



**Marktgemeinde
Erkheim**

11. Änderung des Flächennutzungsplans

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan-Änderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangssituation – Anlass und Bedarf

Das Planvorhaben dient sowohl der vorrangigen weiteren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Schlegelsberg als grundsätzlich auch der Möglichkeit für eine (weiterführende) Umsetzung von potenziellen (teil)gewerblichen, standortgeeigneten Nutzungen, in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise im Hinblick auf die am südwestlichen Ortsrandbereich bereits bestehende, durch eine gemischte bauliche Nutzung vorgeprägte Siedlungsstruktur. Dabei erfolgt vorliegend insbesondere auch die konzeptionelle Einbeziehung bzw. die planungsrechtlich zielführende Berücksichtigung sowie gesamtverträgliche Sicherstellung der Um- / Nachnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumgriff bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden Gebäudebestandes (i. S. einer verträglichen Integration bzw. eines gesamtplanerisch nachhaltigen Umgangs i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“).

Mit Blick v.a. auf die Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Plangebiets-Umgriff, die Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie auf den räumlichen Umfang der Planung selbst trägt das Vorhaben damit aus gesamtplanerischer Sicht, im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg, insbesondere einer konsequenten Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie vorliegend zugleich auch der Berücksichtigung der Potentiale / einer nachhaltigen (Folge)Nutzung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung (Nutzung bestehender baulicher Ressourcen) Rechnung.

Abschließend erfolgt im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) die Ausbildung eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz), in welchem zudem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Die gegenständliche 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Beutelried".

2. Lage, Größe und Bestandssituation sowie Planungseckpunkte

2.1 Lage und Größe

Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, zwischen der „Dorfstraße“ und dem dortigen Randbereich des Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Plangebiet (PG) umfasst die derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehende Bebauung sowie auch im Umgriff der im Bestand vorhandenen, vormalig landwirtschaftlich genutzten „Bergehalle“ (diese soll vorliegend einer städtebaulich zielführenden Folge- / Nachnutzung entsprechend zugeführt werden).

Die nach Richtung Norden bzw. Nordosten sowie (Nord)Westen angrenzende Bestandsbebauung (südlich) entlang der „Dorfstraße“ (Anwesen mit den Hausnrn. „Dorfstraße“ 2 bis 12) ist geprägt durch einen gemischten Nutzungscharakter bzw. Wohnnutzungen sowie gewerbliche / teilgewerbliche Nutzungen. Im Süden und in Richtung Südosten schließen an den gegenständlichen Vorhabensbereich intensiv landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzte Flächen an. Westlich / südwestlich befindet sich die Östliche Günz in einer Entfernung von etwa 25 m zu den Plangebietsgrenzen.

Der ca. 1,4 ha umfassende räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 151/25, 151/26, 151/27, 151/28, 151/29 und 151/30 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 151, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

2.2 Bestandssituation / Realnutzung

Realnutzung

Die Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen selbst ist zum einen geprägt durch die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Flächennutzung als Dauergrünland sowie zum anderen v.a. auch durch die besondere Bestandsbebauung bzw. die im Bestand vorhandene, vormalig landwirtschaftlich genutzte „Bergehalle“ inkl. der zugehörigen, als Zufahrtsbereich bzw. Hof- und Erschließungsflächen genutzten Teilflächenbereiche (Großteils bestehend aus wassergebundenen Wegedecken, teils auch aus Betonflächen). Die in den 1980er Jahren errichtete großdimensionierte, hoch aufragende „Bergehalle“ weist einen Gebäude-Grundriss von ca. 15 m x 25 m sowie eine Wandhöhe von ca. 8,5 (9) m und eine Firsthöhe von ca. 13 m auf (die Dachneigung beträgt etwa 22°). Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 11 m südwestlich des Hallengebäudes eine ehem. Jauchegrube (errichtet Ende der 1980er Jahre) mit einem Durchmesser von 12 m sowie einer Tiefe von rund 3 m. Vegetationsstrukturen innerhalb des PG: Südlich und östlich schließt an die „Bergehalle“ (in jeweils nur geringer Breite) ein ruderaler, altgrasdominierter randlicher Vegetationsstreifen an. Ferner besteht entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine lineare Gehölzstruktur aus teils standortheimischen Laubgehölzen, welche in einem rund 50 langen Abschnitt auch in den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Vorhabensgebietes hineinragt (bis zu ca. 5 -6 m).

Die nach Richtung Norden bzw. Nordosten sowie (Nord)Westen angrenzende Bestandsbebauung (südlich) entlang der „Dorfstraße“ (Anwesen mit den Hausnrn. „Dorfstraße“ 2 bis 12) ist geprägt durch einen gemischten Nutzungscharakter bzw. Wohnnutzungen sowie gewerbliche / teilgewerbliche Nutzungen.

Im Süden und in Richtung Südosten schließen an den gegenständlichen Vorhabensbereich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzte Flächen an. Westlich / südwestlich befindet sich die Östliche Günz in einer Entfernung von etwa 25 m zu den Plangebietsgrenzen.

Rund 14 bis 15 m nördlich der „Bergehalle“ verläuft in West-Ost-Richtung über die Plangebietsflächen hinweg eine 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. Z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst

nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Bestandssituation

- Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden. Die nächstgelegenen Bauflächen des Plangebietes liegen von der Östlichen Günz in einer Spanne von ca. 45 m bis ca. 55 m entfernt. Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen auch im **sog. „wassersensiblen Bereich“** (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren).

Weiterhin befindet sich ein kleiner Teil im Nordwesten des Plangebietes nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des **festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz** (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die neu dargestellten Bauflächen vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption vollumfänglich berücksichtigt wurde.

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 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021; siehe Anlage zur Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“) konnte im Zuge der Baugrundaufschlüsse nur bei einer der beiden hergestellten Schürfgruben ein Zulauf von Wasser in einer Tiefe von ca. 2,30 m u. GOK festgestellt werden (Lage am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes). Aufgrund des Aufbaus der Bodenschichten und da der Wasserzutritt lediglich in der höherliegenden der zwei Schürfgruben festgestellt wurde, wird fachgutachterlich allerdings davon ausgegangen, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser nicht um Grundwasser sondern lediglich um Schichtwasser handelte, das sich auf den Molassesedimenten aufstaute.

- **Boden / Untergrundsituation:** Entsprechend der Lage des PG im Nahbereich entlang der Östlichen Günz weisen die gesamten Plangebietsflächen gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Gemäß dem Baugrundgutachten ist im Plangebiet nachfolgende Schichtenabfolge vorzufinden: Mutterboden, Verwitterungsdecke, Talkies, Obere Süßwassermolasse.

Geologisch handelt es sich im größten Teil des Änderungsbereichs um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000). Der südöstliche Randbereich liegt am Übergang zu pleistozänem bis holozänem umgelagerten Lehm (Beschreibung: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm). Im Nordosten schließt – direkt jenseits der Geltungsbereichsgrenze – ein Bereich an, in dem gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) der Untergrund aus Material der Oberen Süßwassermolasse gebildet wird.

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 28.10.2021; siehe Anlage zur Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“) sind im Bereich des Plangebietes (dieses weist vorliegend zudem eine „Heterogenität des Untergrundes“ bzw. grundsätzlich „wechselhafte geologische Verhältnisse“ auf) unter dem Mutterboden (Mächtigkeit von ca. 0,2 bis zu 0,3 m) sowie der nachfolgenden locker gelagerten Verwitterungsdecke (die in eine Tiefe von teils ca. 1,80 m reichen, bereichsweise auch in eine Tiefe von 2,30 m) Talkiese in einem mind. ca. 0,60 m bis ca. 1,70 m mächtigen Horizont in Tiefen zwischen 1,80 m und 2,50 m unter Geländeoberkante vorhanden. Unter dieser Schicht dieser Flusskiese wurde Material der Oberen Süßwassermolasse steifer bis halbfester Konsistenz vorgefunden.

- Das **Geländeniveau** des PG fällt übergeordnet betrachtet von Osten nach Westen in Richtung der Östlichen Günst sowie zugleich dem Talraum bzw. der Abflussrichtung des Gewässers folgend von Süden nach Norden allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Südosten des Plangebietes liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung auf einer Höhe von ca. 613,30 m ü. NN, der am tiefsten gelegene Bereich im Nordwesten gem. dem Geländeaufmaß der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH (Unterlage mit Stand vom Juli 2022) auf einer Höhe von ca. 607,20 m ü. NN.

Bzgl. einer ausführlicheren Beschreibung der Bestandssituation wird auf den Umweltbericht und die Begründung des Bebauungsplans „Am Beutelried“ verwiesen, der parallel zu der gegenständlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

2.3 Planungseckpunkte / wesentliche Planungsinhalte

Gegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist im Wesentlichen die Umänderung von Flächen, die derzeit rechtswirksam als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ (Kategorie: „engerer Talraum der Östlichen Günst“) dargestellt sind, in „gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 191/2 (TF = Teilfläche), 192 (TF), 192/10 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils Gmkg. Schlegelsberg) sowie zusätzlich in „Sonstige örtliche Verkehrsflächen“ im Bereich der gegenständlich neu geplanten Erschließungs-Stichstraße bzw. „inneren Erschließung“ des PG.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung eine Neuorganisation der Flächen zur Ortsrandeingrünung auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Darstellung der „gemischten Bauflächen“ sowie die gesamtplanerischen Zielsetzungen des Vorhabens veränderten Ortsrand-Situation bzw. der geänderten Ausprägung des Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum.

Dabei ist anzumerken, dass die Grünflächen-Darstellung nach Richtung Süden gegenüber der bisherigen, rechtswirksamen Plan-Kennzeichnung deutlich ausgeweitet wird, da gegenständlich insbesondere auch die für die gegenständliche Planung notwendigen Ausgleichsflächen gesamtkonzeptionell integriert bzw. gebietsintern situiert werden (im Zuge der vorliegend gewünschten und auch planerisch angestrebten, möglichst beispielhaften / „modellhaften“ Ausprägung der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung). Dieser neu dargestellte Flächenbereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird in Bezug auf die naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption inhaltlich weiterhin noch konkretisiert, indem die Fläche mit dem im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bereits neu eingeführten Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Umsetzung von Maßnahmen zur Arten- / Standort- und Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet wird.

Des Weiteren wird am nordwestlichen Randbereich des PG eine Teilfläche der dort im Vergleich zur rechtswirksamen Planung im Bereich entlang der gesamten westlichen Plangebietsflächen unverändert dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ (Kategorie: „engerer Talraum der Östlichen Günst“), zur Sicherstellung einer geordneten und gesicherten Behandlung des Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers (Abfluss, Rückhaltung sowie gedrosselter Ablauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal und dgl.), neu mit einer „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ überlagert gekennzeichnet.

Abschließend werden die nachrichtlich-informativen Darstellungen der „Oberirdischen elektrischen Freileitung mit Schutzstreifen und Leitungsbezeichnung“ sowie des „festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Östlichen Günst (HQ-100-Ereignis)“ lediglich geringfügig aktualisiert bzw. im Wesentlichen unverändert beibehalten und die Führung des (ursprünglich ca. 100 m weiter westlich gekennzeichneten) Planzeichens „Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom“ gem. des aktuell vorliegenden Sachstandes lagemäßig berichtigt bzw. nachrichtlich-informativ innerhalb des PG ergänzend eingetragen.

Dagegen werden die bislang ursprünglich als „Bäume“ bzw. als „Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz“ gekennzeichneten, vormals im Nahbereich / Umgriff der baulichen Anlagen der bestehenden „Bergehalle“ vorhandenen ehemaligen Gehölzstrukturen im Hinblick auf die Planungs-Aktualität und v.a. auch die gesamtplanerischen Zielstellungen des gegenständlichen Vorhabens grundsätzlich im Bereich des PG als Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Die Östliche Günz liegt gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung – die Entfernung zur Plangebietsgrenze beträgt zwischen 20 m und 25 m. Das Gewässer ist in den entsprechenden Abschnitten in der „Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer 2017“ als deutlich bis stark verändert bewertet gem. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und erscheint deshalb derzeit aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einstuftbar.
Aufgrund der Lage außerhalb des Vorhabengebietes bzw. der Abstände und insbesondere auch der Planungsinhalte des Vorhabens ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der begleitenden Gehölzstrukturen nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen, zumal die Flächenbereiche im Westen des PG abgesehen von der Herstellung des Rückhaltebeckens für Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser unverändert zur jetzigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
- Der Großteil des Plangebietes, abgesehen von dem nördlichen Teil liegt innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“. Auf die nachrichtlich-informative Eintragung der entsprechenden Flächenumgrenzung in der Planzeichnung wird verwiesen. Ansonsten sind im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".
- Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsflächen Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter den Ziffern 1.2.5 sowie 3.5 (Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt) des Umweltberichts verwiesen.

3.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlage / zu berücksichtigende Fachplanung sind im gegenständlichen Fall folgende Gutachten / Fachgutachten zu nennen deren Inhalte in der Planungskonzeption weitreichend berücksichtigt wurden:

- Hier ist im gegenständlichen Fall das Schalltechnische Gutachten zu nennen, das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde – „Bebauungsplanverfahren „Am Beutelried“ der Marktgemeinde Erkheim: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“, Bezeichnung: LA21-273-G01-01, erstellt durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 21.01.2022.
Die Ergebnisse des Gutachtens sind entsprechend in die Planung eingearbeitet. Außerdem liegt das Gutachten den Planunterlagen des Bebauungsplanes als Anlage 4 zur Begründung bei.

- Außerdem wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Baugrunduntersuchungen durchgeführt: „Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Beutelried“ in 87746 Erkheim“, BV-Code: BV 00041628, Aktenzeichen: AZ 21 08 012, in der Fassung vom 28.10.2021, erstellt durch die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage 5 der Begründung des Bebauungsplanes bei.
Zu den Schutzgütern Boden und Wasser bildet dieses Gutachten neben den allgemeinen Informationen des LfU eine bedeutende weitere gebietsspezifischere Informationsgrundlage.
- Ebenfalls im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde eine Detailplanung für ein Rückhaltebecken mit gedrosseltem Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal erstellt: Projekt: 222569, Vorentwurf / Vorabzug in der Fassung vom Juli 2022, erstellt durch das Ingenieurbüro pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu). Der Lageplan und eine Schnittzeichnung sind den Planunterlagen des Bebauungsplanes als Anlagen 3A und 3B der Begründung beigefügt.

3.3 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben dem vorgenannten Bestand an baulichen Anlagen sowie den damit verbundenen Nutzungen insbesondere die intensiv landwirtschaftlich genutzte Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen zu nennen. Weitere Emissionen bzw. vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes sind neben der intensiven Nutzung der Vorhabenflächen selbst insbesondere auch i.V.m. der angrenzenden „mischgenutzten“ Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“ vorhanden. Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz ist i.V.m. den genannten Immissionen bzw. Emissionsquellen nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden. Auch ist eine Relevanz von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, in Zusammenhang mit der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 400 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie auch der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 nicht zu erwarten (siehe Ergebnisse des im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellten Schalltechnische Gutachtens).

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. von Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet wird auf der gegenständlichen Ebene der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) auf die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf die entsprechenden Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Beutelried" verwiesen.

3.5 Umweltbericht

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung überdeckt sich mit Ausnahme des zusätzlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Abschnittes entlang der „Dorfstraße“ grundsätzlich vollständig mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Am Beutelried".

Da die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB für die Flächen des Vorhabengebietes im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen und in seiner Detailliertheit erheblich genaueren Bebauungsplans vorgenommen wird bzw. erfolgt, wird inhaltlich auf den entsprechenden Umweltbericht verwiesen.

Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet sowie insbesondere auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erläutert.

Dieser Umweltbericht ist der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zudem als Bestandteil der Begründung in Anlage beigefügt.

Bewertung der Schutzgüter:

Die zusammengefassten Ergebnisse des Umweltberichtes können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichts verwiesen:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser – Oberflächengewässer	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser – Grundwasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Orts- / Landschaftsbild	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Unfälle / Katastrophen	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt)	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt)

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie der Behörden- und TÖB-Beteiligung

4.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf mit Stand vom 15.11.2022

4.1.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 15.11.2022 gingen keine Äußerungen / Stellungnahmen ein.

4.1.2 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der **(frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** zum Vorentwurf mit Stand vom 15.11.2022 **eingegangenen 9 Stellungnahmen** mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden geprüft bzw. im Wesentlichen / zusammenfassend **in der Gemeinderatssitzung am 14.03.2023 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:**

- Die **Firma Ericsson Services GmbH** äußerte in einer automatisch generierten Stellungnahme, dass in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände, insofern die Baumaßnahme nicht vor dem 31.12.23 fertiggestellt werden soll. Für den Fall, dass die Realisierung vor dem 31.12.2023 erfolgen sollte, wurde um erneute Anfrage gebeten. Des Weiteren wurde darum gebeten auch die für Richtfunktrassen zuständige Stelle der Deutschen Telekom an dem Verfahren zu beteiligen, falls dies noch nicht erfolgt wäre.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. des Hinweises zur Beteiligung der Deutschen Telekom wurde zur Kenntnis gegeben, dass dies bereits erfolgt ist. Bzgl. der weiteren Hinweise wurde zur Kenntnis gegeben, dass diese im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Die **Polizeiinspektion Mindelheim** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und gab den Hinweis, dass an der Einmündung in die Dorfstraße für ein ausreichendes Sichtdreieck Sorge zu tragen ist.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und der Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. des Hinweises wurde zur Kenntnis gegeben, dass dieser im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim** erhob den Einwand / gab zur Kenntnis, dass der Planung nicht zugestimmt werden kann, da die dem Vorhaben zugeordnete gebietsinterne Ausgleichsfläche größer ist als der für das Vorhaben ermittelte Ausgleichsflächenbedarf. Deshalb könne die geplante Ortsrandeingrünung, in welche die gebietsinterne Ausgleichsfläche integriert ist, nicht als „beispielhaft/modellhaft“ bezeichnet werden zumal durch das Vorhaben im Sinne einer sparsamen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ein bereits bestehendes Gebäude einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt wird. Nach Ansicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist die Ausgleichsfläche auf den Ausgleichsbedarf anzupassen bzw. die entsprechende Überkompensation dem Ökokonto gutzuschreiben.

Die Einwendung sowie die Hinweise und die Anregung wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass an der Planung bzw. den betreffenden Planungsinhalten in Bezug auf den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf sowie der Festlegung und der vorliegend im gesamtplanerischen Zusammenhang getroffenen Zuordnung der gebietsinternen Ausgleichsflächen in vollem Umfang unverändert festgehalten wird. Weiterhin wurde ausgeführt, dass die Planungskonzeption bzw. die vorliegend situativ zu berücksichtigenden zentralen Planungserfordernisse aufgrund der besonderen Standortverhältnisse sowie der (prägenden) baulichen Bestandssituation im Vorfeld eng sowohl mit der Bauverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu als auch mit dem (den) Grundstückseigentümer(n) abgestimmt wurden und dass die betreffende Baugebiets- / Ortsrandeingrünung bzw. die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen - i. S. einer vorliegend möglichst beispielhaften / „modellhaften“ Ausprägung - im gegenständlichen Planungsfall eine wesentliche, zentrale Voraussetzung für die (überhaupt dadurch erst) mögliche gesamtgebietsverträgliche Umsetzung des Planvorhabens darstellen

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Die **IHK Schwaben** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass eine abschließende Einschätzung erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen kann.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. des Hinweises wurde zur Kenntnis gegeben, dass die IHK Schwaben am weiteren Planaufstellungsverfahren bzw. auch im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt wird.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Kempten** wurden Hinweise zu den Themenbereichen „Altlasten“, „Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete“, „Grundwasserstände“, „Siedlungsentwässerung“, „Gewässer und Hochwasserschutz“ sowie „Ausgleichsmaßnahmen“ gegeben.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung sowie die fachlichen Ausführungen, Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die entsprechenden Hinweise im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Erkheim/Günztal**, äußerte sich in seiner Stellungnahme dahingehend, dass für drei Wohnhäuser ein unverhältnismäßig großer Planungsaufwand betrieben werde. Weitere Einwendungen bezogen sich auf den Flächenverbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch wurde der Standort als eine „überschwemmungsgefährdete Wiese“ bewertet; daraus wurde gefolgert, dass es sich bei dem Vorhaben um eine nicht schlüssige Dorfentwicklung handle. Weiterhin wurde auf die Problematik bzgl. des undurchlässigen Bodens i.V.m. dem Hangwassers und eine Verstärkung dessen im Zuge des Klimawandels verwiesen; in diesem Zusammenhang wurde auch die Funktionstüchtigkeit des geplanten Niederschlagswasserrückhaltebeckens sowie des Zuleitungsgrabens bei erheblichem Starkregen bezweifelt. Außerdem wurde vorgeschlagen, in Erkheim für Neubauten den Energie-Standard KfW 40-NH zu fordern und darauf hinzuweisen, dass eine gemeinsame Wärmeversorgung der Gebäude sinnvoll und erwünscht ist.

Die Einwendungen, Anregungen Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. An der Planung bzw. dem Standort für das Planvorhaben sowie den Planungsinhalten wurde i. E. unverändert / vollumfänglich festgehalten.

Es wurde bzgl. des Hinweises auf den unverhältnismäßig großen Planungsaufwandes generell zur Kenntnis gegeben, dass in der Planung die entsprechend den besonderen Standortverhältnissen bzw. Gegebenheiten und Erfordernissen der Bestandssituation situativ zu berücksichtigenden, jeweiligen Belange fach- und sachgerecht sowie insbesondere auch planungsrechtlich abschließend bestimmt abgehandelt wurden.

Zum Thema des Flächenverbrauchs wurde ausgeführt, dass die Nutzung der innerörtlichen Flächenpotentiale bzw. eine weitestmögliche Vermeidung / Minimierung des Flächenverbrauchs grundsätzlich eine wesentliche, zentrale Zielsetzungen der Gemeinde bei allen Planvorhaben darstellen. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben i. E. um eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Arrondierung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg handelt bei konsequenter Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale; zudem erfolgt eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz).

Die Bedenken bzgl. den Themen Hangwasser, Funktionstüchtigkeit des Auffangbeckens, Lage des Plangebietes teilweise im überschwemmungsgefährdeten Bereich und Anregungen bzgl. der Wärmeversorgung der drei geplanten Gebäude wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass die entsprechenden Hinweise im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Bzgl. der Themen Hangwasser und Funktionstüchtigkeit des Auffangbeckens wurde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des gegenständlichen Beteiligungsverfahrens insbesondere auch das Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu beteiligt wurden, welche i. E. das jeweilige grundlegende fachliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben bekundet haben.

Insgesamt war bzgl. aller Punkte der Stellungnahme zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst nichts veranlasst.

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der bestehenden durch das Plangebiet verlaufenden 20-kV-Freileitung sowie den ebenfalls im Plangebiet vorhandenen 1-kV-Freileitungen und den 1-kV-Kabelleitungen. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Gefahren in Zusammenhang mit elektrischen Anlagen und die weitere Abstimmung vor Beginn bzw. während den erforderlichen (Tief-)Bauarbeiten.

Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die entsprechenden Hinweise im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB) (Richtfunk-Trassenauskunft)** wies auf die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke hin. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass bzgl. Bebauungen jeglicher Art unterhalb einer Höhe von 13 m über Grund keine Einwände bestehen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Lage der Richtfunkstrecke in der Plandarstellung bereits entsprechend enthalten ist. Bzgl. des Hinweises zur maximal möglichen Höhe der Bebauung wurde zur Kenntnis gegeben, dass der Hinweis im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Von Seiten des **Sachgebietes Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** wurden Hinweise zu den Themenbereichen „Öffentliche Wasserversorgung“, „Abwasserbeseitigung“, „Niederschlagswasserbewirtschaftung“, „Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser“, „Bauwasserhaltung“ sowie „Anlagen im 60-Meter-Bereich der Östlichen Günz“ gegeben.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung sowie die fachlichen Ausführungen, Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die entsprechenden Hinweise im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

4.2 Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf mit Stand vom 14.03.2023

4.2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung bzw. aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** zur Entwurfsfassung mit Stand vom 14.03.2023 **gingen keine Äußerungen / Stellungnahmen ein.**

4.2.2 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** zur Entwurfsfassung mit Stand vom 14.03.2023 **eingegangenen 5 Stellungnahmen** mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, Bedarf einer Kenntnisnahme etc. **wurden geprüft bzw. im Wesentlichen / zusammenfassend in der Gemeinderatssitzung am 16.05.2023 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:**

- Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim** verwies auf die Stellungnahme vom 17.01.2023, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** verwies auf die Stellungnahme vom 14.02.2023, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Beutelried“ abgegeben wurde.

Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Die **Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde**, äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung. Des Weiteren wurde auf die Lage des Plangebietes / von Teilen des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Memmingen und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz hingewiesen.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung sowie die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Lage innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Memmingen wurde zur Kenntnis gegeben, dass das Plangebiet vom Flughafenbezugspunkt über 8,5 km entfernt liegt. Aufgrund dieser großen Entfernung zum Flughafen besteht i.V.m. den in dem Plangebiet maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude diesbezüglich keine Relevanz. Ergänzend hierzu wurde auf die erfolgte Beteiligung sowohl der Regierung von Oberbayern, Sachbereich 25 – Luftamt Südbayern als auch des Flughafens Memmingen am gegenständlichen Planaufstellungsverfahren verwiesen. Zum Hinweis bzgl. der Lage von Teilen des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz wurde mitgeteilt, dass dieser Sachverhalt in den Planunterlagen bereits in einem inhaltlich ausreichenden Umfang berücksichtigt / enthalten war, und dass im Zuge der Verfahrensschritte gem. §§ 4 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 2 BauGB jeweils sowohl das Wasserwirtschaftsamt Kempten als auch das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu beteiligt wurden; - abschließend wurde auf die Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, in welchen insgesamt das jeweilige grundsätzliche Einvernehmen gegenüber dem Planvorhaben bekundet wurde, verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Das **Wasserwirtschaftsamt Kempten** verwies auf die Stellungnahme im Zuge des Verfahrensschrittes der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gab zur Kenntnis, dass die zu der Vorentwurfsfassung geäußerten Anregungen und Hinweise ausreichend berücksichtigt wurden. Des Weiteren wurde nochmals darauf hingewiesen, dass für alle Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz eine Ausnahmegenehmigung beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen ist und dass der verlorengelassene Retentionsraum vor Umsetzung der Baumaßnahmen wirkungsgleich auszugleichen ist.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung sowie die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit zu der Stellungnahme aus der (frühzeitigen) Beteiligung wurde ebenfalls verwiesen. Bzgl. der Hinweise wurde zur Kenntnis gegeben, dass diese im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der bestehenden durch das Plangebiet verlaufenden 20-kV-Freileitung sowie der ebenfalls im Plangebiet vorhandenen 1-kV-Freileitung. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Gefahren in Zusammenhang mit elektrischen Anlagen und die weitere Abstimmung vor Beginn bzw. während den erforderlichen (Tief-)Bauarbeiten.

Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die entsprechenden Hinweise im Wesentlichen die weiterführenden Planungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Beutelried“ betreffen. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde diesbezüglich verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1 dieser Zusammenfassenden Erklärung beschrieben reagiert die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Umsetzung von drei weiteren Baugrundstücken zum einen auf den unverändert vorherrschenden dringenden Bedarf an Wohnraum für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Schlegelsberg und schafft zum anderen zugleich die Möglichkeit für eine Umsetzung von potenziellen (teil)gewerblichen, standortgeeigneten Nutzungen.

Dabei erfolgt vorliegend insbesondere auch die konzeptionelle Einbeziehung bzw. die planungsrechtlich zielführende Berücksichtigung sowie gesamtverträgliche Sicherstellung der Um- / Nachnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten, den Gebietsumgriff bereits räumlich in starkem Maße mitprägenden Gebäudebestandes (i. S. einer verträglichen Integration bzw. eines gesamtplanerisch nachhaltigen Umgangs i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“).

Des Weiteren ist mit Blick auf die Lage im derzeitigen „planungsrechtlichen Außenbereich“ ausdrücklich festzuhalten, dass zwar grundsätzlich die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim stets bei allen Planvorhaben ein zentrales Handlungsfeld darstellt.

Allerdings ist im verfahrensgegenständlichen Planungsfall aufgrund der vorbeschriebenen besonderen Ausgangs- / Bestandssituation bzw. im vorliegenden, grundsätzlich standortbezogenen und im Ergebnis vorrangig auf die bereits vorhandene Bebauung ausgerichteten Einzelfall eine Prüfung von geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorten zu den gegenständlichen Vorhabenflächen ausnahmsweise nicht relevant bzw. nicht zielführend.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Schlegelsberg berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Im Ergebnis handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Arrondierung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg, in deren Rahmen zudem eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten erfolgt (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz).

Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insbesondere auch eine konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie einen weitreichend sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet, einerseits durch die Integration bzw. den vorliegend angestrebten, gesamtplanerisch nachhaltigen Umgang i.V.m. der Gebäudesubstanz und Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“, andererseits auch hinsichtlich der möglichst weitreichenden (Nachfolge)Nutzung von Flächenbereichen bereits vorhandener, mit dem Gebäudebestand in Zusammenhang stehender Erschließungsflächen / sonst. baulichen Anlagen.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Ebenfalls erscheinen gegenständlich Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein. Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption (welche vorliegend nicht zuletzt auch in besonderem Maße den Einzelfall der zielführenden Integration / Folgenutzung einer ehem. landwirtschaftlichen „Bergehalle“ beinhaltet) wurden in Berücksichtigung der fachplanerischen Gesichtspunkte bezüglich einer situativ-bedarfsgerechten sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträglichen und zukunftssträchtigen bzw. nachhaltig zielführenden Bauleitplanung festgesetzt / vorgenommen. Die Festlegung sowohl der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption bzw. Flächenfestsetzungen als auch der gebietsinternen Ausgleichsflächen bzw. naturschutzfachlichen Maßnahmen erfolgte in Berücksichtigung / Würdigung der naturschutzfachlich wertgebenden Bestands-Strukturen und zugleich mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumgriff sowie insbesondere auf den Flächen am südlichen Rand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsinternen Ausgleichsflächen bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend geprüft (darunter vorliegend u.a. auch in Bezug auf die Erfordernisse i.V.m einer geordneten und gesicherten Oberflächen- / Niederschlagswasserbeseitigung) und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichend zukunftssträchtige Baugebiets-Entwicklung und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der Nachbarschaftssituation bzw. der angrenzenden Nutzungen (i.S. der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) sowie zudem auch der räumlichen Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft bestmöglich und weitreichend gerecht.

5.3 Fazit

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt, im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges, einerseits eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie vorliegend zugleich auch die Berücksichtigung der Potentiale / einer nachhaltigen (Folge)Nutzung der

bereits vorhandenen Bestandsbebauung (Nutzung bestehender baulicher Ressourcen). Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Schlegelsberg berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Andererseits erfolgt in Berücksichtigung / Wahrung der vorhandenen, vergleichsweise sensiblen Standortssituation im Nahbereich und entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz die situativ-bedarfsgerechte Ausbildung (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südwesten (in Randlage zum Talgrundbereich der Östlichen Günz), in welchem zudem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale in Berücksichtigung / Wahrung der besonderen standörtlichen Belange konsequent genutzt werden.

Mindelheim, den 17.05.2023

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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