechte Wohneinheiten geschaffen werden, was letztlich einem Flächen- / Grundstücksverbrauch von lediglich rund 275 m² pro

Wohneinheit entspricht. Die Gemeinde setzt mit dem gegenständlichen Planvorhaben eine standortverträgliche Nachverdichtung / Innenentwicklung in konsequenter Nutzung der Flächen- und Erschließungspotentiale und damit grundsätzlich einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden um.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmreich), verbreitet mit Hauptlage. Der Untergrund ist uneinheitlich / ungliedert und geprägt von Ton, Schluff, Mergel, Sand oder auch Kies (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Die Plangebietsflächen wurden über einen langen Zeitraum als landwirtschaftliche Hofstelle intensiv genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung auszuschließen.

Das Geländeniveau fällt insgesamt betrachtet, vom Straßenkörper der Dorfstraße aus zur nordwestlichen Grundstücksgrenze um rund 1,5 m sowie zur südwestlichen Grundstücksgrenze um ca. 2,5 m hin allmählich ab.

Oberflächengewässer sind im PG selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Das PG befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten, noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand Dezember 2018).

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern zu rechnen.

Es wird dennoch 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 / bauliche Anlagen zu ergreifen.

Im erforderlichen Fall sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser bzw. insbesondere Hangschichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

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

Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG (sowie insbesondere auch mit Blick auf die Höhensituationen der angrenzenden Straßenflächen) kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild ab-

fließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

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

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

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.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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

Auf Ziffer 3. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. (gem. BNatschG, BayNatSchG, Artenschutzkartierung, FFH/SPA-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich oder dessen Nahbereich beziehen.

Bezüglich der Bestandsituation wird auf das vorhergehende Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes v.a. aufgrund der räumlichen Lage der PG-Flächen sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen geprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutende Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Oberflächen- / Geländestrukturen, Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nicht vorhanden.

Die Plangebietsflächen weisen bereits großflächig intensive bauvorbereitende Bearbeitungs- / Überformungsspuren auf. Die Freiflächen sind nahezu durchgehend geprägt durch ein „blank“ anstehendes, +/-homogenes Boden-Kies-Gemisch (das erst kürzlich hergestellt bzw. umgelagert wurde) sowie durch zwischengelagertes Abbruchmaterial und Kiesablagerungen. An dem im Gebiet noch vorhandenen Hauptbaukörper wurden in den Monaten (Oktober /) November zudem umfangreiche Entkernungs- und Rückbauarbeiten im Hinblick auf den zeitnah geplanten Abriss des Gebäudes durchgeführt. Zwar stellt der Baukörper in seinem aktuellen baulichen Zustand grundsätzlich einen potentiell gut geeigneten Lebens-

raum v.a. auch für Vogel- und Fledermausarten dar. Allerdings ist nach derzeitigem Sachstand geplant bzw. fest davon auszugehen, dass dieser bis zum Ende des Winterhalbjahres 2018 / 2019 abgerissen sein wird und deshalb i.E. eine dahingehend mögliche Besiedelung des leerstehenden Gebäudes keine artenschutzrechtliche Relevanz i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben aufweisen dürfte.

Darüber hinaus ist neben den im Rahmen der Entwicklung der geplanten Bebauung allgemein zu erwartenden Durchgrünungsstrukturen auf Privatgrund zudem auch auf die festgesetzten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung hinzuweisen. Diese dürften auf mittelfristige Sicht potentielle Lebensräume im Innerortsbereich v.a. auch für Vogelarten der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter darstellen.

Fazit: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans (allerdings einen zeitnahen Abriss des Hauptbaukörpers bis spätestens zum Ende des Winterhalbjahres 2018 / 2019 vorausgesetzt) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Anforderung für die Erstellung von gesonderten artenschutzrechtlichen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

Im Falle eines nicht zeitnah bzw. bis zum Ende des Winterhalbjahres 2018 / 2019 erfolgenden Abrisses des vorhandenen Hauptbaukörpers ist die Situation dann mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu situativ abzustimmen (in einem ausreichenden Zeitraum vor geplanter Durchführung des Abrisses) und ggf. im Vorfeld eines erfolgenden Abrisses eine Fachperson v.a. im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung von evtl. Fledermausvorkommen sowie auch auf ein evtl. Vorkommen gesetzlich geschützter Brutvogelarten (insb. Gebäude- und Höhlenbrüter) und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechend erforderlicher Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hinzuzuziehen.

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

4.2.5 Denkmalschutz - Kulturgüter

Gemäß den Inhalten des „Bayerischen Denkmal-Atlas“ (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand Dezember 2018) sind im Nahbereich / Umgriff des Plangebiets folgende Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Die Denkmäler sind mit Nrn. nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet:

A) Baudenkmal:

Westlich benachbart in einem Abstand von ca. 25 m zur überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des PG befindet sich die denkmalgeschützte Kath. Filialkirche St. Stephan (Hausnr. „Bei der Kirche 6“). Diese ist in der Denkmalliste mit der Denkmalnr. D-7-78-136-20 und der Bezeichnung „Kath. Filialkirche St. Stephan, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Satteldachstuhl, 15. Jh.; mit Ausstattung“ geführt (Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

- Räumliche Lage zu den Bauflächen des PG: Die denkmalgeschützte Kirche befindet sich, getrennt durch den Straßenkörper der Straße „Bei der Kirche“, im Randbereich eines rund 2 bis 3 m aufragenden Geländeabsatzes und damit in einer deutlich erhöhten Lage zu der neu ausgewiesenen Dorfgebietsfläche

bzw. zu den Bauflächen des Plangebietes. Das Höhenniveau der Kirchenfläche ist durch eine steile Böschung markant gegenüber der südöstlich und südlich anschließenden Straßenfläche abgegrenzt.

B) Bodendenkmal:

Der Gebietsumgriff der St.-Stephans-Kirche im westlichen / nordwestlichen Anschluss an die ausgewiesene Dorfgebietsfläche (MD) ist als Bodendenkmal mit der Denkmalnr. D-7-7928-0073 und der Bezeichnung „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filiationkirche St. Stephan in Schlegelsberg“ (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

- Räumliche Lage zu den Bauflächen des PG: Die Flächenumgrenzung des Bodendenkmals grenzt punktuell unmittelbar an die ausgewiesene Bau- / Dorfgebietsfläche (MD) an und befindet sich über einen kleinen Abschnitt der Straßenflächen der Straße „Bei der Kirche“ im äußersten nordwestlichen Randbereich auch innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes.

- Beeinträchtigung Untergrundsituation im Bereich des Straßenkörpers: Es ist festzuhalten, dass der Straßenkörper / Untergrund der Straße „Bei der Kirche“ in der jüngeren Vergangenheit bereits (und ggf. mehrfach) größere Veränderungen erfahren hat, insbesondere auch i.V.m. der Verlegung der Kanalisation ab dem Schützenheim (ehem. Schule, Hausnr. 2) unter der Fahrbahn nach Richtung Osten sowie i.V.m. der Verlegung der Wasserleitungen.

C) Bewertung Eingriffspotential und -erheblichkeit i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben:

Im Hinblick auf die Bestandssituation bzw. insbesondere die genannten topographischen Gegebenheiten (deutlicher Unterschied des Höhenniveaus) sowie die bauliche Vergangenheit bezogen auf den Straßenkörper / die Straßenflächen der Straße „Bei der Kirche“ (Spartenverlegung) ist nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich weder von unmittelbaren noch von mittelbaren Beeinträchtigung der beiden Denkmäler i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben bzw. die geplante Bebauung im Zuge der Nachfolgenutzung des Grundstücks Flumr. 7 auszugehen.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass in den Vorgesprächen (Scoping) mit dem Landratsamt Unterallgäu bzw. dem Kreisbaumeister / Leitung Sachgebiet Bauwesen und Denkmalschutz keine diesbezügliche Relevanz im Hinblick auf die Bestandssituation und die vorgesehene Planungskonzeption gesehen wurde.

Im Rahmen der Planungskonzeption erfolgt insbesondere auch eine weitreichende Berücksichtigung / Wahrung der bedeutenden Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche sowie nicht zuletzt auch in Würdigung der besonderen ortsplanerisch-städtebaulichen Lage der Bauflächen im räumlichen Nahbereich der St.-Stephans-Kirche eine dezidierte Festsetzungslinse der Gestaltungssituation der neuen Baukörper. Auf die Inhalte des nachfolgenden Kapitels 5. wird verwiesen.

Allerdings handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes gem. Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD; gem. Schreiben / Stellungnahme vom 17.01.2019 im Rahmen des im Rahmen des Beteiligungs- / Planaufstellungsverfahrens) um eine **denkmalschutzrechtliche Verdachtsfläche** nach Art. 7 BayDSchG.

Aufgrund dessen wird darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine **denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG** notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu befinden sich unter: „http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmal-pflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf“

D) Hinweise zum Bau- / Bodendenkmalschutz, allgemein:

- Generell wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderung an Baudenkmalern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG gelten. Das BLfD ist bei allen Planungs-, An-

zeige-, Zustimmungs- und Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

- Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Deren ungestörter Erhalt besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität.
- Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. Bay7DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche qualifizierte Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern kann der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entnommen werden:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

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

4.2.6 Immissionsschutz / Mensch (Immissionsschutz)

Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der Verkehrsinfrastruktur ist nachzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Landwirtschaft

Infolge der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur ist im gesamten Umgriff des Plangebietes mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

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

Gegenüberliegend der Dorfstraße ist östlich benachbart zum PG zudem ein aktiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Allerdings werden nachzeitigem Kenntnisstand die immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die örtliche Bestandssituation und v.a. auch auf den Bestandsschutz bzw. die Besitzstandswahrung und ggf. Fortentwicklungsmöglichkeiten des Betriebs sowohl in Bezug auf die Lärmimmissionen als auch auf die lufthygienischen Auswirkungen / Geruchsmissionen i.V.m. dem Planvorhaben nicht relevant beeinträchtigt. Gegenüber der Bestandssituation (u.a. Abstände zu bestehenden Wohnnutzungen im Plangebietsumgriff) ist mit Blick auf die Besitzstandswahrung und die Fortentwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe nach aktuellem Kenntnisstand von keinen zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktpunkten auszugehen.

Auf das grundsätzliche Einvernehmen zum Planvorhaben aus immissionsschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bzw. die entsprechenden Inhalte der Stellungnahmen sowohl des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu mit Scheiben vom 03.01.2019 als auch des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim mit Schreiben vom 27.12.2019 im Rahmen des Beteiligungs- / Planaufstellungsverfahrens wird hingewiesen.

4.2.7 Ortsbild

Neben dem Erhalt der markanten (historischen) Grundrissituation entlang der Dorfstraße bzw. des identitätsstiftenden straßenräumlichen Charakters durch die bestehende Anordnung der Haupt-Gebäudekörper, ist aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht insbesondere eine weitreichende Berücksichtigung / Wahrung der bedeutenden Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche (Baudenkmal) von Bedeutung. Durch den vorhandenen, großzügig-aufgeweiteten Raum zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche, welcher durch den Hofraum des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens Flurnr. 7 ausgebildet wird, wird die Kirche räumlich-funktional (vor Ort ist dies im Bestand auch sehr gut wahrnehmbar) an den Kernbereich um die Dorfstraße angebunden.

Im Ergebnis werden die wesentlichen Planungserfordernisse in Bezug auf die Berücksichtigung / Wahrung des besonderen Charakters des Ortsbildes in der verfahrensgegenständlichen Planung (in Abwägung aller im Einzelfall zu berücksichtigenden (sonst.) Belange) bestmöglich und weitreichend berücksichtigt.

Auf die entsprechenden Maßnahmen bzw. die Berücksichtigung der gesamtkonzeptionellen Verträglichkeit des Planvorhabens mit der besonderen Charakteristik des vorhandenen Ortsbildes im nachfolgenden Kapitel 5. wird verwiesen.

4.2.8 Klima/Luft

Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch Beeinträchtigung aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Erreichung der ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen (vgl. hierzu Kap. 1. „Anlass und Planungsziel“) werden im Wesentlichen folgende Punkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt (die nachfolgende Konzeption orientiert sich in einigen Punkten dabei eng an den Grundzügen eines der Gemeinde aktuell vorliegenden und zeitnah zur Umsetzung angestrebten Bebauungs-Konzepts):

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Im Hinblick auf Anlass und Zielsetzung der Planung sowie auch auf Nutzungsstruktur und städtebaulichen Charakter des Siedlungsbestandes im räumlich-funktionalen Umgriff der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) gem. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Durch den Ausschluss der gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 4, 8 und 9 BauNVO zulässigen „Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ wird ein gesamtgebietsverträgliches Einfügen des Baugebietes bzw. der zulässigen Gebiets-Nutzungen im Rahmen des § 5 BauNVO sichergestellt. Ferner sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter bzw. lassen in der Regel Konfliktsituationen mit den übrigen Gebietsnutzungen erwarten und sind deshalb als unverträglich zu bewerten.
- Weiterhin wird mit Blick auf den Charakter der Bestandssituation im (historischen) Kernbereich von

Schlegelsberg sowie auf die planerisch-fachlich zu berücksichtigenden Eckpunkte der Plangebietsfläche selbst (u.a. besondere Lage, Grundstücksgröße / -zuschnitt, etc.) zur Sicherstellung einer ausgewogenen und verträglichen Nutzungs-Intensität die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude begrenzt. So soll im Gesamtgebiet die Möglichkeit für die Umsetzung einer Bebauung mit insgesamt 9 bis max. 10 Wohneinheiten erfolgen. Bezogen auf die im Gebiet zulässigen Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen ist hierfür die entsprechende Aufschlüsselung der Wohneinheiten erforderlich (siehe Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen). Zusätzlich war diese im gegenständlichen Planungsfall für eine abschließend bestimmte bzw. zielführende planungsrechtliche Regelung noch auf die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster zu untergliedern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Angaben und Werte für die Anzahl der Vollgeschosse und für die höchstzulässige Wandhöhe (WH) bestimmt.

Die GRZ wird mit einem Wert von 0,6 an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen des § 19 BauNVO (Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) soll im Hinblick v.a. auf die Bestandssituation und zentrale Lage des PG eine grundsätzlich hohe Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Damit wird eine zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen situativ nachhaltig bzw. zukunftssträftig sichergestellt. Eine Einschränkung soll nicht erfolgen, die diesbezügliche maximale Ausschöpfung des „Baurechtes“ soll der sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (mit max. 80% Überbauung der zulässigen Grundfläche) vorbehalten bleiben.

Damit wird aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht ein ausreichender Entwicklungsspielraum gerade auch in Bezug auf die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze, Erschließungsflächen, etc. mit Zielsetzung der innerörtlichen Nachverdichtung in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen berücksichtigt. In dieser Konsequenz ist letztlich auch die Regelung getroffen, dass die auf Privatgrund ausgewiesenen Grünflächen sowie auch die Teilflächen mit einer Dachbegründung der ausgewiesenen eingetieften, überdachten Stellplätze (gem. Ziffer 5.1.3 der textlichen Festsetzungen) nicht zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden. Darüber hinaus werden auch aus wasserdurchlässigen, begrünenden Belägen bzw. Materialien errichtete, nicht überdachte Stellplätze zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht angerechnet.

- Der Charakter des Ortsbildes entlang der Dorfstraße ist von zweigeschossigen Baukörpern geprägt (mit vergleichsweise steilen Sattel-Dachformen). Entsprechend sind die Hauptbaukörper ebenfalls zwingend mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum auszuführen. Zusätzlich ist innerhalb des Dachraumes für eine möglichst flexible und ökonomische Nutzung des Gesamt-Bauvolumens auch die Möglichkeit zur Umsetzung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss gegeben.
- Die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper mit Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen von 6,0 m erfolgt sowohl in Orientierung an die Bestandsbebauung im Gebietsumgriff als auch auf Grundlage der konkret vorliegenden und zeitnah zur Umsetzung angestrebten Planungskonzeption. Ebenfalls wurde das Maß für die Sockelhöhe der Gebäude in enger Anlehnung an den Gebäudebestand getroffen. Als zweckmäßiger Bezugspunkt wird die Höhenkote / Höhenlage der Oberkante der westlichen Fahrbahnaußenkante der Dorfstraße gemessen in der kürzesten Entfernung zur lagemäßigen Mitte der angrenzenden, östlichen Grundstücksgrenze der Flurnr. 7 festgesetzt. Das ausgehend von der Dorfstraße zur nordwestlichen Grundstücksgrenze insgesamt um rund 1,5 m sowie zur südwestlichen Grundstücksgrenze um ca. 2,5 m hin allmählich abfallende Gelände wurde dabei gesamtkonzeptionell berücksichtigt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Die festgelegte Situierung der Hauptbaukörper bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen stellen in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Erfordernisse für das konkret vorliegende und zeitnah zur Umsetzung angestrebte Bauvorhaben eine städtebaulich gesamtverträgliche Planungskonzeption unter einer bestmöglichen Wahrung der besonderen Charakteristik des Ortsbildes sicher. Zusammen mit der Festsetzung von Baulinien zum Erhalt der prägenden Raumkanten des Bestandsbaukörpers des Anwesens Hausnr. 39 erfolgt sowohl eine nachhaltig wirksame Sicherung der markanten (historischen) Grundrissituation bzw. des identitätsstiftenden straßenräumlichen Charakters entlang der Dorfstraße als insbesondere auch eine weitreichende Berücksichtigung / Wahrung der bedeutenden Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche (Baudenkmal) über den Hofraum des Grundstückes Flurnr. 7.

Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass das Hauptgebäude auf den festgesetzten Baulinien des nördlichen Baufensters als ein über die ganze Länge der Baulinie durchgehender bzw. baulich nicht unterbrochener Baukörper errichtet werden muss. Bezogen auf die ausgeführte Länge des Baukörpers (die Lage auf der Baulinie bleibt davon unberührt) sind lediglich geringfügige Abweichungen von bis zu max. 0,5 m zulässig.

Abgesehen davon wird durch das Einrücken / den getroffenen Abstand (von ca. 4 m) der nördlichen Baugrenze gegenüber der Straße „Bei der Kirche“ die Blickbeziehung zur St.-Stephans-Kirche bzw. die Wahrnehmung des Baudenkmals innerhalb des Siedlungsgefüges vom Einmündungsbereich in die Dorfstraße aus betrachtet deutlich verbessert.

- Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden.

Abweichend davon hat bei dem am Süd(west)rand festgesetzten Baufeld bzw. -fenster die überbaubare Grundstücksfläche / eingetragene Baugrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze bzw. gegenüber dem westlich angrenzenden Grundstück Flurnr. 7/6 (Abstand 8,60 bis 9,80 m) Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO. Die Vorschriften des Brandschutzes sind übergeordnet zu beachten. Die festgesetzte Situierung des Baufensters berücksichtigt dabei die im gegenständlichen Einzelfall wahrzunehmenden, städtebaulich relevanten Belange bestmöglich. Die Planung wird sowohl einer ausreichenden Wahrung / Sicherstellung der besonderen Charakteristik des Ortsbildes bzw. der bedeutenden Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche gerecht (vorhandener starker städtebaulicher Belang i.V.m. dem Schutzgut Ortsbild) als auch der angestrebten baulichen Verwertbarkeit des Grundstücks mit einer möglichst qualitätvollen und intensiven bzw. ökonomischen Bebauung.

Dies führt dazu, dass in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender Belange die Abstandsflächen zum Grundstück nach Richtung Westen geringfügig nicht eingehalten werden können bzw. eine entsprechende Abweichung erforderlich wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind als sichergestellt zu bewerten, auch bleiben die nachbarlichen Belange / Interessen grundsätzlich weitreichend gewahrt. Im Ergebnis würde jedes weitere „Einrücken“ der Baugrenze / des Baukörpers nach Richtung Osten deutliche zusätzliche negative Auswirkungen auf die zwingend zu berücksichtigende, besondere Charakteristik des Ortsbildes bzw. die bedeutenden Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche mit sich bringen.

- Im gesamten Plangebiet ist ferner eine Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie auch von Hausgruppen zulässig.

5.1.4 Von Sichtbehinderungen freizuhaltende Flächen

- Für die Berücksichtigung / eine nachhaltig wirksame Wahrung der besonderen Charakteristik des Ortsbildes (bedeutende Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche) ist es weiterhin von entscheidender Bedeutung, dass der betreffende Anteil des Hofraums des Grundstückes

Flurnr. 7 möglichst flächenhaft und weitreichend von allzu hoch aufragenden, die Blickbeziehungen räumlich beschränkenden Elementen freigehalten wird (wie z.B. von baulichen Anlagen und Bepflanzungen, aber auch von beweglichen Gegenständen). Zur Vermeidung von entsprechenden, dem Planungsziel grundlegend entgegenstehenden negativen Auswirkungen erfolgt deshalb über den Großteil des Hofraums des Grundstückes Flurnr. 7 hinweg die Festsetzung eines Flächenbereichs mit Bezeichnung „Umgrenzung von Flächen, die zur Berücksichtigung / Wahrung der besonderen Charakteristik des Ortsbildes von Sichtbehinderungen freizuhalten sind“. Die für die Wahrung des Planungsziels erforderliche räumliche Ausdehnung des festgesetzten Flächenbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden (Planzeichen mit flächiger Schraffur).

- Dieser Flächenbereich ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art freizuhalten, die sich mehr als 1,50 m über das Höhenniveau der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) der Hauptgebäude erheben. Unzulässig sind sowohl Bepflanzungen als auch die Errichtung baulicher Anlagen / Bebauungen jeglicher Art sowie insbesondere auch das Aufstellen von beweglichen Gegenständen, Sachgütern, etc. (wie z.B. Holzstapel, mobile Sichtschutzwände, Fahnen, sichtbehindernde Spielgeräte wie z.B. Spielhäuser, etc.), sofern diese das vorgenannte Höhenniveau überschreiten.

Abweichend davon sind innerhalb des Flächenbereichs zulässig bzw. werden als verträglich bewertet:

- die Pflanzung des in der Planzeichnung eingetragenen Einzelgehölzes (heimischer Obstbaum) an der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Dorfstraße, zur Optimierung der straßenraumbegleitenden, grünordnerischen Situation bzw. zur strukturellen Anreicherung (u.a. auch in Anlehnung an das Motiv eines „Hofbaums“),
- eine Errichtung von Sichtschutzwänden aus unbehandelten heimischen Hölzern, die max. 2,0 m vor die Fassade des Hauptbaukörpers hervortreten und eine Höhe von max. 2,50 m über der OK FFB EG der Hauptgebäude aufweisen, zur Ermöglichung eines erforderlichen Mindestmaßes an Privatheit i.V.m. einer Wohnnutzung / Nutzung der an die Gebäude anschließenden Außen- / Freiflächen sowie
- in einem Bereich von bis zu max. 3,0 m vor der Fassade des Hauptbaukörpers Maßnahmen zum Sonnenschutz (wie z.B. Markisen, Sonnensegel etc.), die keine baulichen Anlagen bzw. untergeordneten Bauteile / Vorbauten etc. darstellen, für eine zweckmäßig-zielführende Nutzbarkeit der Freiflächen sowie zur Wahrung der Aufenthaltsqualität im gebäudenahen Außenbereich.

Auf die Inhalte der Ziffer 6. der textlichen Festsetzungen wird ergänzend verwiesen.

5.1.5 Garagen & Stellplätze sowie Nebenanlagen & -gebäude

- Garagen, Nebenanlagen und –gebäude sowie (überdachte) Stellplätze (Carports) dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung der Charakteristik des Ortsbildes nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Umgrenzungslinien für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden. Die Festsetzungen wurden dabei insbesondere für eine bestmögliche Wahrung der bedeutenden Blickbeziehungen zwischen der Dorfstraße und der St.-Stephans-Kirche in einer engen Orientierung an die aktuell vorliegende und zeitnah zur Umsetzung angestrebte Bebauungs-Konzept getroffen. Mit der bedarfsgerechten Anpassung an das Vorhaben kann eine reduzierte Flächenausweisung im erforderlichen Mindestumfang erfolgen.
- Um eine Beunruhigung des Gebietsumgriffs um die Kirche und eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zur Dorfstraße durch parkende Kfz zu vermeiden / verringern ist die Stellplatzanlage entlang des Westrandes des PG als eine deutlich in das Gelände eingetieft, überdachte (mit zwingender Dachbegründung) bauliche Anlage auszuführen. Entlang der Grundstücksgrenze nach Richtung Westen ist als Ergänzung hierzu zudem ein 1,50 m hoher Holzzaun mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun) als leichter Blickschutz gegenüber dem östlichen Abschnitt der Straße „Bei der Kirche“ zu errichten. Darüber hinaus erfolgt eine Regelung der Situierung der offenen, nicht überdachten Stellplätze bzw. eine Platzierung entlang des nördlichen und südöstlichen Randbereichs

sowie weiterhin eine Reduzierung der zulässigen Errichtung von sonst. erforderlichen räumlich-wirksamen baulichen Nebenanlagen (Geräteschuppen) auf das notwendige Mindestmaß. Damit sich diese gut in das örtliche, landwirtschaftlich geprägte Gesamtbild einfügen, wurde für deren Fassadengestaltung eine Holzverkleidung / -verschalung aus senkrecht angeordnetem, unbehandeltem Lärchenholz festgelegt.

Bezgl. der insgesamt 5 festgelegten Flächen-Kategorien wird auf Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

- Aus gesamtkonzeptioneller Sicht sollen mit der Regelung der entsprechenden Umgrenzungslinien gem. Ziffer 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV) vorrangig sowohl die Flächen im innenliegenden Hofraum des Plangebietes als auch möglichst die gesamten Bereiche vor der Bauflucht der Hauptgebäude entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen vor raumwirksamen baulichen Nebenanlagen, parkenden Kfz, etc. freigehalten werden. Insgesamt soll nur die Errichtung baulicher Anlagen in einem zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Mindestumfang zulässig sein.
- Abweichend davon werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie z.B. Lagerbehältnisse / -einrichtungen, Freisitze, Lagerplätze für Holz, Einrichtungen für Kleintierhaltung, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden (definiert als Bereich mit einem Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie).

Allerdings darf die Oberkante (OK) dieser Anlagen innerhalb der „Umgrenzung von Flächen, die zur Berücksichtigung / Wahrung der besonderen Charakteristik des Ortsbildes von Sichtbehinderungen freizuhalten sind“ eine Höhe von max. 1,50 m und außerhalb dieser Flächenumgrenzung eine Höhe von max. 3,0 m gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss der Hauptgebäude nicht überschreiten.

5.1.6 Gestaltung baulicher Anlagen

- Im Rahmen der Festsetzungen der Baugestaltung wird eine mit der Bestandssituation im Umgriff des Gebietes verträgliche, harmonische Haus- und Dachlandschaft i.S. einer weitreichend regionaltypischen Bebauung angestrebt. Insbesondere erfolgen Festsetzungen zur Gebäudekubatur sowie zur Umsetzung bzw. möglichen Lage von untergeordneten Bauteilen / Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone und deren Überdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten, etc.). Aber auch zu Dachüberständen und -formen (symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen sowie abweichend davon Flach- / Pultdachformen für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude etc.) mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen. Die Stellung der Hauptbaukörper ist in Berücksichtigung der Charakteristik des Ortsbildes an der (historischen) Lage der Bestandsbaukörper ausgerichtet bzw. festgelegt.
- Insbesondere ist mit Blick auf die Wahrung der Charakteristik des Ortsbildes bzw. für den Erhalt einer weitreichend verträglichen, aufgelockert wirkenden Hofraum-Situation die Bedachung der in das Gelände eingetieften, überdachten Stellplätze gemäß Ziffer 5.1.3 (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Bez. „St/e+ü“) zwingend als Flachdach mit einer Dachbegrünung auszuführen.
- Des Weiteren ist in Bezug auf die Fassadengestaltung beim nördlich gelegenen Hauptgebäude (mit Lage unmittelbar benachbart zur Kirche) die Gebäudeaußenhaut der kompletten Westhälfte ab dem 1. Obergeschoss sowohl nord- und südseitig als auch west- bzw. giebelseitig bis unter die Dachhaut vollständig holzverkleidet /-verschalt aus unbehandeltem, senkrecht angeordnetem Lärchenholz auszuführen. Hierdurch soll die Fassade dieses großen und v.a. langgestreckten Baukörpers (Länge ca. 37 m) optisch grundlegend auflockert bzw. untergliedert werden, um einer allzu monotonen und baulich „massiven“ Gesamt-Wirkung des im Siedlungsgefüge (im historischen Kernbereich) gut wahrnehmbaren Kubus entgegenzuwirken. Das zu verwendende Material ist an die Fassaden-Beschaffenheit des ehem. Landwirtschafts-Anwesens angelehnt bzw. soll grundsätzlich an die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung des Standortes erinnern (Wirtschaftsteil der vormaligen

landwirtschaftlichen Hofstelle). Im Ergebnis trägt diese Festsetzung letztlich auch wesentlich mit dazu bei, dass sich das neu geplante Bauwerk gesamtgebietsverträglich in das Ortsbild einfügt.

- Dachgauben als Dachaufbauten sind ebenso wie außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) zur Wahrung der Charakteristik des Ortsbildes mit Blick auf den besonderen Standort im Siedlungsgefüge generell unzulässig. Die Gebäude sollen im Sinne der Charakteristik eines „Einfirsthofes“ i.E. weitreichend unverbaute bzw. „ruhig wirkende“ Dachflächen sowie Baukörper aufweisen. Quergiebel(bauwerke) / Querbauten sind aufgrund dessen ebenfalls unzulässig.
- Ferner ist in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen und der Charakteristik des Ortsbildes die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet unzulässig. Abweichend davon ist innerhalb der nördlich gelegenen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Bezeichnung „St/e+ü“ (gemäß Ziffer 5.1.3 der textlichen Festsetzungen) im Flächenbereich vor (bzw. südlich) der südseitigen Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers die Errichtung von Terrassen zulässig. Hier ist deren Errichtung nicht zuletzt auch aufgrund der Lage / des vergleichsweise großen Abstandes zu den Nachbarflächen (> 5 m) als verträglich zu bewerten.
- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet v.a. auch gesamtgebiets-verträgliche bzw. Ortsbildverträgliche Festsetzungen sowohl zu Schornsteinen, sonst. Dachständer / -einrichtungen etc. und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung (bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) als auch zu freistehenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden getroffen.

Bezüglich der grünordnerischen Konzeption sowie der verkehrlichen Erschließungskonzeption wird auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Kapiteln 5.2 und 6. verwiesen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

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

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrassen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc. oder Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Baugebietsdurchgrünung: Im Rahmen der Flächenfestsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung erfolgt am Südwestrand des PG v.a. im Hinblick auf eine grundsätzlich weitreichende Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Interessen die Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche auf Privatgrund mit Pflanzbindung zur Anlage einer mind. 1-reihigen, durchgehenden Strauchgehölzstruktur. Im Wesentlichen wird damit zum einen eine weitreichend verträgliche Übergangs- / Einbindungssituation der grenznah zur Umsetzung geplanten baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken bewerkstelligt. Zum anderen soll hierdurch zugleich ein räumlich-wirksamer Blickschutz i.V.m. dem künftig im südwestlichen Bereich des PG entstehenden, über 2 m großen Geländeniveau-Unterschied zwischen den Nachbarflächen und der Lage des Erdgeschosses / der angrenzenden Privatgärten der geplanten Bebauung geschaffen werden. Auch besteht im Bereich dieser Grünflächen grundsätzlich die Möglichkeit den künfti-

gen Höhenniveau-Unterschied des Geländes gesamtgebietsverträglich in einem entsprechend ausgebildeten Böschungsbereich „abzufangen“.

- Darüber hinaus wird an der Südostgrenze und weiterführend (in einem 6 m langen Flächenstreifen) entlang der Dorfstraße ebenfalls für eine weitreichende Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen sowie zudem auch zur Sicherstellung der uneingeschränkten Funktionsfähigkeit der dort geplanten Stellplatzanlage (v.a. Raum für Maßnahmen zur Verminderung ggf. störender Blendeinwirkungen i.V.m. Kfz-Beleuchtung, Schneelagerung, etc.) die Festsetzung einer 1,5 m bzw. 0,5 bis 1,0 m breiten Grünfläche auf Privatgrund als Abstands- / Flächenpuffer zum Nachbargrundstück vorgenommen.
- Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bzw. Einzelbäume (Obstgehölz entlang der Dorfstraße sowie 2 Gehölze mind. 2. Wuchsordnung am Südwestrand des Plangebietes).
- Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgesetzt (siehe Pflanzenliste der „Hinweise durch Text“).
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

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

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,35 ha und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 3.480 m ²	100 %
Dorfgebiet (MD) / Ausweisung Baugrundstück (Vergleichswert: Bestehende Überbauung allein durch vormalige Bestandsbaukörper, ohne versiegelte Hofflächen: ca. 850 m ²)	ca. 2.530 m ²	ca. 73 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“	ca. 90 m ²	ca. 3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 860 m ²	ca. 25 %

6. Erschließung und Infrastruktur

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die unmittelbar angrenzenden **Öffentlichen Verkehrsflächen** der Dorfstraße sowie der Straße „Bei der Kirche“ sowohl funktional als auch flächenmäßig als abschließend sichergestellt zu bewerten.

6.1.2 Im Gegensatz sowohl zu den (gemäß der aktuell vorliegenden Planungskonzeption)

- vorgesehenen Stellplätzen entlang der Nordgrenze (6 offene, nicht überdachte Stellplätze) als auch
- zu den Flächenbereichen bzw. der geplanten Stellplatzanlage am Südwestrand des PG entlang der Dorfstraße (mit bis zu 6 offenen, nicht überdachten Stellplätzen)

wird der **Erschließungs- / Zufahrtsbereich** für die zur Umsetzung vorgesehenen eingetieften, überdachten Stellplätze am Westrand des Baugrundstücks (insgesamt 9 Stück) örtlich festgelegt und in der Breite begrenzt.

Damit wird die Erschließung für diese rückwärtige bzw. über die Straße „Bei der Kirche“ zentral erschlossene Stellplatzanlage in einem gesamtgebietsverträglichen sowie zweckmäßig-zielführenden Umfang fixiert. Neben der Sicherstellung der grundsätzlichen Anlagen-Funktionalität im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten werden hiermit insbesondere auch die Sicherung ausreichender Sichtverhältnisse v.a. entlang des östlichen Abschnitts der Straße „Bei der Kirche“ sowie die grundsätzlich angestrebte Ausrichtung der Erschließungsfunktion / Fahrzeugbewegungen nach Richtung Westen hin zur Dorfstraße entsprechend berücksichtigt. Des Weiteren erfolgt eine von der denkmalgeschützten Kath. St.-Stephans-Kirche abgewandte Situierung des Ein- / Ausfahrtsbereichs und zudem auch eine räumliche Ausrichtung (gerade auch im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch Blendeinwirkungen ausfahrender Kfz) auf die Nebengebäude / -anlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich des nördlich an das PG angrenzenden Anwesens Dorfstraße Hausnr. 43 (Fl.-Nr. 5).

Als Breite für den Zufahrtsbereich ist zur Sicherstellung der Erschließungsfunktion sowie in Berücksichtigung der vorliegenden Planungskonzeption ein mind. 4,15 m breiter Flächenbereich ausgewiesen. Weiterhin ist für eine abschließende Sicherstellung der vorgenannten Zielsetzungen sowie v.a. auch der Belange der Verkehrssicherheit (straßenräumlich übersichtliche Gesamtsituation für die Verkehrsteilnehmer) der Flächenbereich östlich der Zufahrt bis zur Grundstücksgrenze der Flurnr. 7/6 als ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt bzw. in der Planzeichnung eingetragen.

- 6.1.3** Als Schenkellänge der **freizuhaltenden Sichtfläche (Sichtdreieck)** im Einmündungsbereich der Straße „Bei der Kirche“ in die Dorfstraße ist eine Länge von 70 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtsicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung).

Des Weiteren sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten. Darauf ist insbesondere im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt an der Straße „Bei der Kirche“ für die eingetieften, überdachten Stellplätze am Westrand des Plangebietes zu achten.

Auf die Inhalte der Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen wird zudem verwiesen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

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 Günztal.

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.

6.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

Bevor ggf. 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.

Hinweise zum Brandschutz

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

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

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des 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).

6.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

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

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

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

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

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) 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 (nach der WPBV (3-fach)).

Es wird auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln verwiesen: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG), DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“, 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“, DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ sowie DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

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

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

Auf Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird verwiesen.

6.2.4 Stromversorgung / Kommunikation

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

Im Plangebiet befinden sich 1-kV-Freileitungen. Es wird auf die Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften hingewiesen:

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

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

6.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und

Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren durchgehenden Erschließungsstraßen, d.h. entlang der „Dorfstraße“ sowie der Straße „Bei der Kirche“, zur Leerung bereit-zustellen sind.

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

7. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

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

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 12.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bei der Kirche" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13a und 13 BauGB gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans "Bei der Kirche", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.12.2018 wurde gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 23.01.2019 öffentlich ausgelegt.
Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter www.erkheim.de zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
In Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 36 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung wurde am 11.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplans nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 11.12.2018 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf des Bebauungsplans "Bei der Kirche", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.12.2018, fand mit Schreiben vom 17.12.2018 bis einschließlich 23.01.2019 statt.
Auch hier wurde in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von xx Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
5. Der Gemeinderat Erkheim hat in der öffentlichen Sitzung am 18.02.2019 den Bebauungsplan "Bei der Kirche" im Ortsteil Schlegelsberg in der Fassung vom 18.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erkheim, den

.....

Siegel

Christian Seeberger, 1. Bürgermeister

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

Erkheim, den

.....

Siegel

Christian Seeberger, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bei der Kirche" im Ortsteil Schlegelsberg wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter „www.erkheim.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Erkheim, den

.....
Christian Seeberger, 1. Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Bei der Kirche“ im Ortsteil Schlegelsberg und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Erkheim übereinstimmen.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

ANLAGE

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@alf-mh.bayern.de www.landwirtschaft.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de www.ale-schwaben.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	s.haupt@telekom.de
Kreisheimatpfleger Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	p.kern@architekt-kern.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Frau Anna Keck	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	anna.keck@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Frau Katherina Grimm	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	katherina.grimm@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 34 Städtebau	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de www.schwaben-netz.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	info@breitenbrunn-schwaben.de www.breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Herr 1. Bürgermeister Steidele	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de www.kammlach.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	rathaus@gemeinde-lauben.de www.gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de www.oberrieden.de
Oberschöneegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschöneegg	info@oberschoenegg.de www.oberschoenegg.vg-babenhausen.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	leitung@sontheim.de www.sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de