Marktgemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu

12. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER A96“

ENDFASSUNG

mit Stand vom 24.09.2024

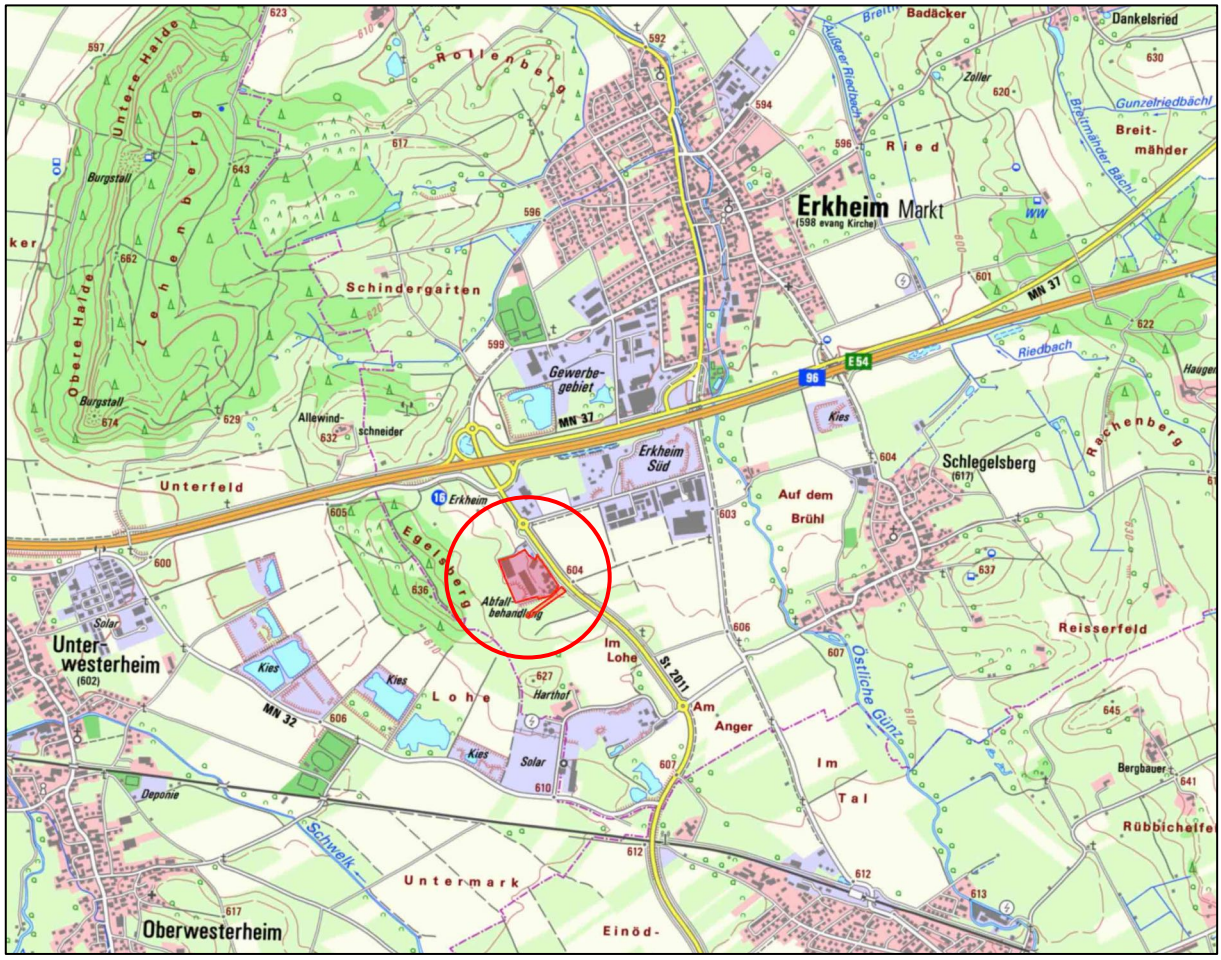
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

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

PLANVERFASSER
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- 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 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 153).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2024 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10 und 13** des **Baugesetzbuches (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) 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 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) die vorliegende

12. Änderung des Bebauungsplans „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER A96"

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.09.2024 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Bebauungsplanänderung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird die in Kraft getretene Bebauungsplanänderung mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.erkheim.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 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)

A) Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

1. Die Bebauungsplanänderung 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 24.09.2024. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst zum einen das Grundstück Fl.-Nr. 642 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 642/1, 645 und 646, jeweils der Gemarkung Erkheim und zum anderen das Grundstück 162 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 164 und 185/4, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg. Maßgebend ist die Planzeichnung.

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.

B) Gültigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans

1. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 12. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die unter der nachfolgenden Ziffer C) in rotem Farbton enthaltenen Festsetzungen durch Text fortgeschrieben bzw. geändert.

2. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008, unverändert fort. (Hinweis: die entsprechend unverändert fortgeltenden textlichen Festsetzungen unter Ziffer „2. Festsetzungen durch Text“ der rechtskräftigen Planfassung werden, bei den von den Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern, unter der nachfolgenden Ziffer C) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

C) Änderungen der Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008

(Hinweis: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet.
Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei den von den Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern der Ziffer „2. Festsetzungen durch Text“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008, im Hinblick v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Planfassung nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

1. Die Ziffer **„2.1 Art der baulichen Nutzung“** wird wie folgt abgeändert bzw. ergänzt:

„ Als Art der baulichen Nutzung werden

- ein Gewerbegebiet gemäß § 8
- und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bioabfallverwertung und Bioabfallvergärung mit anschließender Kompostierung“ gemäß § 11

der Baunutzungsverordnung – BauNVO - festgesetzt.

2.1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5)

Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgender Einschränkung zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen bleiben ausnahmsweise zulässig.

2.1.2 Sondergebiet (SO 1 SO 1.1, SO 2, SO 2.1, SO 3, SO 4)

a) In de~~m~~n Sondergebiets-Teilflächen SO 1 und SO 2 sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Bioabfallverwertung und Bioabfallbehandlung
- Bioabfallvergärung
- Biomassehof
- ~~Kompostierung~~ Behandlung von Gärrückständen
- Kompostieranlage mit Kompostlagerung
- Blockheizkraftwerk
- Biogasgewinnung und –verwertung
- Photovoltaikanlagen

b) In den Sondergebiets-Teilflächen SO 1.1, SO 2.1, SO 3 und SO 4 sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Biomassehof
- Behandlung von Gärrückständen
- Kompostieranlage mit Kompostlagerung
- Blockheizkraftwerk
- Biogasverwertung
- Photovoltaikanlagen

Für die in den Sondergebiets-Teilflächen SO 1 und SO 2 zulässigen Nutzungen „Bioabfallverwertung und Bioabfallbehandlung“, „Bioabfallvergärung“ sowie „Biogasgewinnung“ ist eine Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen bis zu einer Obergrenze von insgesamt maximal 30.000 Mg/a zulässig.

~~In dem Sondergebiet ist nur die Lagerung und Verwertung von Bioabfällen nach der BioAbfV (Bioabfallverordnung vom 21.09.1998) zulässig; eine Abfalllagerung und Abfallverwertung ist unzulässig.~~
~~In dem Sondergebiet dürfen nur solche Stoffe verwendet, gelagert, behandelt und verwertet werden, die im Anhang 1 Nr. 1 und 2 der BioAbfV aufgelistet sind.~~
~~Der Einsatz von Bioabfällen, für die Ausnahmen nach der BioAbfV § 6 Abs. 2 erforderlich sind, ist unzulässig.~~
~~Eine Altholzaufbereitung und Altholzverwertung ist unzulässig.~~ **“**

2. Die Ziffer **„2.2 Maß der baulichen Nutzung“** wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

„ Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

GE 1:
Grundflächenzahl: 0,8
Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN
Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 2:
Grundflächenzahl: 0,6
Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN
Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 3:
Grundflächenzahl: 0,6
Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN
Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 4:
Grundflächenzahl: 0,6
Traufhöhe: max. 610,00 m ü. NN
Firsthöhe: max. 616,00 m ü. NN

GE 5:
Grundflächenzahl: 0,8
Traufhöhe: max. 615,00 m ü. NN
Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sind von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung ausgenommen.

Innerhalb des Sondergebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

SO 1 und SO 1.1:
Grundflächenzahl: 0,8
Traufhöhe: max. 611 m ü. NN
Firsthöhe: max. 617 m ü. NN
Im Sondergebiet SO 1 kann für nachweislich erforderliche Gebäude mit einer Nutzung als Silo- / Speicheranlage, in einer kreisrunden Ausführung bis zu einem Außendurchmesser von max. 11,0 m, gemessen an der Gebäudeaußenwand, eine Überschreitung der Traufhöhe auf max. 616,30 m ü. NN sowie der Firsthöhe auf 617,20 m ü. NN ausnahmsweise zugelassen werden.

SO 2 und SO 2.1:
Grundflächenzahl: ~~0,7~~ 0,8
Traufhöhe: max. 612 m ü. NN
Firsthöhe: max. 618 m ü. NN
Im Sondergebiet SO 2 kann für nachweislich erforderliche Gebäude mit einer Nutzung als Fermenter und / oder Silo- bzw. Speicheranlage, in einer kreisrunden Ausführung bis zu einem Außendurchmesser von max. 16,0 m, gemessen an der Gebäudeaußenwand, eine Überschreitung der Traufhöhe auf max. 617,50 m ü. NN ausnahmsweise zugelassen werden.

SO 3:
Grundflächenzahl: 0,6
Traufhöhe: max. 612 m ü. NN
Firsthöhe: max. 617 m ü. NN

SO 4:
Grundflächenzahl: 0,7
Traufhöhe: max. 616,60 m ü. NN
Firsthöhe: max. 617,10 m ü. NN

Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sind von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung ausgenommen.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.
§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung, d.h. eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nicht zulässig.

Wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä.) werden dabei nicht mit auf die Grundfläche angerechnet.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet. “

3. Die Ziffer **„2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen“** wird wie folgt fortgeschrieben bzw. inhaltlich formell angepasst / nachgeführt:

„ In den Gebieten GE 3, GE 4, SO 1, SO 1.1, SO 2, SO 2.1 und SO 3 gilt die offene Bauweise.

In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 5 und SO 4 gilt die abweichende Bauweise.
Innerhalb der Gebiete mit abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Baukörper über 50 m Länge zulässig sind. “

4. Die Ziffer **„2.6 Dachgestaltung / Firstrichtungen“** wird wie folgt fortgeschrieben bzw. inhaltlich formell angepasst / nachgeführt:

„ In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 5, GE 6 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 4 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 43° zulässig.

In de~~m~~n Sondergebiet~~e~~n SO 1 und SO 1.1 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 35° zulässig.
In den Sondergebieten SO 2, SO 2.1 und SO 3 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.
In dem Sondergebiet SO 4 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig. “

5. Die Ziffer **„2.8 Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“** wird wie folgt fortgeschrieben bzw. inhaltlich formell angepasst / nachgeführt:

„2.8.1 maximaler Schallleistungspegel

Der höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L_{WA}“ wird auf tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) höchstens 60 dB(A) und nachts höchstens 45 dB(A) pro m^2 Grundstücksfläche festgesetzt. Der genannte höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel gilt für die Gebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, SO 1, SO 1.1, SO 2, SO 2.1, SO 3 und SO 4.
Die Ermittlung des für einen Betrieb maximal zulässigen Immissionswertes (Immissionsanteil) an den zu schützenden Gebieten (Wohngebiete, Misch- und Dorfgebiete) aus den festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln hat gemäß den Berechnungsverfahren der DIN 18005 – Teil 1 in der zur Zeit gültigen Fassung zu erfolgen. Die Berechnung ist mit freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Hindernissen durchzuführen.

Im Genehmigungsantrag ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Als relevante Immissionsorte sind der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg sowie die Günztalsiedlung (Hoinzefabrik) an der Östlichen Günz zu berücksichtigen.
Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist. **“**

6. Die Ziffer **„2.9 Grünordnung, Freiflächen“** wird wie folgt fortgeschrieben bzw. weitreichend abgeändert und inhaltlich angepasst:

„2.9.1 Pflanzgebot

Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sowie für die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze / Gehölzstrukturen. Bei Baumpflanzungen wird dabei in Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung unterschieden.
Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Ausgefallene Gehölze sind spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgen- den Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich zu ersetzen.
Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu 3 m zulässig.

2.9.1.1 Für alle festgesetzten Gehölz-Pflanzungen (gem. Festsetzungen durch Planzeichen und Text) ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 “Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste unter der nachfolgenden Ziffer 2.9.2.3 verbindlich.
Auf den unter Ziffer 2.9.2 genannten Flächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

2.9.1.2 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

2.9.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung"

2.9.2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" sind flächig zu begrünen. Eine Errichtung von baulichen Anlagen (gem. Art 2 Abs. 1 BayBO) jeglicher Art ist darauf unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.
Abweichend von Satz 2 ist (nur) entlang der Nordgrenze der privaten Grünflächen die Errichtung von sockellosen Einfriedungen gemäß § 2.7 „Einfriedungen“ zulässig.

2.9.2.2 ~~Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ sind pro 50 qm der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen min. ein Baum und 4 Sträucher aus folgender Artenliste zu pflanzen:~~
Auf den 7,0 m breiten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage / Pflanzung einer mind. 4-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Gehölzstruktur; diese hat zu 4/5 aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung zu bestehen und zu 1/5 aus Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche flächenhafte Gehölz-Strukturen, möglichst blüten- und fruchtreich).
Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher (Gehölze 3. Wuchsordnung) sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Die Gehölze 2. Wuchsordnung (Heister) sind einzeln zwischen die Sträucher „einzustreuen“. Bzgl. der jeweils zu verwendenden Pflanzgüte wird auf die nachfolgende Ziffer 2.9.2.3 verwiesen.
Der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) aller Pflanzungen zum südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück Fl.-Nr. 163, Gmkg. Schlegelsberg, beträgt mindestens 4,0 m.
Auf § 2.9.1 Sätze 3 und 4 wird ergänzend verwiesen.

Die festgesetzten flächenhaften Pflanzungen sind als freiwachsende Gehölzstrukturen auszubilden. Formschnitthecken / -gehölzstrukturen sind nicht zulässig.

Allgemeine Hinweise:
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen haben; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

2.9.2.3 Pflanzenliste (für die festgesetzten Pflanzungen / Pflanzmaßnahmen bzw. Pflanzbindungen):

Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn; 2. Wuchsordnung)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn; 1. Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn; 1. Wuchsordnung)
Betula pendula (Sand-Birke; 1. Wuchsordnung)
Carpinus betulus (Hainbuche; 2. Wuchsordnung)
Fagus sylvatica (Rot-Buche; 1. Wuchsordnung)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche; 1. Wuchsordnung)
Juglans regia (Walnuss; 2. Wuchsordnung)
Prunus padus (Traubenkirsche; 2. Wuchsordnung)
Prunus avium (Vogel-Kirsche; 2. Wuchsordnung)

Quercus petraea (Trauben-Eiche; 1. Wuchsordnung)
Quercus robur (Stiel-Eiche; 1. Wuchsordnung)
Sorbus aria (Mehlbeere; 2. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia (Eberesche; 2. Wuchsordnung)
Tilia cordata (Winter-Linde; 1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde; 1. Wuchsordnung)

Obstbäume / Obstgehölze

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

Sträucher:

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
~~Rosa canina (Hunds-Rose)~~
~~Rosa glauca (Hecht-Rose)~~
~~Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)~~
~~Rosa rubiginosa (Wein-Rose)~~
~~Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)~~
~~Rubus fruticosus (Brombeere)~~
~~Rubus idaeus (Himbeere)~~
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

~~Pflanzgüte für Bäume:~~
~~Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 0,14m.~~
Pflanzgüte für Bäume / Sträucher:
Gehölze 1. Wuchsordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv., Stammumfang 14-16 cm
Gehölze 2. Wuchsordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv., Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume / Obstgehölze: Hochstamm 3xv., Stammumfang 10-12 cm
Sträucher (Gehölze 3. Wuchsordnung): vStr. 60-100 cm (ohne Ballen)
Heister (Gehölze 2./3. Wuchsordnung): Heister 2xv. 125-150 cm (ohne Ballen)

2.9.3 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96"

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96 “ sind flächig zu begrünen.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.
Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96 “ dürfen nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

2.9.4 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung"

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Biotopvernetzung" sind flächig in Form einer extensiv genutzten Wiese zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

2.9.5 Freiflächengestaltung

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

2.9.6 Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken / den privaten Grünflächen

Die festgesetzten Bepflanzungen der Privatgrundstücke bzw. die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" ~~hat~~ haben spätestens ~~ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude~~ bis zu Beginn der nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen~~, spätestens jedoch nach zwei Pflanzperioden~~.

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

2.9.7.1 Festsetzung Ausgleichsflächen im Plangebiet

Innerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches werden insgesamt 2.427 m² an gebietsinternen Ausgleichsflächen festgesetzt, die mit einem Faktorenwert von 1,0 angerechnet werden (können):

- 1.518 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 162 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 894 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 164 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 3 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 185/4 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie
- 12 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 646 der Gemarkung Erkheim (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).

2.9.7.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Zur Kompensation der infolge der Realisierung des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens der 12. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 930 m² festgesetzt (= Flächenneuinanspruchnahmen von ca. 870 m² x Kompensationsfaktor von 0,80 sowie von ca. 260 m² x Kompensationsfaktor von 0,90).

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

2.9.7.3 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Zuordnung Ausgleichsflächenbedarf

Der im Rahmen der verfahrensgegenständlichen 12. Änderung des Bebauungsplans erforderliche 930 m² umfassende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsintern erbracht bzw. komplett auf Grundstücken / Grundstücksteilflächen im unmittelbaren Plangebiets-Umgriff zugeordnet bzw. festgesetzt.

A) Zuordnung / Festsetzung gebietsinterne Ausgleichsflächen:

- 36 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 162 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie

- 894 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 164 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).

B) Restliche / übrige Ausgleichsflächen ohne Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens (insg. 1.497 m² = 2.427 m² - 930 m²):

- 1.482 m² (= 1.518 m² - 36 m²) zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 162 der Gemarkung Schlegelsberg
  (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 3 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 185/4 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie
- 12 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 646 der Gemarkung Erkheim (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).

Folglich wird eine „Rest-Ausgleichsfläche“ von insg. insg. 1.497 m² (= anrechenbare Gesamtausgleichsfläche = 2.427 m² - zugeordnete / festgesetzte Ausgleichsfläche von - 930 m²) als Ausgleichsfläche ohne Zuordnungsfestsetzung ausgewiesen.

2.9.7.4 Die Herstellung der gebietsinternen Ausgleichsfläche hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der gegenständlichen Bebauungsplanänderung zu erfolgen.

Sofern die gebietsinternen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen gem. § 2.9.7.3, Unterpunkt A) in Privateigentum verbleiben, sind diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

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

2.9.7.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen als Ausgleich für die durch die gewerbliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen:

Ausgleichsfläche A 1

- Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes am Eidlerholz
  Folgender Aufbau ist vorzusehen:
  Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche - Hochstämme
  Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

Ausgleichsfläche A 2

- Sukzession
  Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Der östliche Randbereich ist in einer Breite von 10 m einmal pro Jahr, frühestens im Juli, zu mähen.
- Anlage einer drei- bis fünfreihigen Feldhecke
  Am Südrand der Ausgleichsfläche ist eine drei- bis fünfreihige Feldhecke zu pflanzen und in Form einer strauchreichen Mittelhecke dauerhaft zu erhalten.
  Folgender Aufbau ist vorzusehen:
  Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche und Einzelbäume als Überhälter - niedrige Gebüsche - Krautsaum
  Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

Ausgleichsfläche A 3

- Extensivierung der Grünlandnutzung
  Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.
  Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.
- Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes am Eidlerholz
  Folgender Aufbau ist vorzusehen:
  Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche - Hochstämme
  Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Anlage einer drei- bis fünfreihigen Feldhecke
  Gemäß Planzeichnung ist eine drei- bis fünfreihige Feldhecke zu pflanzen und in Form einer strauchreichen Mittelhecke dauerhaft zu erhalten.
  Folgender Aufbau ist vorzusehen:
  Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche und Einzelbäume als Überhälter - niedrige Gebüsche - Krautsaum
  Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Anlage von Feldgehölzen
  Am Ost- und Westrand der Ausgleichsfläche sind drei bis fünf Feldgehölzinseln mit einer Mindestbreite von 10 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
  Folgender Aufbau ist vorzusehen:
  Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche – Hochstämme - hohe Gebüsche - niedrige Gebüsche - Krautsaum
  Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Anpflanzen von Obstbäumen
  Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind jeweils sechs bis zehn Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsfläche A 4

- Extensivierung der Grünlandnutzung
  Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.
  Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.
- Anlage von Feldgehölzen
  Am Nordrand der Ausgleichsfläche sind fünf bis acht Feldgehölzinseln mit einer Mindestbreite von 10 m anzulegen.
  Folgender Aufbau ist vorzusehen:
  Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche – Hochstämme - hohe Gebüsche - niedrige Gebüsche - Krautsaum
  Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Anpflanzen von Obstbäumen
  Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind 20 bis 25 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Entwicklung von Magerstandorten
  Am Südrand der Feldgehölzinseln ist der Oberboden streifenweise abzutragen.

Ausgleichsfläche A 5

- ~~Renaturierung des Grabens / Anlage einer breiten Feuchtsenke~~
- ~~Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung~~
- ~~Entwicklung von Hochstauden am Graben~~
- ~~Extensivierung der Grünlandnutzung / Uferpufferstreifen min. 5 m beidseitig~~

~~Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.~~
~~Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.~~

Übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption:
Neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie einer grundsätzlichen flächenhaften Extensivierung wird insb. die deutliche gewässerökologische Aufwertung des vorhandenen (Entwässerungs-)Grabens / „Eidlerbaches“, eine grundlegende Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraum- bzw. Arten- & Strukturanreicherung sowie die Umsetzung von ergänzenden Maßnahmen zu § 2.9.2.2 zur nachhaltigen Optimierung des Orts- und Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer qualitätsvoll ausgeprägten Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung festgelegt.

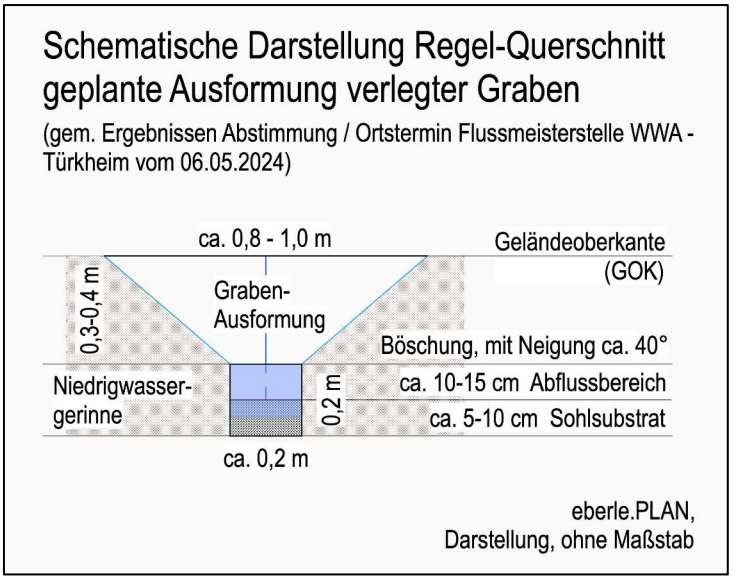
Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen werden hierfür folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen festgesetzt:

A 5.1 Generell geltende Maßnahmen / Regelungen:

- Auf den festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen weder eingezäunt / -gefriedet noch versiegelt und mit Ausnahme der Durchführung von Pflegemaßnahmen, die i.V.m. dem Vorhabenbereich stehen, auch nicht befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.
  Abweichend davon ist die Durchführung von erforderlichen Maßnahmen für die Umsetzung / Entwicklung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption (wie z.B. die ggf. erforderliche Anlage von Wildschutzzäunen für die Entwicklung von Gehölzstrukturen) zulässig.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
- Das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*Solidago candensis*)) ist ggf. zu verhindern.
- Der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) aller Pflanzungen zum südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück Fl.-Nr. 163, Gmkg. Schlegelsberg, hat mindestens 4,0 m zu betragen.

A 5.2 Verlegung (Entwässerungs-)Graben / "Eidlerbach" auf einer Länge von ca. 200 m (ca. 45 m³):

- Insb. zur Verringerung des potentiellen Nährstoffeintrages, einer Erhöhung der gewässerstrukturellen Vielfalt (bzgl. des Grabens selbst sowie auch der randlichen Begleitstrukturen) und zur grundsätzlich erwünschten Erhöhung des Verschattungs-Anteils des Fließgewässers, wird der entlang der Südgrenze des Plangebietes, zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 162 & 163, auf einer Länge von ca. 150 m bestehende Grabenverlauf des (Entwässerungs-)Grabens / "Eidlerbaches" umverlegt. Dieser soll künftig entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung in einem Abstand von rund 5 bis 6,5 m von der Südgrenze entfernt, direkt entlang des Randbereiches der geplanten Baugebiets- / Ortsrandeingrünungsstrukturen in einem ca. 200 m langen, neu geschaffenen Gerinne verlaufen.
- Dabei sind Lage und Ausformung des umverlegten Gewässer-Verlaufs gegenüber der Eintragung in der Planzeichnung in geringfügigem Umfang veränderbar; als Regel-Querschnitt wurde gem. den Ergebnissen einer Abstimmung mit der Flussmeisterstelle WWA - Türkheim festgelegt: Breite an der Geländeoberkante ca. 0,8 bis 1,0 m sowie Tiefe ca. 0,5 bis 0,6 m; davon Niedrigwassergerinne mit Breite und Höhe von ca. 0,2 m (5-10 cm Sohlsubstrat und 10-15 cm Abflussgerinne):



- Gem. Abstimmung mit der Flussmeisterstelle WWA - Türkheim kann das anfallende Aushub-Material (ca. 45 m³) komplett vor Ort, im Bereich der direkt nördlich angrenzenden Gehölzstruktur "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung", wieder eingebaut / -gebracht werden;

  - *des Weiteren ist vorliegend auch kein gesondertes Wasserrechtsverfahren für die Maßnahme der Graben-Verlegung erforderlich!*
  Ergänzend hierzu haben das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, in den Stellungnahmen vom 04.07.2024 bzw. vom 22.07.2024 (im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) allerdings darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Behandlung im Vorfeld mit dem Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, (noch abschließend) abgeklärt werden muss.

- Der bestehende, ca. 150 m lange Graben entlang der Grundstücke Fl.-Nrn. 162 & 163 kann / soll im Bestand insb. zur Sicherung der Ausgleichsflächen-Grenze sowie auch mit Blick auf eine weitere Strukturanreicherung grundsätzlich erhalten verbleiben; dieser wird rund 5 m vom Austritt der Verrohrung am westlichen Grabenende entfernt verschlossen bzw. das Gerinne dort in den neu erstellten Graben-Verlauf ein- / übergeleitet.

Hinweise:
Aufgrund der insg. unklaren Bestands-Verhältnisse bzgl. der Lage / Verlaufs-Richtungen der bestehenden Graben-Verrohrungen ist zum einen die Sondierung des "Anschlusspunktes" an die bestehende Graben-Verrohrung im Nord-Osten bzw. im Bereich des „Hartmahdweges“ im Rahmen der weiterführenden Planungen erforderlich! Zum anderen sind aufgefundene Drainagen in geeigneter Weise an den neuen Graben-Verlauf anzuschließen.
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im westlichen Bereich des neu hergestellten Grabens i.V.m. einer funktionalen Durchführung von künftigen Pflegemaßnahmen, bzgl. der Ausgleichsflächen sowie Ortsrandeingrünungs-Strukturen, die Anlage einer ca. 4m-breiten Überfahrt / Verrohrung erforderlich ist (s. beispielhafte Eintragung in der Planzeichnung)!

A 5.3 Aufbau / Förderung gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensaum entlang der (Entwässerungs-)Gräben (Breite bis zu 6 m, gemessen von der Grabenachse; ca. 1.450 m²; Ausformung ist in geringem Umfang veränderbar):

- Bereichsweise Arten-Anreicherung von ca. 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung; dies hat möglichst durch eine Mahdgutübertragung von einer geeigneten Fläche die dem Zielzustand entspricht zu erfolgen - die ggf. vorhandene / verwendbare Spenderfläche ist dabei mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.
- Sämtliche Ansaaten (Neu-Ansaaten bzw. Nach- / Reparatursaaten, etc.) haben ausschließlich mit einer autochthonen, artenreichen Saatgut-Mischung, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband

Unterallgäu). Hinweis: Das jeweils zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!).

- Bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" zulässig.
- Flächenvorbereitung: im Allg. Fräsen der Anreicherungs- / Aussaat-Flächen.
- Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von ca. 50% der Fläche im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd") bzw. jeder Flächenabschnitt wird alle 2 Jahre gemäht; ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*Solidago candensis*)) zu verhindern.
- Abtransport des Mahdgutes zwingend, um eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen / zu unterstützen bzw. einen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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

A 5.4 Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen - u.a. als Pufferstreifen zu Wegeflächen und intensiven Landwirtschaftsflächen (ca. 420 m²; Ausformung ist in geringem Umfang veränderbar):

- Bereichsweise Arten-Anreicherung von ca. 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung; dies hat möglichst durch eine Mahdgutübertragung von einer geeigneten Fläche die dem Zielzustand entspricht zu erfolgen - die ggf. vorhandene / verwendbare Spenderfläche ist dabei mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen; bei ggf. erforderlicher Ansaat mittels autochthoner Saatgut-Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu wird darauf hingewiesen, dass das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ebenfalls jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabzustimmen ist (vor dem Erwerb!).
- bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" zulässig; im Übrigen s. Punkt „Hinweise“ unter vorstehendem Unterpunkt „A 5.3“.
- Flächenvorbereitung: im Allg. Fräsen der Anreicherungs- / Aussaat-Flächen.
- Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von ca. 50% der Fläche im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd") bzw. jeder Flächenabschnitt wird alle 2 Jahre gemäht; ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*Solidago candensis*)) zu verhindern.
- Abfuhr des Mahdgutes zwingend, sowie kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

A 5.5 Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen (3 Stück; jeweils ca. 5-7 m²), die Standorte sind bindend, die Ausformungen sind in geringem Umfang veränderbar:

- Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie
- für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Ausbildung der Grundstücksgrenzen i. S. einer langfristigen räumlich-funktionalen Sicherung der Flächen (Schaffung gut sichtbarer „Landmarken“).
- Die Lesesteinhaufen müssen eine Höhe von mind. 0,80 bis 1,20 m aufweisen. Als Material sind Steine verschiedener Korngrößen zu verwenden, dabei hat mind. 80 % des Materials eine Korngröße von 20 bis 40 cm aufzuweisen; das restliche Material kann aus einer kleineren oder auch größeren Korngröße bestehen;

- Ein Gehölzaufwuchs ist ebenso wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (Solidago candensis)) generell zu verhindern.

Hinweise:
Es wird empfohlen die Lesesteinhaufen zusätzlich mit einer farbigen Markierung (z.B. in Form eines Stabes / einer Stange) zu versehen, um deren Lage auch bei ggf. hochwüchsig ausgeprägten Vegetations-Beständen für die Bewirtschafter sowohl der Plangebietsflächen selbst als auch der angrenzenden Nachbargrundstücke gut sichtbar zu halten.

A 5.6 Ergänzung der 7,0 m breiten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" gem. § 2.9.2.2 sowohl mit einer vorgelagerten Strauchgehölzstruktur (ca. 550 m²) als auch mit zusätzlich strukturbildenden Gehölzen 1. und 2. Wuchsordnung (12 Stück bzw. 5 Stück):

- Nördlich entlang der Ausgleichsflächen besteht in einem 3 m breiten Übergangsbereich bzw. im direkten Anschluss an die privaten Grünflächen gem. § 2.9.2.2 eine Pflanzbindung zur Anlage einer durchgehenden bzw. lückenlosen mind. 1-2-reihigen Strauchgehölzstruktur aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (möglichst arten-, blüten- und fruchtreichen; ca. 550 m²).
- Zusätzlich sind entsprechend den Eintragungen / festgelegten Standorten in der Planzeichnung 12 Gehölze 1. Wuchsordnung sowie 5 Gehölze 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig um bis zu 3 m veränderlich.
- Als Pflanzabstand für die Strauchgehölzstrukur ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen derselben Art auszubringen;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- Ggf. ist eine anfängliche temporäre Einzäunung / Errichtung eines Wildschutzzaunes erforderlich;
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen".
- Bei sämtlichen Gehölzen gilt für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen die Pflanzenliste unter vorstehendem § 2.9.2.3 verbindlich.
- Es ist ausnahmslos „gebietseigenes“ Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ebenfalls ausschließlich zertifiziertes gebietseigenes Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland" zulässig.
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten;
- bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

A 5.7 Anpflanzung gewässerbegleitendes Einzelgehölz / Strukturbildner entlang des umverlegten (Entwässerungs-)Grabens / “Eidlerbaches“ (15 Stück):

- Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen entsprechend den Eintragungen / festgelegten Standorten in der Planzeichnung. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig um bis zu 3 m veränderlich:
- Verwendung von mind. 8 x Alnus glutinosa (Schwarz-Erle); restliche Gehölze: Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide) und / oder Salix fragilis (Bruch-Weide).
- Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammbusch; 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.
- es gelten die Inhalte der beiden letzten „Spiegelstriche“ des vorstehenden Unterpunktes „A 5.6“ entsprechend (bzgl. Pflanzgut / -material, Pflege der Pflanzungen, etc.).

A 5.8 Aufbau / Ergänzung lineare gewässerbegleitende Pflanzungen aus Gehölzarten der Weichholzaue entlang des (umverlegten (Entwässerungs-)Grabens / “Eidlerbaches“ (an 3 Stellen; Länge ca. 6 - 8 m; Breite / Tiefe bis zu ca. 3 m):

- Verwendung von Arten der Weichholzaue: Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salic purpurea (Purpur-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide), Salix spec.

(heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
- Mindest-Pflanzenqualität: Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen).
- Pflanzabstand der dort umzusetzenden 1- bis punktuell max. 2-reihige Pflanzungen von 1,3 m; ggf. bei punktueller 2-Reihigkeit versetzt auf Lücke;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- Ggf. ist eine anfängliche temporäre Einzäunung / Errichtung eines Wildschutzzaunes erforderlich.
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen".
- es gelten die Inhalte der beiden letzten „Spiegelstriche“ des vorstehenden Unterpunktes „A 5.6“ entsprechend (bzgl. Pflanzgut / -material, Pflege der Pflanzungen, etc.).

A 5.9 Differenzierte Pflanzung standortgerechter Obstgehölze im südöstlichen Randbereich der Ausgleichsflächen (3 Stück):
- Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste unter vorstehendem § 2.9.2.3 verbindlich. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig um bis zu 3 m veränderlich.
- Der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) zum südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück Fl.-Nr. 163, Gmkg. Schlegelsberg, hat mind. 4,0 m zu betragen.
- es gelten die Inhalte der beiden letzten „Spiegelstriche“ des vorstehenden Unterpunktes „A 5.6“ entsprechend (bzgl. Pflanzgut / -material, Pflege der Pflanzungen, etc.).

A 5.10 Erhalt der bestehenden Linde jüngeren Alters (Stammdurchmesser von ca. 0,15 / 0,2 m, gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m):
- Die in der Planzeichnung am Nordostrand der Ausgleichsflächen als „zu erhaltendes Einzelgehölz (…)“ eingetragene Linde (Gehölz 1. Wuchsordnung, jüngeren Alters) ist zu erhalten.
- *Hinweis: die Rund 20 m südwestlich davon entfernt (auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 164) bereits knapp außerhalb des verfahrensgegenständlichen räumlichen Geltungsbereiches gelegene Eiche jüngeren Alters ist ebenfalls zu erhalten (Stammdurchmesser von ca. 0,2 m, gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m)!*
- Abgrabungen im stammnahen Bereich des Gehölzes, definiert als Mindestabstand von 3,0 m zum Stammfuß, sind unzulässig (und im weiteren Kronenbereich generell weitestmöglich zu vermeiden).
- Eine ggf. erforderliche, im begründeten Einzelfall wie z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit nicht zu vermeidende Fällmaßnahme des zu erhaltenden Einzelgehölzes kann (nur auf Antrag und nach erteilter Genehmigung durch die Gemeinde) ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bei Erfordernis einer begründeten, nachweislich unabwendbaren Fällung des als „zu erhaltendes Einzelgehölz (…)“ festgesetzten Baumes (z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit) ist an dessen Standort eine artgleiche Ersatzpflanzung bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Als Pflanzen-Mindestqualität wird hierfür festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 - 3,0 m.

Ausgleichsfläche A 6
- Anlage eines Kiesgrubenbiotops auf Fl.-Nr. 165 und 165/2
  Es ist ein Bodenabbau bis zu einer Tiefe von max. 600 m üNN durchzuführen. Die Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten, mit langsamer Angleichung an das Geländeniveau. Rohbodenbereiche sollen als Magerrasenstandorte belassen werden.
- Einzelbaumpflanzungen am nördlichen Randbereich gemäß Planzeichnung

Ausgleichsfläche A 7
- Laubbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
- Extensivierung der Grünlandnutzung

Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.

- Anlage von Lesesteinhaufen und Totholzhaufen
- Anlage von staunassen Flachwasserbiotopen (Tagwassermulden) durch partiellen Bodenaustausch und Einbau von bindigem Material (Lehm)
- Pflanzung einer Niederhecke
  Am Südrand der Ausgleichsfläche ist eine dreireihige Feldhecke zu pflanzen und in Form einer strauchreichen Niederhecke dauerhaft zu erhalten.
  Folgender Aufbau ist vorzusehen:
  Krautsaum – niedrige Gebüsche - Krautsaum
  Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.
- In den Randbereichen der Ausgleichsfläche ist ein 5 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist alle drei bis vier Jahre abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Ausgleichsfläche A 8

- Anlage von Feldgehölzen und Feldhecken
  Folgender Aufbau ist vorzusehen:
  Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche – Hochstämme - hohe Gebüsche - niedrige Gebüsche - Krautsaum
  Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Entwicklung von Magerstandorten
  Am Südrand der Feldgehölzinseln ist der Oberboden streifenweise abzutragen.

Ausgleichsfläche A 9

- Laubbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
- Schaffung von Retentionsflächen an der östlichen Günz
- Anlage von wechselfeuchten Mulden
- Schaffung und dauerhafter Erhalt eines Uferpufferstreifens von min. 25 m Breite
- Neugründung von Auwaldflächen entlang der östlichen Günz und lockere Schwarzerlenpflanzungen
- Entwicklung von Seggen-, Röhricht- und blütenreichen Hochstaudenbeständen im Bereich der Flutmulden

Hinweis:
Die Untere Naturschutzbehörde behält sich vor ggf. Nachbesserungen bzw. Nachbesserungsmaßnahmen sowohl im Pflegeregime als auch bezogen auf die Gestaltung der Ausgleichsflächen vorzunehmen, sofern künftig (unvorhergesehene) nachteilige Entwicklungen im Hinblick auf die genannten übergeordneten naturschutzfachlichen Entwicklungsziele auftreten sollten! **“**

7. Die Ziffer **„2.12 Geländemodellierungen“** wird wie folgt fortgeschrieben bzw. inhaltlich formell nachgeführt / angepasst:

„In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3, GE 4 und GE 5 sind im Rahmen der Freiflächengestaltung Veränderungen der Geländeoberfläche

- durch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 600,00 m ü. NN und
- durch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 607,00 m ü. NN

zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2 sind im Rahmen der Freiflächengestaltung Veränderungen der Geländeoberfläche

- durch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 601,00 m ü. NN und
- durch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 606,00 m ü. NN

zulässig.

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1, SO 2, SO 2.1 und SO 3 sind Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen nur bis zu 0,5 m vom bestehenden Gelände zulässig.
In dem Sondergebiet SO 4 sind Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 606,00 m über NN zulässig.

Geländemodellierungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen dürfen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:5 ausgeführt werden. **“**

8. Die Ziffer **„2.13 Stützmauern“** wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben und ergänzt:

„Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke und öffentlichen Flächen ohne Stützmauern anschließen.

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1, SO 2, SO 2.1, SO 3 und SO 4 können Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 4,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. **“**

D) Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

4.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise durch Text

Zur Änderung der textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008, ist in Verbindung mit der verfahrensgegenständlichen 12. Bebauungsplanänderung nichts veranlasst. Die Hinweise durch Text unter der Ziffer „3. Hinweise“ gelten unverändert.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den .....

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN
Bauleitplanung.**S**tädtebau.**U**mweltplanung

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger

Marktstraße 1
87746 Erkheim
fon 08336-805357 0
fax 08336-805357 50
rathaus@erkheim.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 / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Immissionsschutz
9. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

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

II. Gesellschaft für Umwelttechnik Bojahr mbH & Co. KG: „Angaben für die Vorprüfung nach UVPG“ - bestehend aus den Unterlagen „Anhang 01“ bis „Anhang 04“, 88213 Ravensburg, in der Fassung vom 07.05.2024 (Fortführung des Dokumentes vom 11.03.2024).

III. GEU – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH: „Überprüfung von schädlichen Umweltauswirkungen und Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13, RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, Anforderungen nach § 50 BImSchG für die BIO-Energie Schwaben 87746 Erkheim“, 72581 Dettingen an der Erms, in der Fassung vom 10.06.2024.

1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen Änderung des bestandskräftigen Bebauungsplans trägt die Gemeinde den aktuell bestehenden Erfordernissen für die betriebliche Standortoptimierung i.V.m. einer anforderungsgerechten Anlagen-Modernisierung bzw. dem benötigten Handlungsbedarf für die sachgerecht-technische Anpassung und Weiterentwicklung des am Standort ansässigen Unternehmens BIO-Energie Schwaben GmbH Rechnung.

Hierfür ist im Wesentlichen zum einen eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich einer situativ-bedarfsgerechten, flächenbezogenen Präzisierung der in den bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebiets-Teilflächen („SO 1“ bis „SO 4“) festgesetzten zulässigen Nutzungen erforderlich, i.V.m. der abschließend bestimmten Festlegung der jährlichen max. Verarbeitungskapazität der Vergärungs-Anlage.

Zum anderen erfolgt eine geringfügige Ausweitung der Bauland-Flächen nach Richtung Süden bzw. Südosten sowie auch eine daran ausgerichtete Anpassung / moderate Ausweitung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der entsprechenden Führung der Baugrenzen.

Die bestandskräftig festgesetzten Privaten Grünflächen zur „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ werden entsprechend angepasst bzw. planungskonzeptionell nach Richtung Süden / Südosten in den Randbereich (nordseitig) entlang des dort verlaufenden „Eidlerbaches“ verlegt. Abschließend erfolgt im Rahmen der angestrebten Festlegung einer möglichst weitreichenden gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption die komplette planungsrechtliche Zuordnung bzw. Umsetzung des sich i.V.m. dem Planvorhaben

ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs (ebenfalls) unmittelbar entlang des „Eidlerbaches“ am südlichen / südöstlichen Randbereich der Plangebietsflächen.

Insgesamt schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 12. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale (i.S. eines grundsätzlich sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden), für eine situativ-bedarfsgerechte und zielgerichtete sowie insb. auch zukunftsträchtige und weitreichend gesamtgebietsverträgliche Baugebietsentwicklung. Die Planung dient der nachhaltigen, anforderungsgerechten Standort-Optimierung sowie -Sicherung des ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes und trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Des Weiteren entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung grundsätzlich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans – die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist vollumfänglich gegeben.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Vorhabengebiet liegt am westlichen bzw. südwestlichen Randbereich des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96, entlang der Staatsstraße 2011 sowie des „Hartmahdweges“, im Nahbereich der Gemeindegebiets- / Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Westerheim.
Der Änderungsbereich beinhaltet im Wesentlichen die gesamten Bauland-Flächen (in orangem Farbton mit SO gekennzeichnete Flächenbereiche) der mit Bebauungsplan i.d.F. vom 07.12.2007 (ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008) bestandskräftig ausgewiesenen, betrieblich bereits vollständig bebauten Sondergebietsflächen (SO; gem. § 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung „Bioabfallverwertung und Bioabfallvergärung mit anschließender Kompostierung“, und einen Teilbereich der im Südosten bestandskräftig festgesetzten Baugebiets-Eingrünung, sowie zusätzlich einen südlich hierzu vorgelagerten Flächenbereich entlang des „Eidlerbaches“.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 4,0 ha große Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung umfasst einen Gebietsumgriff im Bereich der Grundstücks-Teilflächen mit den Flurnummern 164 und 185/4 sowie das Grundstück Flurnummer 162, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 642/1, 645, 646 und das Grundstück Flurnummer 642, jeweils der Gemarkung Erkheim.
In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet (Hinweis: Maßgebend ist die Planzeichnung).

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlusssituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 20.03.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).
In der Sitzung des Marktgemeinderates am 14.05.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2024 bzgl. der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches aktualisiert bzw. entsprechend fortgeschrieben.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der bestandskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der A 96“ liegt in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planänderung in der (ursprünglichen) Fassung vom 17.12.2007 vor (in Kraft getreten mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.02.2008).

Der **Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.**

Des Weiteren wurde für die **Durchführung des Plan-Änderungsverfahrens**, auf Grundlage der Ergebnisse der Vorabstimmungen mit dem Landratsamt Unterallgäu, die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „Vereinfachten Verfahren“ beschlossen**.

3.1.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde eine **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (bzw. gemäß Nr. 8.4.1.1 der Anlage 1 UVPG)** für die konkret geplante Anlagenerweiterung der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH **bereits durchgeführt**.
Bei dem untersuchten Vorhaben handelt es sich um eine Erhöhung der Durchsatzleistung der Bioabfallvergärungs- und Speiseresteanlage, Errichtung eines Fermenters und eines Wärmespeichers, Errichtung einer Gärrestverdampfungsanlage, Erweiterung Abluftfassung und Abluftreinigungsanlage, bauliche Anpassung an den Hallen und Einstauflächen im Freien (insg. Durchsatzerhöhung von 18.000 Mg/a (49 Mg/d) auf 30.000 Mg/a (82 Mg/d)).
Hinweis: Die dieser Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend zu Grunde liegenden Fachunterlagen / -beiträge, etc. sind den Planunterlagen der verfahrensgegenständlichen 12. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt (siehe vorstehend angeführte Anlagen-Nrn. „II.“ und „III.“).

Folgende vorliegend relevante Stellen bzw. **Sachgebiete des Landratsamtes Unterallgäu** wurden im Zuge dieser Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG **beteiligt:**
1.) Baurecht, 2.) Bodenschutz, 3.) Immissionsschutz, 4.) Naturschutz sowie 5.) Wasserrecht.

Im Ergebnis dieser durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls *ist festzuhalten, dass hinsichtlich des untersuchten Vorhabens* ***keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht*** bzw. ***die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist!***

Dieses **Ergebnis** der vorliegend durchgeführten **Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (gemäß Nr. 8.4.1.1 der Anlage 1 UVPG)** wurde ebenfalls **am 11.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.**

Fazit:
Damit sind die **Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB** bzw. die Durchführung im sog. „Vereinfachten Verfahren“ **gem. § 13 Abs. 1 BauGB vollumfassend erfüllt**.
Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung gemäß dem Ergebnis der durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie darunter insb. auch der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Außerdem bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die diesbezüglich weiterführenden Aussagen, Ausführungen, etc. unter der nachfolgenden Ziffer 6.1 in dieser Begründung wird verwiesen.

3.1.2 Hinweise

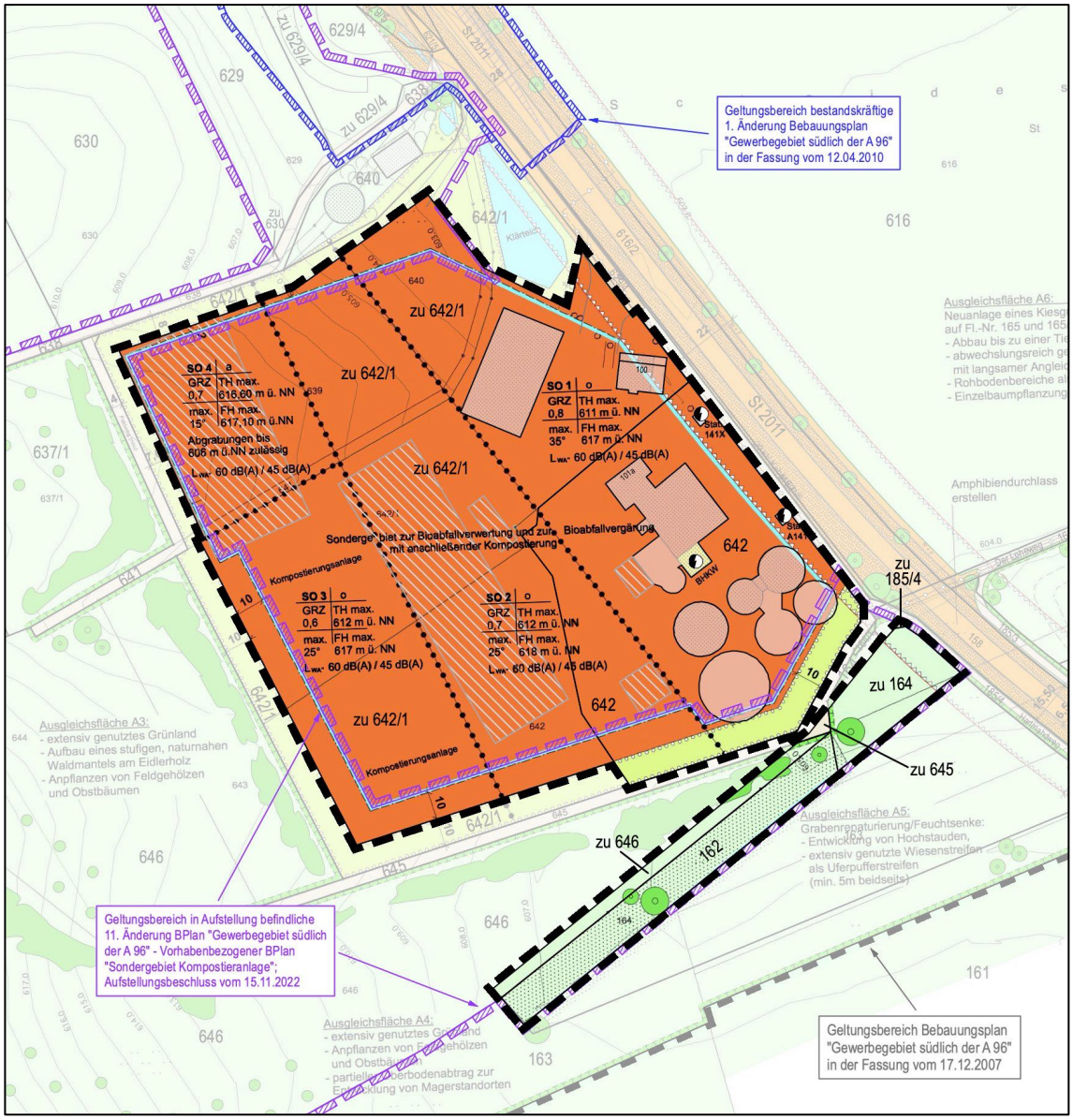
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absah.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. "Vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird.
Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 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 Überplanter Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans

(Hinweis: Auf den nachfolgend dargestellten, zugehörigen Bestandsplan bzw. die plangraphische Darstellung des bestandskräftigen Bebauungsplan-Standes i.d.F. vom 17.12.2007, inkl. der 1. Planänderung, mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 12. Änderung (schwarze Balken-Linie) wird verwiesen; dieser ist auch als gesonderter „Beiplan“ auf der Planzeichnung enthalten.)

In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen (ursprüngliche Fassung vom 17.12.2007) ist der größte Teil des verfahrensgegenständlichen Plangebietes als „*Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bioabfallverwertung und Bioabfallvergärung mit anschließender Kompostierung““* (gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt.
In den südlichen Randbereichen sind jew. kleinere Teilflächenbereiche als *„private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““, „Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche“* bzw. als *„sonstige Wege- und Erschließungsfläche / Flur- und Wirtschaftsweg“* bestandskräftig ausgewiesen.

Darunter weist der Flächenumgriff der *„Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“* zudem jeweils zwei *„festgesetzte Baumstandorte für Laubbäume 1. Wuchsordnung“* bzw. *„2. Wuchsordnung“* sowie Festsetzungen zur *„Anlage von Gehölz- / Feldgehölzstrukturen aus standortheimischen Baum- und Strauchgehölzen“* auf. Die Flächenbereiche der *„privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““* sind außerdem zusätzlich als *„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“* festgesetzt.
Auf die zugehörige Flächenbilanz unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

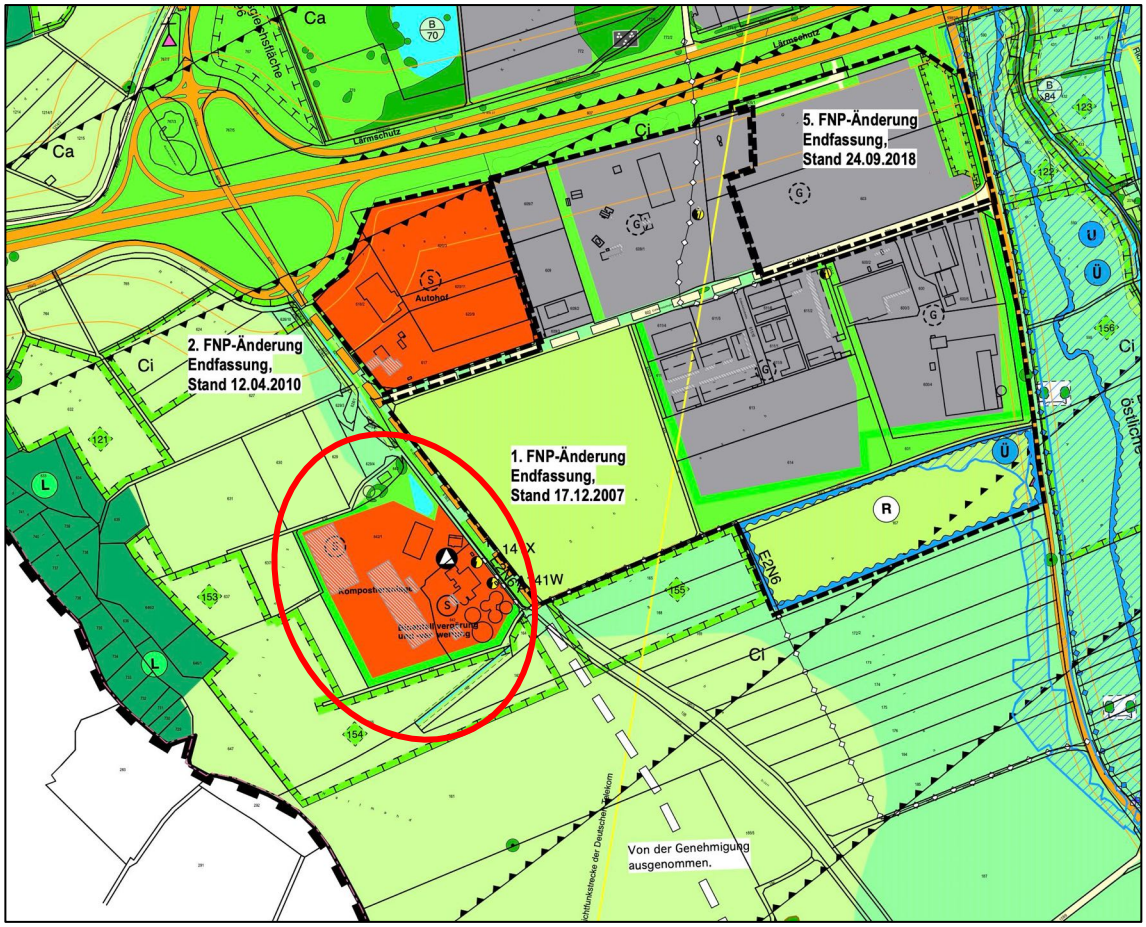


Ausschnitt bestandskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008, inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 12.04.2010, mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen 12. Bebauungsplanänderung, (ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung der FNP aus dem Jahr 2002 dar. Darin sind die Flächen bereits als *„Sonderbauflächen für Bioabfallvergärungs- und Bioabfallverwertungsanlagen“* gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO bzw. als *„Sonstige Flächen für die innerörtliche Durchgrünung“* oder *„Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“* dargestellt.

Die verfahrensgegenständliche Planung ist damit als vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002 inkl. der 1., 2. und 5. Änderung (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Bereiches der gegenständlichen 12. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“

3.4 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

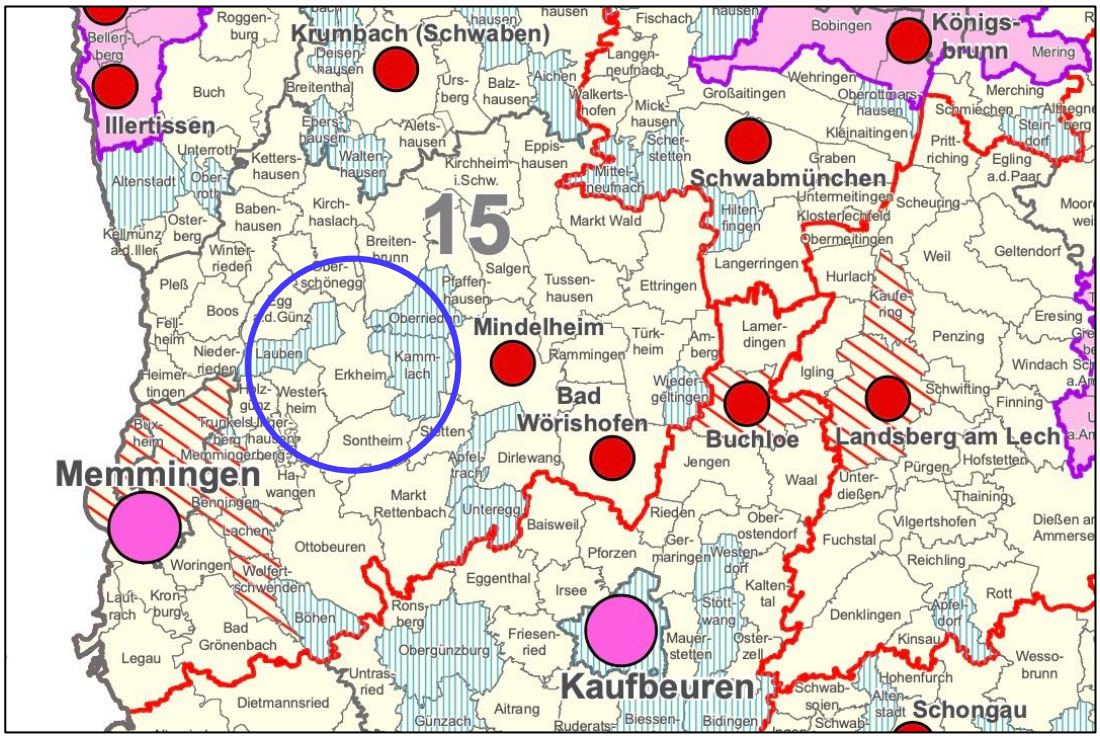
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum“**.
- Die Gemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und stellt nach dem „**Regionalplan der Region Donau-Iller“** ein „**Kleinzentrum“** dar.
- Die Gemeinde liegt in etwa zwischen dem „**Oberzentrum“ Memmingen** und dem „**Mittelzentrum“ Mindelheim**, die beide etwa 15 km von Erkheim entfernt sind.

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

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.06.2023, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Fazit:

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

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass das Planvorhaben (für dessen Flächenumgriff aus planungsrechtlicher Sicht Großteils bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt sowie auch eine Entwicklung aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP vollständig gegeben ist) eine situativ-bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation gesamtgebietsverträgliche Maßnahme innerhalb des bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes darstellt.
Letztlich erfolgt im Wesentlichen eine Präzisierung der in den bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebiets-Teilflächen festgesetzten zulässigen Nutzungen und eine geringfügige Ausweitung / Arrondierung der Sondergebietsflächen sowie der Baugrenzen nach Richtung Süden, und damit einhergehend eine entsprechende gesamtplanerisch zielführende Verschiebung bzw. Umverlegung der „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“. In diesem Zusammenhang wird i.V.m. dem Planvorhaben zudem eine starke, nachhaltig-wirksame Baugebiets- / Anlageneingrünung nach Richtung Süden bzw. Südosten langfristig sichergestellt und die Umsetzung einer aus naturschutzfachlicher sowie gewässerökologischer Sicht zielführenden Maßnahmenkonzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen im Flächenumgriff entlang des „Eidlerbachs“ (konkret) ermöglicht.
Weiterführend wird auf die Inhalte insbesondere der Ziffern 1. „Anlass und Planungsziel“ sowie 5. „Planungskonzeption (…)“ dieser Begründung verwiesen.

Insgesamt berücksichtigt die Gemeinde damit im Rahmen der gegenständlichen Planung insbesondere auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten. Des Weiteren wird die Zielsetzung LEP

3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur vorrangigen Nutzung von Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandener Flächen-Potenziale konsequent umgesetzt (i.S. einer aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfsgerecht zielführenden und konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale). Das sog. „Anbindegebot“ bzw. die Vermeidung einer Zersiedelung (LEP 3.3 (G)) wird beachtet / erfüllt. Nicht zuletzt ist anzumerken, dass die Planung der nachhaltigen, anforderungsgerechten Standort-Optimierung und -Sicherung eines ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes dient, und damit u.a. insbesondere auch der Zielsetzung des LEP 5.1 (G) bzw. dem „Erhalt und (der) Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen (…)“ Rechnung trägt.

Die verfahrensgegenständliche 12. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das Plangebiet (PG) umfasst zum einen die gesamten Bauland-Flächen (in orangem Farbton mit SO gekennzeichnete Flächenbereiche) der mit Bebauungsplan i.d.F. vom 07.12.2007 bestandskräftig ausgewiesenen, betrieblich bereits vollständig bebauten Sondergebietsflächen (SO; gem. § 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung „Bioabfallverwertung und Bioabfallvergärung mit anschließender Kompostierung“. Zum anderen ist darin ein Teilbereich der im Südosten bestandskräftig festgesetzten Baugebiets-Eingrünung sowie zusätzlich ein südlich hierzu vorgelagerter Flächenbereich entlang des „Eidlerbaches“ beinhaltet.

Die reale Nutzung der Sondergebietsfläche entspricht der festgesetzten Zweckbestimmung (Fa. KSK Kompostierungs-Service Käßmeyer GmbH und Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH). Die ausgewiesene Anlagen- / Baugebiets-Eingrünung innerhalb der Plangebietsflächen des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereiches ist im (süd)westlichen Teilabschnitt grundsätzlich umgesetzt (dort ist eine im Wesentlichen durchgehende Gehölzstruktur jungen bis mittleren Alters, mit einer Bestandshöhe zwischen etwa 8 und 12 m vorhanden). Dagegen fehlt diese im (süd)östlichen Teilabschnitt bzw. im Randbereich bis hin zum östlich gelegenen „Hartmahdweg“ auf einer Länge von ca. 75 / 80 m komplett. Dort sind aktuell (innerhalb des Betriebsgeländes bzw. der Anlagen-Einfriedung gelegene) vollständig asphaltierte Flächen vorhanden, die entsprechend betrieblich genutzt werden.

Der Flächenbereich entlang des „Eidlerbachs“ bzw. im Umgriff des bestehenden Grabenverlaufs dieses (Entwässerungs-)Grabens wird bislang intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzt.

Das Gewässer / der Graben fließt entlang der Südgrenze des Plangebietes, zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 162 & 163, auf einer Länge von ca. 150 m in einem offenen Gerinne nach Richtung (Nord)Osten (Breite an der Geländeoberkante durchschnittlich ca. 0,8 - 1,0 m und im Sohlbereich / Bereich Niedrigwassergerinne ca. 0,3 - 0,5 m; Gerinne-Tiefe von ca. 0,5 bis 0,6 m). Dieser Graben- / Fließgewässerabschnitt bleibt i.V.m. dem Planvorhaben, trotz der geplanten / künftig erfolgenden Umverlegung des Gerinnes nach Richtung Norden (s. § 2.9.7.5, Unterziffer „A 5.2“ der textlichen Festsetzungen), weitgehend unverändert erhalten. Im weiteren Verlauf bzw. im (Nord)Osten des Grundstückes Fl.-Nr. 164 ist dieser verrohrt (s. Darstellungen / Eintragungen in der Planzeichnung) und verläuft (vermutlich) östlich entlang des Plangebietes bzw. im Flächenbereich zwischen den Plangebietsflächen und der Staatsstraße 2011, unmittelbar entlang der Trasse des „Hartmahdweges“, nach Richtung Norden (bzw. Nordwesten). Dort geht das Fließgewässer (nördlich der gegenständlichen Sondergebietsflächen / im Umgriff des Kreisverkehrs der St 2011) schließlich wieder in ein offenes Gerinne / Bachbett über.

Als nennenswerter Gehölzbestand innerhalb des PG im Bereich / Umgriff der Flächen des (Entwässerungs-)Grabens / "Eidlerbachs" besteht am Nordostrand des Grundstückes Fl.-Nr. 164 entlang des „Hartmahdweges“ eine Linde jüngeren Alters, die grundsätzlich zu erhalten bzw. in die dort festgesetzte Ausgleichsflächen-Konzeption zu integrieren ist (Stammdurchmesser von ca. 0,15 / 0,2 m, gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m; Lage s. Eintragung in der Planzeichnung). Rund 20 m südwestlich davon entfernt (ebenfalls auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 164), allerdings bereits knapp außerhalb des verfahrensgegenständlichen räumlichen Geltungsbereiches, ist weiterhin eine Eiche jüngeren Alters vorhanden, die ebenfalls erhalten werden soll (Stammdurchmesser von ca. 0,2 m, gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m; Lage s. Planzeichnung).

Die im Norden, Westen und Süden an das PG angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich intensiv vorwiegend als Grünland, teils auch als Ackerflächen genutzt; zum Teil grenzen diese direkt an die Baugebietsflächen, teilweise befinden sich zwischenliegend auch Flur- / Wirtschaftswegeflächen.

Östlich an das PG schließt unmittelbar der Flur- / Wirtschaftsweg „Hartmahdweg“ an, welcher ab dem Bereich der Baugebietsflächen (in einem entsprechenden Ausbauzustand) auch als Zufahrtsstraße zu den beiden vorgenannten Firmen innerhalb der Plangebietsflächen dient. Wiederum östlich daran grenzt direkt die Trasse der Staatsstraße 2011 an. Die nördlich des PG verlaufende Autobahn BAB 96 ist von der Geltungsbereichsgrenze etwa 400 m entfernt.
Nördlich, nordöstlich und östlich in einer Entfernung von etwa 150 m bzw. 300 m befinden sich weitere bereits entsprechend genutzte Teilflächenbereiche des Gesamt-Baugebietes „Gewerbegebietes südlich der A 96“(im Umgriff / entlang der „Eidlerholzstraße“).

Insgesamt ist das Plangebiet selbst und auch der räumliche Plangebietsumgriff folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen vorbelastet bzw. überprägt zu bewerten.
Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. sind im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind i.E. keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestands- / Ausgangssituation“ sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzung und (vergleichsweise starken) Vorbelastungen können diese, gerade auch mit Blick auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens sowie in Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen (wie insb. die zur Umsetzung vorgesehene qualitätsvolle, nachhaltig-wirksame Anlagen- / Baugebietseingrünung), 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), Orts- bzw. Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig und situativ verträglich zu bewerten. Ergänzend wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 6. dieser Begründung hingewiesen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur(haushalt) und Umwelt entsprechend dargestellt:

4.2.1 Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Bestand:

Das insgesamt ca. 4,0 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen

- die gesamte bestehende „Sondergebietsfläche“: Flurnummer 642 und eine Teilfläche der Flurnummer 642/1, jeweils Gemarkung Erkheim; ca. 35.345 m² (Flächenanteil ca. 88 %);
- „private Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“; ca. 1.130 m² (Flächenanteil ca. 3 %);
- ein als Grünland genutzter in dem bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 nachrichtlich als Flur- / Wirtschaftswegefläche dargestellter Flächenbereich; ca. 45 m² (Flächenanteil ca. 0,1 %) und
- Flächen, die noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden, in dem bestandskräftigen Bebauungsplan i.d.F. aus dem Jahr 2007 jedoch bereits als „Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche“ festgesetzt sind, mit einer Fläche von etwa 3.640 m² (Flächenanteil ca. 9 %).

Planung: Demgegenüber erfolgt nun eine Erweiterung der „Sondergebietsfläche“ um den ca. 1.130 m² großen Flächenumgriff der bislang als „private Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Fläche. In diesem Zusammenhang ist weiterhin anzumerken, dass davon im Bestand ca. 870 m² bzw. anteilig mehr als 75 % davon ((süd)östlicher ca. 75 / 80 m langer Teilabschnitt) bereits als vollständig asphaltierte Flächen ausgebildet sind und entsprechend betrieblich genutzt werden.
Des Weiteren werden von den bereits bestandskräftig festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ca. 2.430 m² unverändert als „Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche“ festgesetzt. Die restlichen 1.255 m² werden als „private Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ ausgewiesen; von diesen 1.255 m² waren bislang 1.210 m² im bestandskräftigen Bebauungsplan i.d.F. aus dem Jahr 2007 als „Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche“ festgesetzt und ca. 45 m² als Flur- / Wirtschaftswegefläche.

Im Ergebnis machen die neu festgesetzten Sondergebietsflächen (1.130 m²) zusammen mit den bereits bestandskräftig festgesetzten Sondergebietsflächen von ca. 35.345 m² damit insgesamt knapp 91 % der Plangebietsfläche aus. Die restlichen Flächen werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ (1.255 m² bzw. ca. 3 % Flächenanteil) festgesetzt bzw. als „Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ – gebietsinterne Ausgleichsfläche (mit einer Flächengröße von rund 2.430 m² bzw. ca. 6 % Flächenanteil).
Auf die zugehörigen Flächenbilanzen (unterteilt in „bestandskräftige Planung“ sowie „verfahrensgegenständliche Planfassung“) unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Fazit / Bewertung:
Es ist festzuhalten, dass die neu in Anspruch genommenen Flächen im direkten Anschluss an bereits bebaute Flächen liegen bzw. im Anschluss an die bestandskräftig überplanten Flächen des Gesamt-Gewerbegebietes. Bei der 1.130 m² (wovon im Bestand bereits ca. 870 m² bzw. rund 75 % durch bauliche Anlagen überdeckt bzw. asphaltiert / versiegelt sind) umfassenden neu als „Sondergebiets-Fläche“ festgesetzten Fläche handelt es sich dabei zudem lediglich um eine vergleichsweise (äußerst) geringfügige Arrondierung im Bereich des Gesamt-Baugebietes „Gewerbegebiet südlich der A 96“. Die im Zuge der gegenständlichen Planung als „private Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ bzw. als „Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche“ festgesetzten Flächen waren auch bereits im bislang bestandskräftigen Bebauungsplan i.d.F. aus dem Jahr 2007 als „Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche“ festgesetzt; somit handelt es sich hier aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen sondern lediglich um eine Konkretisierung, was letztlich auch an der Überarbeitung der Maßnahmenkonzeption für diese Flächenbereiche ersichtlich wird (s. § 2.9.7.5, Unterpunkt/-ziffer „Ausgleichsfläche A 5“ der textlichen Festsetzungen).

Insgesamt ist das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Flächen bzw. der Böden sowie an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die vorliegende besondere Bestands- / Standortsituation des PG

(darunter v.a. entsprechende Vorbelastungen) als auch in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und situativ verträglich anzusehen. In Bezug auf die Belange des **Schutzgutes Fläche - Flächenverbrauch / Flächenversiegelung bzw. -überbauung** sind die Auswirkungen deshalb insgesamt nur als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

4.2.2 Schutzgüter Boden, Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer) sowie Klima / Luft

Da i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben, wie unter der vorhergehenden Ziffer beschrieben, ein zusätzlicher Flächenverbrauch stattfindet, ist mit Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft zu rechnen. Auch bzgl. dieser Schutzgüter ist aufgrund des relativ geringen neu festgesetzten Verbrauchs von Flächen allerdings nur von geringfügigen Auswirkungen auszugehen. Zudem ist an dieser Stelle neuerlich anzumerken, dass der für die Erweiterung der „Sondergebietsfläche“ benötigte zusätzliche Flächenumgriff von ca. 1.130 m² im Bestand bereits zu einem Großteil bzw. in einer Größenordnung von ca. 870 m² / anteilig mehr als 75 % ((süd)östlicher ca. 75 / 80 m langer Teilabschnitt) bereits als vollständig asphaltierter Flächenbereich ausgebildet ist und entsprechend betrieblich genutzt wird.

Die Auswirkungen, deren Ursache letztlich weitergehende Flächenüberformungen / -versiegelungen, etc. darstellen, auf den Boden / Untergrund selbst, die Grundwasserneubildungsrate, das Ausmaß des Oberflächenabflusses, auf Oberflächengewässer bleiben zwar nicht gänzlich aus. Allerdings fallen diese vorliegend gerade auch im Hinblick auf die vorbeschriebene Bestands- / Realnutzungssituation insgesamt gegenüber dem Ausgangszustand vergleichsweise (besonders) geringfügig aus.

Nicht zuletzt ist dahingehend auch auf die bestandskräftig festgesetzten, unverändert fortgeltenden entsprechende Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen hinzuweisen; darunter z.B. die Regelung, dass von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallendes Niederschlagswasser – soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen – auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist (siehe § 2.16 „Regenwasserversickerung“ der „Festsetzungen durch Text“ der bestandskräftigen Planung). Auswirkungen durch boden- / gewässergefährdende Stoffe, etc. kann durch einen sorgsamen Umgang mit derartigen Stoffen entgegengewirkt werden.

- **Oberflächengewässer:** Die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung) verläuft in einer Entfernung von etwa 900 m östlich des Vorhabengebietes. Ggf. in Zusammenhang mit dem Vorhaben bestehenden Auswirkungen auf das Fließgewässer sind ausgeschlossen.

Allerdings verläuft der (Entwässerungs-)Graben / "Eidlerbach"(Gewässer 3. Ordnung) entlang der Südgrenze des Plangebietes, zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 162 & 163, auf einer Länge von ca. 150 m in einem offenen Gerinne nach Richtung (Nord)Osten (Breite an der Geländeoberkante durchschnittlich ca. 0,8 - 1,0 m und im Sohlbereich / Bereich Niedrigwassergerinne ca. 0,3 - 0,5 m; Gerinne-Tiefe von ca. 0,5 bis 0,6 m). Dieser Graben- / Fließgewässerabschnitt bleibt i.V.m. dem Planvorhaben, trotz der geplanten / künftig erfolgenden Umverlegung des Gerinnes nach Richtung Norden (s. § 2.9.7.5, Unterziffer „A 5.2“ der textlichen Festsetzungen), weitgehend unverändert erhalten. Im weiteren Verlauf bzw. im (Nord)Osten des Grundstückes Fl.-Nr. 164 ist dieser verrohrt (s. Darstellungen / Eintragungen in der Planzeichnung) und verläuft (vermutlich) östlich entlang des Plangebietes bzw. im Flächenbereich zwischen den Plangebietsflächen und der Staatsstraße 2011, unmittelbar entlang der Trasse des „Hartmahdweges“ / der „Eidlerholzstraße“, nach Richtung Norden (bzw. Nordwesten). Dort geht das Fließgewässer (nördlich der gegenständlichen Sondergebietsflächen / im Umgriff des Kreisverkehrs der St 2011) schließlich wieder in ein offenes Gerinne bzw. Bachbett über.

- Gewässerpflegeplan und Gewässerentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 (Bürogemeinschaft Gießmann – Harsch):

Eine fachliche Grundlage / zu berücksichtigende Fachplanung stellt im gegenständlichen Fall aufgrund der Lage bzw. der festgelegten Maßnahmenkonzeption i.V.m. dem betreffenden Graben-Abschnitt des

„Eidlerbaches“ entlang der Südgrenze des PG grundsätzlich der Gewässerpflegeplan und das Gewässerentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 dar.

Aus den Unterlagen und insbesondere der Karte „6.04: Ziele und Maßnahmen“ sind für die Plangebietsflächen vorrangig folgende Entwicklungsziele und -maßnahmen zu entnehmen:

„Entwicklungsziele“ für die Abschnitte innerhalb (sowie auch im näheren Umgriff) des Plangebietes:

- „Erhalten und Entwickeln von Bachröhricht- und Hochstaudenbeständen“.

Hierzu zusätzlich genannte „Gestaltungsmaßnahmen“:

- „Verrohrung öffnen mit anschließender naturnaher Gestaltung des Bachbettes/-verlaufs“.

In Ergänzung ist u.a. auf den Seiten 38 und 49 des Textteiles allgemein formuliert / zutreffend:

- „Pufferstreifen entlang der Gräben (2-5 m Breite) entwickeln“.
- „Nutzungsextensivierung, Ausweisung von Pufferflächen“.

Fazit: Die (relevanten) Inhalte des gemeindl. Gewässerpflegeplans und Gewässerentwicklungskonzepts für das PG werden im Zuge des Planvorhabens bestmöglich und weitreichend berücksichtigt.
In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch zum einen auf die vollständig eingearbeiteten Ergebnisse / Maßnahmen auf Grundlage einer gesondert durchgeführten Abstimmung (im Rahmen eines Ortstermins) mit der Flussmeisterstelle des WWA - Türkheim im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens hinzuweisen (insbesondere die Verlegung des „Eidlerbaches“ sowie die Maßnahmen unmittelbar entlang des Gerinnes betreffend!).
Zum anderen wurden die entsprechend festgelegte Maßnahmenkonzeption (auf der gebietsinternen Ausgleichsfläche) sowie auch die Grünordnerischen Maßnahmen im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes bereits inhaltlich abschließend vorabgestimmt!

- Bzgl. des **Schutzgutes Klima / Luft** ist hinsichtlich möglicher kleinklimatischer Auswirkungen durch eine Temperaturerhöhung ist ebenfalls aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Flächenverbrauchs nur von vergleichsweise geringfügigen Auswirkungen auszugehen.

Ebenfalls ist in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen i.V.m. der geplanten Anlagen-Modernisierung und in diesem Zusammenhang insb. auch hinsichtlich der Erhöhung der Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen bis zu einer Obergrenze von insgesamt maximal 30.000 Mg/a für die in den Sondergebiets-Teilflächen SO 1 und SO 2 zulässigen Nutzungen „Bioabfallverwertung und Bioabfallbehandlung“, „Bioabfallvergärung“ sowie „Biogasgewinnung“, von einer grundsätzlichen Verträglichkeit auszugehen. Im Weiteren wird diesbezüglich auf die Inhalte insb. unter der nachfolgenden Ziffer 8. „Immissionsschutz“ dieser Begründung i.V.m. den Ergebnissen des anhängigen Gutachtens „Überprüfung von schädlichen Umweltauswirkungen und Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13 (…)“, der GEU – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, in der Fassung vom 10.06.2024 (s. Anlage III. zur vorliegenden Begründung) verwiesen.

Zudem ist in diesem Kontext aus gesamtplanerischer Sicht anzumerken, dass die vorgesehene betriebliche Standortoptimierung bzw. die sachgerecht-technische Anpassung und Weiterentwicklung der Anlage - womit i. E. deren Standortsicherung bewerkstelligt wird (vgl. Ziffer 1. „Anlass und Planungsziel“) - nicht zuletzt auch einen grundsätzlichen Beitrag zum Klimaschutz durch den mit der Anlage produzierten (zudem weitgehend tages- sowie jahreszeitunabhängigen) Strom leistet.

Fazit / Bewertung:

In Verbindung mit den **Schutzgütern Boden / Untergrundsituation, Wasser – Oberflächengewässer / Grundwasser sowie Klima / Luft** sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ und den schutzgutbezogenen Vorbelastungen insgesamt nur Auswirkungen geringfügiger Erheblichkeit zu erwarten, die v.a. aufgrund der räumlichen Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und insbesondere Umfang (Dimensionierung / Größe) des Vorhabens als situativ verträglich zu bewerten sind.

Vielmehr ist gerade i.V.m. den Schutzgütern Boden / Untergrundsituation und insbesondere auch Wasser – Oberflächengewässer / Grundwasser aufgrund der umfassenden naturschutzfachlichen sowie

gewässerökologischen Maßnahmen auf den gebietsinternen Ausgleichsflächen (inkl. Gerinne-Verlegung und Öffnung von Verrohrungen des „Eidlerbaches“) von einer insgesamt deutlichen Aufwertung im Vergleich zur Bestands- / Realnutzungssituation auszugehen (s. weiterführend u.a. nachfolgende Ziffer 7.2 dieser Begründung)!

Auch ist bzgl. des Umwelt-Schutzgutes Klima / Luft neuerlich anzumerken, dass durch die geplante Anlagen-Modernisierung bzw. Standortoptimierung nicht zuletzt auch ein grundsätzlicher Beitrag zum Klimaschutz durch den mit der Anlage produzierten (zudem weitgehend tages- sowie jahreszeitunabhängigen) Strom erfolgt.

Allgemeine Hinweise / Grundlagen:

- Bodenschutz

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

- 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, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Bauwasserhaltung

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. 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.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

- Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Generell wird darauf hingewiesen, dass Entwässerungseinrichtungen so auszulegen sind, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.
Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG ist bei Starkniederschlägen nicht auszuschließen, dass es durch wild abfließendes Wasser ggf. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Planungsgrundsätze für einen Objektschutz der Gebäude sind von den jew. beauftragten Planern (Architekten) zu beachten!

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

An dieser Stelle wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, eine grundsätzlich angepasste Bauweise, etc.!

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine evtl. Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann.
Insgesamt muss von Nachbargrundstücken zulaufendes Wasser grundsätzlich so geführt werden, dass es keinen Schaden an Gebäuden / baulichen Anlagen verursacht, es darf nicht gesammelt zum Unterlieger abgeleitet werden.

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

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

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

Hinweise:
Allgemein wird in diesem Zusammenhang noch auf das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA- Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" und das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.
Abschließend wird i.V.m. dem weiteren Objektschutz auch auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hingewiesen.

Des Weiteren hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten in der Stellungnahme vom 04.07.2024 (im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) auf folgende Punkte bzgl. der Thematik „Gewässer und Hochwasserabfluss“ hingewiesen:

- Innerhalb des Vorhabensbereiches verlaufen drei Fließwege mit mäßigem bis hin zu erhöhtem Abfluss bei Starkniederschlagsereignissen. Daher muss hier mit Überflutungen gerechnet werden und Objektschutzmaßnahmen sind erforderlich.
- Um Schäden zu vermeiden, sind diesbezüglich bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster

sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadens-versicherung wird empfohlen.
- Gemäß § 37 WHG darf u.a. der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert oder zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
- Gegebenenfalls geplante Rückhaltemaßnahmen müssen hinsichtlich der wasserrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit mit dem Landratsamt Unterallgäu (rechtlich) und mit dem WWA Kempten (fachlich) abgestimmt werden.

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

Wie unter Ziffer 4.2.1 bereits dargestellt wird i.V.m. dem Planvorhaben im Ergebnis lediglich ein ca. 1.130 m² großer Flächenbereich neu in Anspruch genommen und für zusätzliche Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt. Dieser ist bestandskräftig komplett als durchgehend 10 m breite Anlagen- / Baugebiets-Eingrünung festgesetzt.
Allerdings ist die betreffende Teilgebietsfläche zu einem Großteil bzw. in einer Größenordnung von ca. 870 m² / anteilig mehr als 75 % ((süd)östlicher ca. 75 / 80 m langer Teilabschnitt) bereits als vollständig asphaltierter Flächenbereich ausgebildet bzw. wird entsprechend betrieblich genutzt.

Auf den restlichen ca. 260 m² (etwa 25 m langer Bereich) im (süd)westlichen Teilabschnitt innerhalb der Plangebietsflächen des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereiches ist die ursprünglich ausgewiesene Anlagen- / Baugebiets-Eingrünung grundsätzlich zwar umgesetzt. Dort ist eine im Wesentlichen durchgehende Gehölzstruktur jungen bis mittleren Alters, mit einer Bestandshöhe zwischen etwa 8 und 12 m vorhanden. Allerdings stellt die vorliegend betroffene Fläche nur einen geringen randlichen Teilabschnitt der gesamten, in diesem Bereich bestehenden Baugebiets- / Anlageneingrünung nach Richtung Süden von insgesamt ca. 135 m Länge dar, und ist zudem im vorliegenden Fall durch anthropogene Nutzungen (z.B. Lagerung von Materialien) grundsätzlich bereits in einem potentiell erhöhten Maße beeinträchtigt.
Im Übrigen wird bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation auf die detaillierten Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 dieser Begründung weiterführend verwiesen.

Fazit:
Insgesamt wird i.V.m. dem Planvorhaben die ursprünglich festgelegte städtebauliche Grundkonzeption nicht wesentlich verändert. Die Flächen mit „bestandskräftigem Baurecht“ bzw. die bereits ausgewiesenen Sondergebietsflächen werden nur geringfügig erweitert. Dies erfolgt zudem in einem Teilflächenbereich, in dem die bestandskräftig festgesetzten Baugrenzen durch bestehende bauliche Anlagenteile bereits überschritten sind sowie weiterhin betriebliche Erschließungsflächen weitreichend umgesetzt wurden, und in der Folge zu einem Großteil (rund 75 % der betreffenden Flächen) keine Anlagen- / Baugebietseingrünung (mehr) vorhanden ist.
Da im Zuge der gegenständlichen Planung nun im unmittelbaren Nahbereich bzw. lediglich etwas weiter südlich, gelegen sowohl eine qualitätsvolle, deutlich ausgeprägte und räumlich nachhaltig-wirksame Anlagen- / Baugebietseingrünung als auch in Kombination hierzu (nach Süden hin vorgelagert) die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“ geschaffen / umgesetzt werden, ist insgesamt sogar von einer deutlichen Aufwertung der Gesamtsituation gegenüber dem **Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt** im Vergleich zu der Bestandssituation auszugehen.

Schutzgebiete /Schutzobjekte:

- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK, noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden.

Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten (darunter auch ein gemeinsamer Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu) festgestellt.
Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

- Darüber hinaus liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, welcher im Zuge der vorbereitenden Planungen zur Erweiterung der Fa. KSK Kompostierungs-Service Käßmeyer GmbH bereits erstellt wurde (derzeit ebenfalls in Aufstellung befindliche 11. Änderung des Bebauungsplans „Gewebegebiet südlich der A 96“). Dieser kann sowohl bzgl. der Aktualität (Planunterlage i.d.F. vom Oktober 2021) als auch hinsichtlich der räumlichen Lage (der Untersuchungs-Raum / -Rahmen der Unterlage schließt die verfahrensgegenständlichen Änderungsbereichsflächen komplett mit ein) auf die vorliegenden Plangebietsflächen übertragen werden.

Mit Blick auf die Ergebnisse dieses Fachgutachtens ist hervorzuheben, dass bzgl. der bestehenden Gehölzpflanzungen, die das Betriebsgelände als Anlagen- / Baugebietseingrünung derzeit umgeben, folgendes festgestellt wird:

„Auf Grund der Bestandshöhe (zwischen 8 und 12 Metern) und des Alters (junge bis mittlere Ausprägung) geht der Verfasser davon aus, dass die Gehölze beim Bau des Gewerbebetriebes (Eröffnung 1998 laut Chronik) dort gepflanzt wurden. Keine der Gehölze zeigt größere Schäden bzw. hat Strukturen (z.B. Spechthöhlen, Faulstellen, Rindenrisse bzw. abstehende Rinde usw.) oder es hängen Spezialnistkästen, wie sie von Fledermäusen genutzt werden. Im betroffenen Gehölzbestand sind keine Quartierbäume vorhanden.**“** (Harsch, P., Diplom-Biologe: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung KSK Kompostierungs Service Käsmeyer GmbH in Erkheim, Lkr. Unterallgäu“, 87448 Waltenhofen, in der Fassung vom Oktober 2021).

Des Weiteren werden in diesem Fachgutachten folgende Vermeidungsmaßnahmen (VM) formuliert:

„- VM 1 – Baufeldräumung
  Baufeldräumung nach Aberntung/dem Mähen der landwirtschaftlichen Flächen kann ggf. eine Betroffenheit von Zug- und/oder Rastvögel auslösen. Ebenso ist dies bei einer Räumung während der Brutzeit möglich. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist der beste Zeitraum für die Baufeldräumung zwischen Ende Oktober und Anfang März;
- VM 2 – Bauzeitenbeschränkung bzw. Ausnahmen davon
  wenn aus organisatorischen und planerischen Gründen eine Bauzeitenbeschränkung nicht möglich ist, so muss vor dem Eingriff eine aktuelle Bewertung des Baufeldes aus ökologische Sicht erfolgen, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass kein Brutpaar auf der Baufläche einen Brutplatz anlegt. Die Eingriffsfläche wird dazu vor und während der Brutzeit in regelmäßigen Abständen auf Gelege der potenziell vom Vorhaben betroffenen Brutvogelarten abgesucht. Die Untersuchungen müssen in enger Abstimmung mit dem Projektzeitplan und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen;
- VM 3 – Fällung Gehölze
  Fällung bzw. Entfernen der Bäume und Sträucher nach der Brutsaison der Vögel, somit im Zeitraum 01.10. bis 28.02. des Folgejahres (Sperrfrist nach § 39 BNatSchG);
- VM 4 – Ersatz- und Neupflanzungen
  durch das Entfernen von Gehölzen gehen Brut- und Nahrungshabitate für Gehölzbrüter sowie Jagdhabitate/Leitlinien für Fledermäuse verloren. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich heimische sowie lebensraumtypische Baum- und Straucharten zu verwenden. Auf die Pflanzung von Fremdgehölzen und/oder Bodendeckern (z.B. Cotoneaster) ist zu verzichten. Früchtetragende Sträucher sind zu fördern.**“**

Fazit:
Das verfahrensgegenständliche Planvorhaben bzw. die vorliegende Planungskonzeption steht den Ergebnissen dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags i.d.F. vom Oktober 2021 nicht entgegen bzw. geht damit grundsätzlich konform.

Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf die zur Umsetzung kommende, qualitätsvoll ausgeprägte Grünordnerische Maßnahmenkonzeption in Kombination mit der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbaches“ verwiesen.

Artenschützerische Bewertung:

Insbesondere aufgrund des vergleichsweise geringen Lebensraumpotentials der als Sondergebietsflächen ausgewiesenen Teilbereiche des Plangebiets (u.a. durch Lage, Vorbelastungen, Lebensraum- / Artenausstattung, etc.) sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Bzgl. der Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 verwiesen.

Auch sind gem. den Ergebnissen des vorliegenden artenschützerischen Fachbeitrags i.d.F. vom Oktober 2021 (s. vorstehende Ausführungen) in dem mitüberplanten bzw. neu als „Bauland“ in Anspruch genommenen Teilflächenbereich der bestandskräftig festgesetzten Anlagen- / Ortsrandeingrünung (ca. 260 m² großer, etwa 25 m langer Teilfächenbereich), bzw. im betroffenen Gehölzbestand keine Quartierbäume für die Artengruppe der Fledermäuse vorhanden.

Zwar gehen i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens durch das Entfernen von Gehölzen / Gehölzstrukturen im Wesentlichen Brut- und Nahrungshabitate für Gehölzbrüter sowie Jagdhabitate/Leitlinien für Fledermäuse in einem verloren. Allerdings erfolgt dies lediglich in einem bezogen auf die örtliche Gesamt-Situation geringfügigen Umfang (ca. 260 m² großer / etwa 25 m langer Bereich) sowie in einem Teilabschnitt, welcher zudem bereits in einem vergleichsweise erhöhten Maße anthropogen vorbelastet ist.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Planvorhabens als wesentliche Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme im unmittelbaren Nahbereich bzw. lediglich etwas weiter südlich gelegen eine qualitätsvolle, deutlich ausgeprägte und räumlich nachhaltig-wirksame Anlagen- / Baugebietseingrünung umgesetzt. Zusätzlich erfolgt in Kombination hierzu (nach Süden hin vorgelagert) die Realisierung von gebietsinternen, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“.

Insgesamt ist damit (spätestens) auf mittelfristige Sicht von einer deutlichen Aufwertung des Lebensraumpotentials für die vorgenannten Arten im Vergleich zur Bestands- / Realnutzungssituation auszugehen.

Fazit:

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

- *Zwingende Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die erforderlichen Rodungs- / Baumfällarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. durchgeführt werden!; – oder, wenn dies aus organisatorischen und planerischen Gründen nicht möglich ist, dass vor einem Eingriff in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes eine aktuelle Bewertung des Baufeldes aus ökologischer Sicht erfolgt (ggf. mit Festlegung hinsichtlich des Artenschutzrechts entsprechend erforderlicher Maßnahmen, wie z.B. Vergrämungsmaßnamen)!*

Entsprechend ist eine Erfordernis für die Erstellung von (weiteren) gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und schutzgutbezogenen Vorbelastungen sowie auch Art und Umfang des Vorhabens nicht gegeben.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt** sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten; - insbesondere auch aufgrund der unmittelbar im Süden des Plangebietes bzw. zur freien Landschaft hin angesiedelten Maßnahmen zur Anlagen- /

Baugebietseingrünung in Kombination mit den dort zusätzlich umgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entlang des „Eidlerbaches“.
Im Ergebnis ist hiermit im gesamtplanerischen Zusammenhang (spätestens) auf mittelfristige Sicht vielmehr von einer deutlichen Aufwertung des Lebensraumpotentials im Vergleich zur Bestandssituation gerade auch für die Artengruppe der Fledermäuse oder die potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter auszugehen!

Allgemeine Hinweise:
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen).
Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

4.2.4 Schutzgut Mensch – Immissionsschutz & Erholung

Schutzgut Mensch – Immissionsschutz; Bauliche Anlagen / gewerbliche Nutzungen:

- Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde eine **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (bzw. gemäß Nr. 8.4.1.1 der Anlage 1 UVPG)** für die konkret vorgesehene Anlagenerweiterung der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH **bereits durchgeführt**. Bei dem untersuchten Vorhaben handelt es sich um eine Erhöhung der Durchsatzleistung der Bioabfallvergärungs- und Speiseresteanlage, Errichtung eines Fermenters und eines Wärmespeichers, Errichtung einer Gärrestverdampfungsanlage, Erweiterung Abluftfassung und Abluftreinigungsanlage, bauliche Anpassung an den Hallen und Einstauflächen im Freien (insg. Durchsatzerhöhung von 18.000 Mg/a (49 Mg/d) auf 30.000 Mg/a (82 Mg/d)).
Auf die hierfür durch die Gesellschaft für Umwelttechnik Bojahr mbH & Co. KG, 88213 Ravensburg, erstellten Fachunterlagen mit Bezeichnung „Angaben für die Vorprüfung nach UVPG“ - bestehend aus den Unterlagen „Anhang 01“ bis „Anhang 04“, in der Fassung vom 07.05.2024 (Fortführung des Dokumentes vom 11.03.2024) wird verwiesen. Diese sind den Planunterlagen der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt (s. Anlage II. dieser Begründung).

  Im Zuge der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG wurden die Sachgebiete Baurecht, Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz und Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu beteiligt.

  Im Ergebnis dieser durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls** ist festzuhalten, dass hinsichtlich des untersuchten Vorhabens **keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.
  Insbesondere ist auf Grundlage dieser Ergebnisse bzgl. möglicher Umweltverschmutzungen durch Luftverunreinigungen / Geruch oder Lärm nach derzeitigem Kenntnisstand festzuhalten, dass bei einem ordnungsgemäßen Anlagenbetrieb (darunter insb. Betrieb der Abluftanlagen und Beachtung / Einhaltung der gängigen Sicherheitsvorschriften) sowie bei Einhaltung des Standes der Lärmschutztechnik insgesamt von keinen schädlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

- Des Weiteren bzw. in Ergänzung hierzu wurde in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen i.V.m. der geplanten Anlagen-Modernisierung und in diesem Zusammenhang insb. auch hinsichtlich der vorgesehenen Erhöhung der Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen bis zu einer Obergrenze von insgesamt maximal

30.000 Mg/a **im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens ein gesondertes sog. „Abstandsgutachten“ erstellt**. Dieses ist der vorliegenden Begründung als deren Bestandteil als Anlage III. beigelegt.
Diesbezüglich weiterführend wird auf die Inhalte insb. unter der nachfolgenden Ziffer 8. „Immissionsschutz“ dieser Begründung i.V.m. den Ergebnissen des anhängigen Gutachtens „Überprüfung von schädlichen Umweltauswirkungen und Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13 (…)“, der GEU – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, in der Fassung vom 10.06.2024 (s. Anlage III. zur vorliegenden Begründung) verwiesen.

- Abschließend wird auf die Inhalte der textlichen Festsetzungen Ziffer 2.8 „**Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“**, mit den für die Sondergebietsflächen (und damit auch für die Flächen des vorliegenden PG) unverändert fortgeltenden, bestandskräftig festgesetzten „höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw“ auf tagsüber 60 dB(A) m^2 Grundstücksfläche und auf nachts 45 dB(A) m^2 Grundstücksfläche“ hingewiesen.

Fazit / Bewertung: In Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen i.V.m. der geplanten Anlagen-Modernisierung und in diesem Zusammenhang insb. auch hinsichtlich der vorgesehenen Erhöhung der Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen bis zu einer Obergrenze von insgesamt maximal 30.000 Mg/a für die in den Sondergebiets-Teilflächen SO 1 und SO 2 zulässigen Nutzungen „Bioabfallverwertung und Bioabfallbehandlung“, „Bioabfallvergärung“ sowie „Biogasgewinnung“, ist bei einem ordnungsgemäßen Anlagenbetrieb und der Einhaltung / Beachtung der gängigen Sicherheitsvorschriften insgesamt von einer grundsätzlichen Verträglichkeit bzw. von keinen gebietsunverträglichen zusätzlichen Erheblichkeiten gegenüber dem **Schutzgut Mensch – Immissionsschutz** auszugehen.

Schutzgut Mensch – Erholung:

- Direkte Erholungsnutzung / Naherholung: Das Plangebiet liegt südlich der Autobahn, die nächstgelegenen wohngenutzten Gebäude nördlich der BAB 96 befinden sich in einer Entfernung von etwa 1 km. Schon allein aufgrund dieser Lage bzw. der zwischenliegenden Autobahntrasse sowie u.a. auch der restlichen Baugebietsflächen des „Gewerbegebietes südlich der A 96“ entlang der „Eidlerholzstraße“ ergeben sich deshalb in Bezug auf die direkte Erholungsnutzung ebenfalls keine negativen Auswirkungen, da die Plangebietsflächen für Erholungssuchende (Spaziergänger, Radfahrer, etc.) keine Bedeutung / Relevanz aufweisen. Eine Attraktivität der PG-Flächen für Erholungssuchende ist nicht gegeben.
- Indirekte Erholungsnutzung: Genauso verhält es sich bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, dem Blick in die freie Landschaft. Insgesamt ist durch die gegenständliche Planung von nur geringen Auswirkungen / Beeinträchtigungen i.V.m. der Fernwirkung oder besonderen Blickbeziehungen auszugehen insbesondere aufgrund der Lage in einem bereits stark durch anthropogene Nutzungen geprägten / vorbelasteten Bereich; zu nennen wären hier insb. zum einen die nahe gelegenen Trassen der ST 2011 sowie der BAB 96 und zum anderen die Bestandsbebauung des übrigen Gesamt-Baugebietes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ entlang der „Eidlerholzstraße“ sowie das etwas südlich gelegene Kieswerk und Transportbetonwerk Schlegelsberg.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Belangen des **Schutzgutes Mensch – Erholung** sind durch die Ausweitung bzw. Arrondierung der Bauland-Flächen und Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie insb. auch durch die geringfügige Erhöhung / situativ-bedarfsgerechte Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebiets-Teilflächen „SO-1“ und „SO-2“ (i.V.m. einer ausnahmsweisen Zulässigkeit bzgl. nachweislich erforderlicher Gebäude mit einer Nutzung als Silo- / Speicheranlage bzw. als Fermenter und / oder Silo- bzw. Speicheranlage, jew. in einer kreisrunden Ausführung) im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ insgesamt keine nennenswerten zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
Die diesbezügliche Gesamtsituation ist dabei v.a. auch hinsichtlich der räumlichen Lage zum Siedlungsbestand, der Bestands- / Realnutzungssituation mit den schutzgutbezogenen Vorbelastungen insb. durch die

nahe gelegene Autobahn-Trasse und das bestehende Gesamt-Gewerbegebiet entlang der „Eidlerholzstraße“ sowie in Bezug auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens entsprechend zu bewerten.
Auch ist an dieser Stelle als wesentliche schutzgutbezogene Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme wiederum die Umsetzung der geplanten, deutlich ausgeprägten und räumlich nachhaltig-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung, in Kombination mit den (nach Süden hin vorgelagerten) naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“ anzuführen, durch welche insbesondere auch die Einsehbarkeit / Fernwirkung der Plangebietsflächen gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden und Südosten (spätestens) mittelfristig deutlich mitgeprägt wird.

4.2.5 Schutzgut Kulturgüter sowie Sachgüter

Schutzgut Kulturgüter:
Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des “Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem **Schutzgut Kulturgüter** ist deshalb nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.

- Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

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

Schutzgut Sachgüter:
In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 verwiesen. Im Plangebiet selbst sind insbesondere die bereits bestehenden Gebäude / Gebäudeteile, baulichen Anlagen, etc. zu nennen und im benachbarten Umfeld des Plangebietes die direkt angrenzenden Straßen / Verkehrsflächen.
Eventuelle Schäden sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem **Schutzgut Sachgüter** ist durch das Planvorhaben bzw. insbesondere die Ausweitung / Arrondierung der Flächen mit bestandskräftigem „Baurecht“ nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.
Ergänzend hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen / Bewertungen unter der Ziffer 4.2.4 “Schutzgut Mensch – Immissionsschutz & Erholung“ dieser Begründung hingewiesen.

4.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation v.a. auch hinsichtlich der räumlichen Lage zum Siedlungsbestand, der Bestands- / Realnutzungssituation mit den schutzgutbezogenen Vorbelastungen insb. durch die nahe gelegene Autobahn-Trasse und das

bestehende Gesamt-Gewerbegebiet entlang der „Eidlerholzstraße“ sowie in Bezug auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen bzw. zusätzlichen (erheblichen) schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Insgesamt wird i.V.m. dem Planvorhaben die ursprünglich festgelegte städtebauliche Grundkonzeption nicht wesentlich verändert. Die Flächen mit „bestandskräftigem Baurecht“ bzw. die bereits ausgewiesenen Sondergebietsflächen werden nur geringfügig erweitert. Dies erfolgt zudem in einem Teilflächenbereich, in dem die bestandskräftig festgesetzten Baugrenzen durch bestehende bauliche Anlagenteile bereits überschritten sind sowie weiterhin betriebliche Erschließungsflächen weitreichend umgesetzt wurden, und in der Folge zu einem Großteil (rund 75 % der betreffenden Flächen) keine Anlagen- / Baugebietseingrünung (mehr) vorhanden ist.

Des Weiteren ist bzgl. der relevanten, räumlich-wirksamen Außenwahrnehmung der PG-Flächen gegenüber der „freien Landschaft“ (Fernwirkung / Einsehbarkeit) in Berücksichtigung der festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Kombination mit der direkt südlich anschließenden gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“ am Südrand des PG auf (spätestens) mittelfristige Sicht von keiner nennenswerten Auswirkung / Beeinträchtigung auszugehen. Durch die künftig bestehende qualitätsvolle, deutlich ausgeprägte und räumlich nachhaltig-wirksame Anlagen- / Baugebietseingrünung ist insgesamt sogar eine deutliche Aufwertung / Optimierung bzgl. der Belange des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild im Vergleich zu der Bestandssituation zu erwarten.

Fazit / Bewertung:
Bzgl. der Belange des **Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild** sind durch die Ausweitung bzw. Arrondierung der Bauland-Flächen und Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie insb. auch durch die geringfügige Erhöhung / situativ-bedarfsgerechte Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebiets-Teilflächen „SO-1“ und „SO-2“ (i.V.m. einer ausnahmsweisen Zulässigkeit bzgl. nachweislich erforderlicher Gebäude mit einer Nutzung als Silo- / Speicheranlage bzw. als Fermenter und / oder Silo- bzw. Speicheranlage, jew. in einer kreisrunden Ausführung) im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ insgesamt ebenfalls keine nennenswerten zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
Die diesbezügliche Gesamtsituation ist dabei v.a. auch hinsichtlich der räumlichen Lage zum Siedlungsbestand, der Bestands- / Realnutzungssituation mit den schutzgutbezogenen Vorbelastungen insb. durch die nahe gelegene Autobahn-Trasse und das bestehende Gesamt-Gewerbegebiet entlang der „Eidlerholzstraße“ sowie in Bezug auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens entsprechend zu bewerten.
Auch ist bei dieser schutzgutbezogenen Bewertung neuerlich als wesentliche Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme die Umsetzung der geplanten, deutlich ausgeprägten und räumlich nachhaltig-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung, in Kombination mit den (nach Süden hin vorgelagerten) naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“ anzuführen, durch welche insbesondere auch die Einsehbarkeit / Fernwirkung der Plangebietsflächen gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden und Südosten (spätestens) mittelfristig deutlich mitgeprägt wird.

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 12. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen fortgeschrieben bzw. geändert.

Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit bzw. Bestandskraft.

(Hinweis: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen in rotem Farbton gekennzeichnet.
Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen wurden im Hinblick v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 14.02.2008, in den „Festsetzungen durch Text“ in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

5.1 Wesentliche Plan-Änderungen bzw. -Fortschreibungen

Im Wesentlichen werden für den Erhalt einer im Hinblick auf Anlass und Bedarf (s. Kapitel 1. dieser Begründung) zielführenden, situativ-bedarfsgerechten Planungskonzeption folgende Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand vorgenommen:

5.1.1 Wesentliche Änderungen der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen)

1. Art der baulichen Nutzung: Zur Sicherstellung einer nachhaltig gesamtgebietsverträglichen Baugebietsentwicklung erfolgt im Zuge der vorgesehenen betrieblichen Standortoptimierung i.V.m. einer anforderungsgerechten Anlagen-Modernisierung, insbesondere auch eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich einer situativ-bedarfsgerechten, flächenbezogenen Präzisierung der in den bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebiets-Teilflächen („SO 1“ bis „SO 4“) festgesetzten zulässigen Nutzungen (s. § 2.1.2 der textlichen Festsetzungen).

Hierfür werden im Hinblick auf die Planungsziele (s. Ziffer 1. dieser Begründung) zum einen die bestandskräftigen Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und „SO 2“ jeweils weiterführend unterteilt, in die Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und (neu / zusätzlich) „SO 1.1“ sowie „SO 2“ und (neu / zusätzlich) „SO 2.1“.
Dies erfolgt mittels Plan-Eintrag bzw. Festsetzung (durch Planzeichnung) einer entsprechenden Abgrenzungs-Linie mit Bezeichnung „Abgrenzungen der Baugebietsteilflächen in Bezug auf unterschiedliche Nutzungen / Art der baulichen Nutzung“ in einer entspr. planungsrechtlich abschließenden Bestimmtheit.
Zum anderen wird in Kombination / Ergänzung hierzu die Zulässigkeit der folgenden, gem. § 2.1.2 der textlichen Festsetzungen bestandskräftig festgelegten Nutzungen (nur noch) auf diesen neuen, nun „flächenmäßig präzisierten“ Umgriff der Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und „SO 2“ beschränkt: „Bioabfallverwertung und Bioabfallbehandlung“, „Bioabfallvergärung“ sowie „Biogasgewinnung“ (s. nachfolgende Ziffer 5.1.2, Unterpunkt 1. „(…) Art der baulichen Nutzung“ entsprechend). Im Ergebnis sind diese Nutzungen damit (künftig, nach in Kraft treten der verfahrensgegenständlichen 12. Bebauungsplan-Änderung) nicht mehr im Bereich der restlichen / übrigen festgesetzten Sondergebietsteilflächen „SO 1.1“, „SO 2.1“, „SO 3“ und „SO 4“ zulässig.

Mit diesen gezielt getroffenen Regelungen zur flächenbezogenen Präzisierung bzw. Reduzierung der zulässigen Nutzungen „Bioabfallverwertung / - behandlung & -vergärung“ sowie „Biogasgewinnung“ - letztlich auf den Gebietsumgriff / Plangebiets-Flächenanteil des Betriebsgeländes der Bestandsanlage der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH (i.E. auf Grundstück Fl.-Nr. 642) -, sollen aus gesamtplanerischer Sicht die entsprechend benötigten städtebaulich-ortsplanerischen Grundlagen / planungskonzeptionellen Eckpunkte sowohl für eine bestmöglich und weitreichend verträgliche zukunftsorientierte Entwicklung des Gesamt-Baugebietes optimiert werden, als zugleich auch für die aktuell bestehende Erfordernis der Anlagen-Fortentwicklung des ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes zur nachhaltigen, anforderungsgerechten Standort-Optimierung / -Sicherung sichergestellt werden. Dabei wird grundsätzlich v.a. auch angestrebt, die städtebaulich-planungsrechtliche Ausgangssituation i.V.m. (künftigen) Anlagengenehmigungen im Vorhabengebiet zu optimieren und eine bestmögliche sowie ggf. weitreichende Vermeidung von möglicherweise / potentiell auftretenden Konflikten (gerade auch i.V.m. den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belangen) zu erreichen bzw. zu erzielen.

Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 5.1.2, Unterpunkt 1. „(…) Art

der baulichen Nutzung“ verwiesen.

2. Ausweitung / Vergrößerung des Baulandes (mit orangefarbenem Farbton gekennzeichnete Flächen) bzw. der Sondergebietsfläche gemäß § 11 BauNVO in den südlichen Randbereichen des Vorhabengebietes um eine Gesamtfläche von ca. 1.130 m², zugunsten der Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und „SO 2“.
Hierfür erfolgt die Umänderung von Flächenbereichen, die bislang als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ (vollständiger Anteil der ca. 1.130 m²) ausgewiesen waren.

Durch diese, vergleichsweise geringfügige Umänderungen bzw. Flächenüberplanung zugunsten der Bauland- / Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO, wird entsprechend von Anlass und Bedarf bzw. den Planungszielen für die gewünschte, weitere Fortentwicklung des Baugebietes (i.V.m. der nachhaltigen, anforderungsgerechten Standort-Optimierung sowie -Sicherung des ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes auf Grundstück Fl.-Nr. 642) eine zielführende, situativ-bedarfsgerechte Ausweitung der Sondergebietsflächen erreicht; - i.S. einer grundsätzlich konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale in einer aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträglichen Weise.
Diese Plan-Änderung bzw. Flächenüberplanungen ermöglichen damit zusammen mit den weiterhin dahingehend gezielt getroffenen Anpassungen insbesondere der Führung der Überbaubaren Grundstückflächen / Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung (siehe nachfolgende Punkte 3. & 4.) - in Berücksichtigung / grundsätzlicher Aufrechterhaltung der übergeordneten städtebaulichen Vorgaben der bestandskräftigen Planung – im Ergebnis die benötigte Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen, entsprechend des vorhandenen dringenden Bedarfs in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen.

Es ist festzuhalten, dass die ursprüngliche bzw. im Zuge der bestandskräftigen Planung i.d.F. vom 17.12.2007 vorgesehene städtebauliche Grundkonzeption durch diese gegenständliche, nur geringfügige Erweiterung der Sondergebietsflächen (inkl. Ausdehnung der Baugrenzen) dem Grunde nach auch nicht wesentlich verändert wird.
Der Verlust der planungsrechtlich bestandskräftig ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ wird unmittelbar am Standort - bzw. nur etwas verlegt / weiter südlich abgesetzt davon - durch die Umsetzung der geplanten, deutlich ausgeprägten und räumlich nachhaltig-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung, in Kombination mit den (nach Süden hin vorgelagerten) naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“ insgesamt (mehr als) kompensiert. Im Übrigen ist anzumerken, dass die vorliegende Erweiterung bzw. zusätzliche geringfügige Flächen-Neuinanspruchnahme bezogen auf die Bestands- / Realnutzungssituation (auf die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ dieser Begründung wird verwiesen) ohnehin in einem Bereich erfolgt, der zu einem Großteil bereits durch bauliche Anlagen überdeckt bzw. asphaltiert / versiegelt ist und entsprechend auch im Bestand keine Anlagen- / Baugebietseingrünung aufweist (von den betreffenden ca. 1.130 m² sind im Bestand bereits ca. 870 m² bzw. rund 75 % durch bauliche Anlagen überdeckt).

3. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (GRZ): Mit Blick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen sowie auf eine nachhaltig funktionierende, anforderungs- und zukunftsgerechte Planungskonzeption, erfolgt im Bereich der Sondergebietsteilflächen „SO 2“ und (der vorliegend neu festgesetzten) „SO 2.1“ die geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,7 auf einen Wert von (neu) 0,8.
Mit dieser Festsetzung an der Obergrenze der Wertespanne für die gegenständlichen Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO wird, v.a. auch auf Grundlage bzw. in Bezug auf die (bereits sehr intensiv ausgeprägte) Bestands- / Realnutzungssituation innerhalb dieser Flächenbereiche des Gesamt-Baugebietes sowie nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vorstehend getroffenen Neufestsetzungen i.V.m. der Art der

baulichen Nutzung für die Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und „SO 2“, eine dort grundsätzlich gewünschte (weitere) Erhöhung der Flexibilität für die bauliche Verwertbarkeit der Baugebietsflächen, in einem insgesamt situativ-bedarfsgerechten, gesamtgebietsverträglichen Umfang sichergestellt. Nicht zuletzt werden durch die hiermit potentiell erfolgende Intensivierung der Nutzung bzw. die Ermöglichung einer Erhöhung der flächenbezogenen Nutzungsintensität - die in diesem Bereich ohnehin bereits der Bestandssituation entspricht - keine weiteren zusätzlichen Flächen im Vergleich zur Realnutzungssituation neu in Anspruch genommen.

4. Die Führung der Baugrenzen bzw. Festsetzung der Überbaubaren Grundstückflächen wird entsprechend der erfolgenden (geringfügigen) Ausweitung / Arrondierung des Baulandes bzw. der Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO, im Wesentlichen aus denselben dahingehend / in diesem Zusammenhang bereits ausführlich dargelegten Gründen (s. Ausführungen unter der vorstehenden Nr. 2), bis direkt an den Südrand der Sondergebiets-Teilflächen „SO 1“ und „SO 2“ verschoben / verlegt und unmittelbar auf dem dortigen Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 642 und 645 festgesetzt. Hiermit erfolgt in Bezug auf Anlass, Bedarf und Zielsetzung der Planung (s. Ziffer 1. dieser Begründung) im Ergebnis die planungsrechtliche Umsetzung / Fortschreibung eines weiteren, vorliegend wesentlichen Festsetzungs-Eckpunktes für die Sicherstellung einer nachhaltig funktionierenden, anforderungs- und zukunftsgerechten Planungskonzeption.

5. Wie vorstehend bereits (mehrfach) ausgeführt, werden entsprechend dieser ortsplanerisch-städtebaulichen Planungskonzeption die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ (mit festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen / Umsetzung von Pflanzbindungsmaßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung) gesamtplanerisch zielführend weiter nach Richtung Süden „verschoben“ bzw. „verlegt“ und dort im Ergebnis hierfür eine durchgehend 7,0 m breite Fläche zur Anlagen- / Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Der Flächenbereich, auf dem die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ neu festgesetzt werden, ist dabei in der bestandskräftigen Planung i.d.F. aus dem Jahr 2007 als „gebietsinterne Ausgleichsfläche“ in der Planzeichnung eingetragen; - abgesehen von einem etwa 45 m² großen Teilbereich, der bestandskräftig als Flur- / Wirtschaftswegefläche festgesetzt ist (Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 645).

Aus gesamtplanerischer Sicht ist festzuhalten, dass die erfolgende Überplanung / dieser Verlust der bestandskräftig festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ durch die Umsetzung der geplanten, deutlich ausgeprägten und räumlich nachhaltig-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung, in Kombination mit den (nach Süden hin vorgelagerten) naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“ (mehr als) kompensiert werden können.

6. Als Pflanzbindungsmaßnahme ist für den durchgehend 7 m breiten, neu ausgewiesenen Flächenumgriff der privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung im Ergebnis der Aufbau bzw. die Pflanzung einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Gehölzstruktur festgesetzt (artenreiche Pflanzung). Auf die entsprechend in der Planzeichnung eingetragene Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird hingewiesen.
Auf diesem 7 m breiten Flächenstreifen ist letztlich über den gesamten Flächenumgriff hinweg eine mind. 4-reihige Strauchgehölz-Struktur umzusetzen, die zu 4/5 aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung und zu 1/5 aus Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung zu bestehen hat. Dabei sollen die Gehölz-Strukturen eine grundsätzlich artenreiche, möglichst blüten- und fruchtreiche Ausprägung aufweisen.

In Kombination mit den in der Planzeichnung zusätzlich festgesetzten, hierzu ergänzend vorgelagerten sowohl mind. 3 m breiten Strauchgehölzpflanzungen (durchgehende bzw. lückenlose mind. 1-2-reihige Strauchgehölzstruktur aus Gehölzen 3. Wuchsordnung) als insbesondere auch den differenziert festgelegten Standorten für die Umsetzung weiterführend strukturbildender Gehölze 1. bzw. 2. Wuchsordnung auf der gebietsinternen Ausgleichsfläche (s. nachfolgende Ziffer 7. dieser Begründung zu „Ausgleichsfläche A 5“ gem. § 2.9.7.5), ergibt sich damit nach Richtung Süden insgesamt eine durchgehend ausgeprägte, mind. 10 m breite Anlagen- / Baugebietseingrünung.

Im Ergebnis wird damit die Ausbildung einer gesamtplanerisch zielführenden, situativ-bedarfsgerechten Eingrünungs- / Ortsrandsituation gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden / Südosten in einem räumlich-funktional ausreichend ausgeprägten / wirksamen Umfang i.V.m. der vorliegenden Änderungs-Planung sichergestellt.

7. Abschließend erfolgt im Rahmen der angestrebten Festlegung einer möglichst weitreichenden gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption die komplette planungsrechtliche Zuordnung bzw. Umsetzung des sich i.V.m. dem Planvorhaben ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs unmittelbar entlang des „Eidlerbaches“ am südlichen / südöstlichen Randbereich der Plangebietsflächen.
Da diese gebietsintern ausgewiesenen Ausgleichsflächen jedoch bereits in der bestandskräftigen Planung i.d.F. vom 17.12.2007 als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind, handelt es sich hier um „keine grundlegende Neu-Festsetzung im planungsrechtlichen Sinne“; allerdings erfolgt für diesen Flächenbereich eine Konkretisierung der Maßnahmenkonzeption.

Bzgl. der entsprechend festgesetzten Maßnahmenkonzeption wird auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 7.2 dieser Begründung sowie auf § 2.9.7.5 der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen.
Dabei ist anzumerken, dass die vorliegend konkret festgesetzte Maßnahmenkonzeption im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens, auf Grundlage der Ergebnisse einer zusätzlichen zuvor durchgeführten Abstimmung mit der Flussmeisterstelle des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) – Türkheim (im Rahmen eines gesonderten Ortstermins auf den Plangebietsflächen), im Detail bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurde!

5.1.2 Wesentliche Änderungen der Festsetzungen durch Text

1. § „2.1 Art der baulichen Nutzung“:
In Ergänzung der bereits unter der vorstehenden Ziffer 5.1.1 im Unterpunkt 1. ausführlich dargelegten Erläuterungen / Ausführungen zu der weiterführend erfolgenden jew. Untergliederung der ursprünglichen bzw. bestandskräftig festgesetzten Plangebiets-Teilflächen „SO 1“ und „SO 2“ in die Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und (neu / zusätzlich) „SO 1.1“ sowie „SO 2“ und (neu / zusätzlich) „SO 2.1“, im Kontext mit einer entsprechenden, gezielt vorgenommenen flächenbezogenen Präzisierung bzw. Zuordnung der Zulässigkeit der bestandskräftigen Nutzungen gem. § 2.1.2 (i.V.m. der Reduzierung / Beschränkung der zulässigen Nutzungen „Bioabfallverwertung / - behandlung & -vergärung“ sowie „Biogasgewinnung“ auf den Flächenumgriff der Fl.-Nr. 642 bzw. die Teilgebietsflächen „SO 1“ & „SO 2“), werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen im Wesentlichen noch folgende Änderungen vorgenommen:

a) Zum einen erfolgt mit Blick auf eine sach- und zeitgemäße inhaltliche Bestimmtheit (i.V.m. einer dahingehend zielführenden (künftigen) weiteren fachlichen Behandlung im Rahmen der nachfolgenden Planungs-Ebenen) in enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu die Umänderung der bestandskräftig festgesetzten, zulässigen Nutzung „Kompostierung von Gärrückständen“ in den Wortlaut „Behandlung von Gärrückstanden“.

b) Zum anderen wird für die Sicherstellung einer entsprechend situativ-bedarfsgerechten sowie zugleich bestmöglich und weitreichend gesamtgebietsverträglichen Baugebietsentwicklung - vor dem Hintergrund bzw. in Berücksichtigung der (aus betriebsorganisatorischer Sicht gegebenen, anlagenbezogen besonderen) Erfordernisse für die angestrebte Standortoptimierung i.V.m. der benötigten, anforderungsgerechten Anlagen-Modernisierung - festgesetzt, dass für die in den Sondergebiets-Teilflächen „SO 1“ und „SO 2“ zulässigen Nutzungen „Bioabfallverwertung und Bioabfallbehandlung“, „Bioabfallvergärung“ sowie „Biogasgewinnung“ eine Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen bis zu einer Obergrenze von insgesamt maximal 30.000 Mg/a zulässig ist (1 Mg (Megagramm) = 1.000.000 g = 1.000 kg = 1t).
Im Ergebnis soll gerade auch diese Festsetzung, welche im Übrigen ebenfalls in enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des LRA Unterallgäu erfolgte, in besonderem Maße dazu beitragen, die städtebaulich-planungsrechtliche Ausgangssituation i.V.m. (künftigen) Anlagengenehmigung im

Vorhabengebiet dahingehend zu optimieren und eine diesbezgl. bestmögliche sowie ggf. weitreichende Vermeidung von möglicherweise / potentiell auftretenden Konflikten (gerade auch i.V.m. den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belangen) zu erreichen bzw. zu erzielen.

c) Darüber hinaus werden im Hinblick auf die fachliche Aktualität der Planung bzw. eine nachhaltig funktionierende, zeitgemäße und v.a. auch sachgerechte Planungskonzeption nachfolgende, bisher auf Grundlage des Bebauungsplans i.d.F. vom 17.12.2007 bestandskräftige Regelungen (nach § 2.1.2; letzter Absatz der Ziffer) aus den Planunterlagen (wieder) entfernt / ersatzlos gestrichen:

„In dem Sondergebiet ist nur die Lagerung und Verwertung von Bioabfällen nach der BioAbfV (Bioabfallverordnung vom 21.09.1998) zulässig; eine Abfalllagerung und Abfallverwertung ist unzulässig.
In dem Sondergebiet dürfen nur solche Stoffe verwendet, gelagert, behandelt und verwertet werden, die im Anhang 1 Nr. 1 und 2 der BioAbfV aufgelistet sind.
Der Einsatz von Bioabfällen, für die Ausnahmen nach der BioAbfV § 6 Abs. 2 erforderlich sind, ist unzulässig.
Eine Altholzaufbereitung und Altholzverwertung ist unzulässig.“

Diese Regelungen sind gem. den Ergebnissen der Vorabstimmungen mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des LRA Unterallgäu aus fachlicher Sicht im vorliegenden Gesamt-Kontext nicht mehr als zeitgemäß zu bewerten bzw. veraltet. Grundsätzlich soll mit der vorgenommenen Planänderung eine dahingehende Prüfung und Beurteilung / Bewertung im Rahmen des jew. Genehmigungs-Verfahrens (abschließend bestimmt allein) nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) überantwortet werden bzw. überlassen bleiben; - wie dies im Übrigen gem. Aussage der Behörde nach derzeitigem Kenntnisstand dem Grunde nach i. E. offenbar gegenwärtig / jetzt auch bereits der Fall sei.

Ergänzend zu den vorliegenden Erläuterungen bzgl. der „Art der baulichen Nutzung“ wird auf die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 5.1.1, Unterpunkt 1. verwiesen.

2. Zum Maß der baulichen Nutzung (§ 2.2 der „Festsetzungen durch Text“) werden nachfolgende Änderungen bzw. Planfortschreibungen vorgenommen:

a) Bzgl. der erfolgenden, geringfügigen Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,7 auf einen Wert von (neu) 0,8 im Bereich der Sondergebietsteilflächen „SO 2“ und (der vorliegend neu festgesetzten) „SO 2.1“, wird auf die vorstehenden Ausführungen der Ziffer 5.1.1, Unterpunkt 3. vollinhaltlich verwiesen.

b) Grundsätzlich soll mit Blick auf eine zukunftsgerechte, nachhaltig-funktionierende Planungskonzeption, und nicht zuletzt auch in Berücksichtigung der (besonderen, betrieblich bereits umfassend genutzten) Standortverhältnisse bzw. Bestands- / Realnutzungssituation, eine möglichst hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit in einem situativ-bedarfsgerechten und gesamtgebietsverträglichen, sich entsprechend gut in das räumliche einfügenden Umfang zugelassen werden.
Neben der entsprechenden Erhöhung der GRZ im Bereich der Sondergebietsteilflächen „SO 2“ und „SO 2.1“ wird für das gegenständliche Plangebiet deshalb vorliegend noch zusätzlich die Regelung getroffen, dass die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden können.

c) Abschließend werden zur Sicherstellung der gewünschten, weiteren Fortentwicklung des Baugebietes (i.V.m. der nachhaltigen, anforderungsgerechten Standort-Optimierung sowie -Sicherung des ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes auf Grundstück Fl.-Nr. 642) für die Ermöglichen der Realisierung einer situativ-bedarfsgerechten Bebauung bzw. hierfür entsprechend benötigter baulicher Anlagen folgende ergänzenden Festsetzungen auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde getroffen:

- So kann zum einen im Bereich der Sondergebietsteilfläche „SO 1“ für nachweislich erforderliche Gebäude mit einer Nutzung als Silo- / Speicheranlage, in einer kreisrunden Ausführung bis zu einem

Außendurchmesser von max. 11,0 m, gemessen an der Gebäudeaußenwand, eine Überschreitung der Traufhöhe auf max. 616,30 m ü.NN (= um bis zu 5,30 m im Vergleich zur ansonsten allgemein zulässigen TH von max. 611 m ü.NN) sowie der Firsthöhe auf 617,20 m ü.NN (= geringfügig, um bis zu 0,20 m) ausnahmsweise zugelassen werden.

- Zum anderen kann ebenso im Bereich der Sondergebietsteilfläche „SO 2“ für nachweislich erforderliche Gebäude mit einer Nutzung als Fermenter und / oder als Silo- bzw. Speicheranlage, in einer kreisrunden Ausführung bis zu einem Außendurchmesser von max. 16,0 m, gemessen an der Gebäudeaußenwand, eine Überschreitung der Traufhöhe auf max. 617,50 m ü.NN (= um bis zu 5,50 m im Vergleich zur ansonsten allgemein zulässigen TH von max. 612 m ü.NN) ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Ergebnis erfolgt damit die (zusätzliche) Ermöglichung einer Zulässigkeit / konkreten Realisierung dieser baulichen Anlagen vorliegend, aufgrund insb. von Lage und Bestandssituation bzw. den örtlichen Standortverhältnissen sowie im Hinblick auf eine situativ-zielführende und gesamtverträgliche Baugebietsentwicklung, erst auf Grundlage einer jew. Einzelfallbetrachtung / -entscheidung durch die Gemeinde (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

3. Die Grünordnerische Planungskonzeption unter § „2.9 Grünordnung, Freiflächen“ wird wie folgt fortgeschrieben bzw. weitreichend abgeändert und inhaltlich angepasst:

a) Unter § 2.9.1 „Pflanzgebot“ bzw. der neu eingefügten Unterziffer 2.9.1.2 wird mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen (Belange v.a. der Schutzgüter Boden und Wasser) die Festsetzung ergänzt, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliches Mindestmaß zu begrenzen bzw. die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten ist.
Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind ferner zur Optimierung der grünordnerischen Gesamtsituation als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig (insb. auch Berücksichtigung / Optimierung der Belange i.V.m. den Schutzgütern Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie (Klein)Klima und Luft).

b) Ergänzung § 2.9.1 mit der neu eingefügten Unterziffer 2.9.1.1 hinsichtlich einer aus (naturschutz)fachlicher Sicht erforderlichen generellen Aktualisierung der Planunterlagen dahingehend, dass für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen bzw. für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" ausschließlich und nachweislich gebietseigenes Pflanzgut des Vorkommensgebietes 6.1 “Alpenvorland“ zu verwenden ist. Auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

Des Weiteren erfolgt unter § 2.9.2.1 die aus gesamtplanerischer Sicht dringend erforderliche Konkretisierung / nun vorliegend abschließend bestimmte Festsetzung, dass auf den privaten Grünflächen (wie dies eigentlich im Zuge der bestandskräftigen Planungs-Situation bereits gesamtkonzeptionell vorgesehen war), eine Errichtung von baulichen Anlagen (gem. Art 2 Abs. 1 BayBO) jeglicher Art unzulässig ist.
Ausgenommen davon ist allerdings, insbesondere im Hinblick auf eine bedarfsgerechte sowie bzgl. der bestehenden Erfordernisse zielführende Gesamtkonzeption, (nur) entlang der Nordgrenze der privaten Grünflächen die Errichtung sockelloser Einfriedungen gemäß dem § 2.7 „Einfriedungen“ der bestandskräftigen textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 17.12.2007 zulässig. Hiermit soll grundsätzlich eine nachhaltige, langfristige Sicherung dieser (aus grünordnerischer Sicht für das Gesamt-Plangebiet zentral bedeutenden) Flächen zur Anlagen- / Ortsrandeingrünung vor ggf. möglichen / potentiellen Beeinträchtigungen i.V.m. angrenzenden Nutzungen weitreichend erfolgen.

Zur Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der Gehölzpflanzungen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung wurde

- neben der natürlich unverändert gegenüber der bestandskräftigen Planung festgelegten fachgerechten Pflege und dauerhaften Unterhaltung - ergänzend unter § 2.9.1 (planungsrechtlich konkretisiert / Präzisiert) festgesetzt, dass ausgefallene Gehölze spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen bzw. entsprechend zu ersetzen sind.

Ferner wird konkret / abschließend bestimmt festgelegt, dass für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen die Pflanzenliste unter § 2.9.2.3 verbindlich gilt.

Des Weiteren wird die Pflanzenliste (für die festgesetzten Pflanzungen / Pflanzmaßnahmen bzw. Pflanzbindungen) unter § 2.9.2.3, im Hinblick auf die vorliegend vorgesehene Verwendung, grünordnerischen Funktionen und Zielsetzungen i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Plangebiet, aufgrund von Erfahrungswerten aus den letzten Jahren sowie insbesondere auch des gewünschten Erhalts bzw. der gezielten Umsetzung von deutlich wahrnehmbaren, räumlich-wirksamen Grünstrukturen aus fachlicher Sicht aktualisiert:
In der Folge wurden 7 bislang darin enthaltene, i. E. vorrangig (allzu) niedrigwüchsige Arten aus dieser Liste gestrichen (Rosa spec. Bzw. Rubus-Arten / Brom- & Himbeere), allerdings im Gegenzug hierzu auch einige aus grünplanerischer Sicht gegenständlich zusätzlich zielführende Arten ergänzt (sowohl bei den Baumarten als auch den Sträuchern; zusätzlich wurden auch Obstgehölze ergänzt und die Pflanzgüte für Bäume und Sträucher weiterführend konkretisiert). Auf die Inhalte § 2.9.2 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend verwiesen.

c) Darüber hinaus wurden die Regelungen bzgl. der auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" geltenden Pflanzbindungsmaßnahmen unter § 2.9.2.2 der Festsetzungen vor dem Hintergrund bzw. im gesamtplanerischen Kontext der gegenständlichen Planungskonzeption der 12. Bebauungsplan-Änderung entsprechend geändert bzw. situativ angepasst und konkretisiert. Im Wesentlichen erfolgt diese „Anpassung“ / „situative grünordnerische Konkretisierung“ bzw. die differenzierte und abschließend bestimmte Festlegung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption, damit auf den Grünflächenbereichen entsprechende Grün-Strukturen umgesetzt werden, durch welche die Zielsetzungen der Schaffung einer qualitätsvollen Baugebietseingrünung erreicht werden.

Die Maßnahmen für die Eingrünungsstrukturen wurden v.a. in Berücksichtigung auf Art, Maß, räumliche Dimensionierung und Lage des PG bzw. in besonderem Maße auf die bauliche Dichte, Intensität und Raumwirksamkeit der zulässigen Bebauung situativ auf das Vorhaben abgestellt (ergänzend wird auf die Inhalte der vorstehenden Ziffer 5.1.1, Unterpunkte 5. & 6. verwiesen).

So erfolgt auf den privaten Grünflächen entsprechend der ausgewiesenen Breite von 7 m (bzw. in Einbeziehung des zusätzlich 3 m breiten angrenzenden Flächenstreifens der gebietsinternen Ausgleichsflächen sogar auf einer Gesamt-Breite von 10 m!), zum einen die Festsetzung einer Pflanzbindung für die Anlage einer mind. 4-reihigen durchgehenden, dichten und lückenlosen Gehölzstruktur, bestehend aus 4/5 aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung zu bestehen und zu 1/5 aus Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Zum anderen ist ergänzend zu dieser im Rahmen der grünordnerischen Konzeption festgelegten „Gehölz-Grundstruktur“, v.a. auch aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bzw. insbesondere der zulässigen Intensität / Dichte und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, auf den südlich vorgelagerten gebietsinternen Ausgleichsflächen die Umsetzung von räumlich differenziert festgesetzten, strukturbildenden standortheimischen Gehölzgruppen aus Gehölzen 1. und 2. Wuchsordnung, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung vorzunehmen.
Durch diese vergleichsweise ausgeprägte / umfassende Gesamt-Maßnahmenkonzeption wird sowohl eine situativ-bedarfsgerechte bzw. gesamtplanerisch verträgliche Ausbildung der Rand- / Übergangsbereiche des Gesamt-Gewerbegebietes zur freien Landschaft nach Richtung Süden / Südosten als auch eine umfangreiche Arten-, Lebensraum- und Strukturanreicherung (mit Blick v.a. auf die Belange des Schutzgutes Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt) weitreichend und abschließend sichergestellt.

Bzgl. des aus fachlicher Sicht auszuführenden Pflanzrasters sowie der Anzahl der auszubringenden Pflanzen je Art wird auf § 2.9.2.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen.
Dabei sind die festgesetzten flächenhaften Gehölz-Pflanzungen / -strukturen insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind bei festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

Außerdem wurden hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen noch allgemeine Hinweise ergänzt bzgl. der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht und, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen generell ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig sind. Zulässig sind in diesem Zusammenhang allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) von diesen Vorgaben dürfen ggf. nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes erfolgen.

Fazit: Wesentliche gesamtplanerische Zielsetzung stellt damit - unverändert zur bestandskräftigen planungskonzeptionellen Situation - die Umsetzung eines starken grünordnerischen Konzeptes mit qualitätsvollen Maßnahmen (inkl. Festsetzung der zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten und deren Mindestanforderungen) auf den ausgewiesenen Grünflächen in den Rand- und Übergangsbereichen des Gesamt-Baugebietes gegenüber der freien Landschaft dar (vorliegend zusätzlich / in Ergänzung mit auch dahingehend gesamtplanerisch-zielführenden Maßnahmen auf den südlich vorgelagerten gebietsinternen Ausgleichsflächen).
Durch diese qualitätsvollen grünordnerischen Festsetzungen in den Randbereichen auf Privatgrund (auf den privaten Grünflächen sowie, in Ergänzung hierzu, den im direkten Anschluss daran festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsflächen) werden gerade auch die Voraussetzungen dafür festgelegt, um auf den Bauflächen des Gesamt-Sondergebietes selbst eine vergleichsweise hohe Flexibilität und Intensität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit mit einem zudem großen Maß an Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung einer situativ-anforderungsgerechten und v.a. auch dahingehend nachhaltig-zukunftsträchtigen Bebauung zuzulassen.
Die Gesamtplanungskonzeption setzt unverändert zu den bereits bestandskräftigen Bauleitplanunterlagen den hierfür benötigten zielführenden, räumlich-wahrnehmbaren sowie nachhaltig-wirksamen grünordnerischen Rahmen.

d) Anpassung / Konkretisierung bzw. Verringerung der zeitlichen Vorgaben zur Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken / den privaten Grünflächen:
Mit Blick auf die besondere Bestands- / Realnutzungssituation des PG bzw. die bereits ausgeprägt vorhandene Bebauung auf den Plangebietsflächen erfolgt unter Ziffer 2.9.6 die Festsetzung der dementsprechend abgeänderten Regelung, dass die Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen der Privatgrundstücke bzw. die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" **(vorliegend bereits!)** spätestens bis zu Beginn der nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.
Mit dieser Regelung wird, neben den besonderen gesamtplanerischen Rahmenbedingungen im verfahrensgegenständlichen Planungsfall, weiterhin auch sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie „gebietsinterne“ naturschutzfachliche Ausgleichsflächen / -maßnahmen:
Abschließend wird hinsichtlich der Eckpunkte, Erfordernisse, Grundlagen / Hintergründe, etc. in Verbindung mit den gebietsinternen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen unter § 2.9.7 der textlichen Festsetzungen

auf die umfassenden diesbzgl. Ausführungen / Inhalte, etc. unter den nachstehenden Ziffern 6. „Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ sowie 7. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dieser Begründung verwiesen.

4. Änderung / Fortschreibung der Ziffer „2.13 Stützmauern“:
Im Hinblick v.a. auf die besonderen, nach Westen zum „Egelsberg“ hin ansteigenden topographischen Standortverhältnisse sowie den Erfahrungswerten i.V.m. der Bestands- / Realnutzungssituation innerhalb der verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen, soll für eine dahingehend weiterführende, bedarfsgerechte bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen (künftig) grundsätzlich auch eine Errichtung von Stützmauern in einer situativ-verträglichen Dimensionierung ermöglicht werden. Aufgrund insb. von Lage und Bestandssituation bzw. den örtlichen Standortverhältnissen sowie im Hinblick auf eine situativ-zielführende und gesamtverträgliche Baugebietsentwicklung erfolgt dies (wiederum) auf Grundlage der jeweiligen Einzelfallbewertung / -entscheidung durch die Gemeinde.
Entsprechend wird die Ziffer „2.13 Stützmauern“ der „Festsetzungen durch Text“ dahingehend geändert bzw. fortgeschrieben und ergänzt, dass in den Sondergebieten „SO 1“, „SO 1.1“, „SO 2, „SO 2.1“, „SO 3“ und „SO 4“ Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 4,0 m ausnahmsweise zugelassen werden können.

5. Abschließend erfolgt im Hinblick auf eine v.a. auch bestmöglich nachvollziehbare bzw. transparente und inhaltlich abschließend komplettierte Änderung-Planung (gegenüber den bestandskräftigen Planunterlagen i.d.F vom 17.12.2007) unter den nachfolgend angeführten Ziffern der „Festsetzungen durch Text“ eine Fortschreibung i.S. einer „inhaltlich formellen Nachführung / Anpassung“ in Bezug auf die vorliegend vorgenommene Unterteilung der ursprüngl. bestandskräftigen Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und „SO 2“, in die Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und (neu festgesetzt) „SO 1.1“ sowie „SO 2“ und (neu festgesetzt) „SO 2.1“ (weiterführend s. vorstehenden Unterpunkt 1.):

- Ziffer „2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen“,
- Ziffer „2.6 Dachgestaltung / Firstrichtungen“,
- Ziffer „2.8 Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sowie
- Ziffer „2.12 Geländemodellierungen“.

Weitere Änderungen der Festsetzungen durch Text der bestandskräftigen Planunterlagen i.d.F vom 17.12.2007 (in Kraft getreten am 14.02.2008) sind in Berücksichtigung der Gesamt-Planungskonzeption für das vorliegende Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet südlich der A 96“ bezogen auf den verfahrensgegenständlichen Vorhabenbereich bzw. im Hinblick auf Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens nicht veranlasst.
Entsprechend behalten alle nicht geänderten bzw. fortgeschriebenen und ersetzten Festsetzungen durch Text auch weiterhin innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit!

5.1.3 Hinweise durch Text

In Verbindung mit der verfahrensgegenständlichen Planänderung ist grundsätzlich keine Änderung / Fortschreibung der textlichen Hinweise angezeigt.
Allerdings wird hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen in Bezug auf Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzliche Regelungen / sonst. fachliche Regelwerke, Handlungsempfehlungen, etc. auf die entsprechenden Ausführungen und allgemeinen Hinweise insbesondere unter der vorstehenden Ziffer 4.2 dieser Begründung zu den Betrachtungen / Abhandlungen der Umweltschutzgüter sowie zudem auf die Inhalte unter der nachfolgenden Ziffer 9. „Erschließung und Infrastruktur“ weiterführend verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 4,0 ha und unterteilt sich wie folgt:

A) Bestandskräftige Planung in der Fassung vom 17.12.2007:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 40.160 m²	100 %
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bioabfallverwertung und Bioabfallvergärung mit anschließender Kompostierung“ gemäß § 11 BauNVO	ca. 35.345 m²	ca. 88 %
private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“	ca. 1.130 m²	ca. 3 %
sonstige Wege- und Erschließungsfläche / Flur- und Wirtschaftsweg	ca. 45 m²	ca. 0,1 %
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche	ca. 3.640 m²	ca. 9 %

B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 12. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 40.160 m²	100 %
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bioabfallverwertung und Bioabfallvergärung mit anschließender Kompostierung“ gemäß § 11 BauNVO, Flächenneuausweisung	ca. 1.130 m²	ca. 3 %
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bioabfallverwertung und Bioabfallvergärung mit anschließender Kompostierung“ gemäß § 11 BauNVO, bestandskräftig ausgewiesen	ca. 35.345 m²	ca. 88 %
private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“	ca. 1.255 m²	ca. 3 %
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche	ca. 2.430 m²	ca. 6 %

6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Bzgl. der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens für die konkret vorgesehene Anlagenerweiterung der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH bereits durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (bzw. gemäß Nr. 8.4.1.1 der Anlage 1 UVPG) wird vollinhaltlich auf die Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 3.1.1 „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG“ dieser Begründung verwiesen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass hinsichtlich des untersuchten Vorhabens keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht bzw. die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist!

6.2 Umweltbericht

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als auch von einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Insbesondere mit Blick auf die vorstehenden Ergebnisse der im Vorfeld bereits durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG sind gegenständlich die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „Vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 1 BauGB vollumfassend erfüllt. Entsprechend werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:
Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie darunter insb. auch Buchstabe b BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation“ sowie von räumlicher Lage zum Siedlungsbestand, Bestands- / Realnutzung und Vorbelastungen gegenüber den Umweltschutzgütern sowie in Bezug auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.
Auch ist an dieser Stelle als wesentliche schutzgutbezogene Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme die Umsetzung der geplanten, deutlich ausgeprägten und räumlich nachhaltig-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung, in Kombination mit den (nach Süden hin vorgelagerten) naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“ anzuführen.

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

Weiterführend wird auf die entsprechenden Ausführungen und schutzgutbezogenen Bewertungen unter der vorstehenden Ziffer 4.2 dieser Begründung im Detail verwiesen!

6.3 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von “neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.
Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte grundsätzlich unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen “Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

6.3.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Wesentlichen wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als „Bauland“ (Ausweitung der Sondergebietsflächen „SO 1“ und „SO 2“) in Anspruch genommenen Flächenbereiche des Plangebietes zu Grunde gelegt (i.S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von “neuem Baurecht“). Bei den neu in Anspruch genommenen Flächenbereichen handelt es sich um die südlich

direkt an die beiden Sondergebietsflächen „SO 1“ und „SO 2“ anschließenden Teilflächenbereiche der ursprünglich / bestandskräftig ausgewiesenen „privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““.
Für die übrigen Flächen des PG wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da es sich um bereits bestandskräftig als „Bauland“ (in orangem Farbton mit SO gekennzeichnete Flächenbereiche) festgesetzte, überbaute / überformte intensiv genutzte Flächenbereiche handelt, für die bereits ein umfassendes „rechtskräftiges Baurecht“ besteht, oder diese entweder als Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Dabei ist anzumerken, dass die im Zuge der verfahrensgegenständlichen Änderungsplanung als Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen planungsrechtlich i.E. unverändert bleiben, da diese Bereiche auch in der bestandskräftigen Planung in der Fassung aus dem Jahr 2007 (in Kraft getreten am 14.02.2008) im Wesentlichen bereits als Ausgleichsflächen festgesetzt sind.

Der Flächenbereich, auf dem die verlegte „private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““ neu festgesetzt wird, ist in der bestandskräftigen Planung i.d.F. aus dem Jahr 2007 als gebietsinterne Ausgleichsfläche festgesetzt; - abgesehen von einem etwa 45 m² großen Bereich (Teilfläche Fl.-Nr. 645), der bestandskräftig als Flur- / Wirtschaftswegefläche ausgewiesen ist. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für diese Änderung von Ausgleichsflächen in private Grünflächen im vorliegenden speziellen Fall nicht notwendig, da durch die auf der privaten Grünfläche erfolgenden Festsetzung einer besonders ausgeprägten / räumlich-wirksamen Gehölzstruktur (mind. 4-reihige durchgehende, dichte und lückenlose Pflanzung, bestehend zu 4/5 aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung und 1/5 aus Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung), im Kontext mit der Maßnahmenkonzeption für die direkt südlich angrenzende / vorgelagerte Ausgleichsfläche, eine aus naturschutzfachlicher Sicht besonders qualitätsvolle, sich gegenseitig ergänzende bzw. zusammenwirkende Gesamt-Maßnahmensituation geschaffen wird.

Des Weiteren erfolgt, auf Grundlage der gegenständlich situativ-anforderungsgerecht getroffenen Festsetzungen zur (unterschiedlichen) zeitlichen Umsetzung der Strukturen (s. §§ 2.9.6 und 2.9.7.4), für die auf den privaten Grünflächen ausgewiesenen Maßnahmen auch eine deutlich schnellere Realisierung; - und damit eine erheblich früher wahrnehmbare, in Bezug auf die bestehenden und geplanten Anlagenteile des Baugebietes, vorliegend auch erforderliche Raumwirksamkeit.
Entsprechend ist diesbezüglich festgesetzt, dass die Pflanzmaßnahmen auf den „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung"“ spätestens bis zu Beginn der nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Dagegen ist für die südlich angrenzenden gebietsinternen Ausgleichsflächen festgelegt (nicht zuletzt auch aufgrund der entsprechend aufwendigeren Arbeiten insbesondere i.V.m. der Umsetzung der Graben-Verlegung), dass die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der gegenständlichen Bebauungsplanänderung spätestens zu erfolgen hat.

6.3.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick sowohl auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter als insbesondere im gegenständlichen Planungsfall auch auf die Inhalte der vorliegenden, bereits bestehenden Gesamt-Planungskonzeption (bzw. in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation auf Grundlage der bestandskräftigen Planunterlagen / Flächenfestsetzungen i.d.F. aus dem Jahr 2007) nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen!).
Die Kompensationsfaktoren orientieren sich dabei grundsätzlich eng an den Werten, die in den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen sowie auch im Rahmen der bereits durchgeführten Planänderungs-Verfahren (insb. in denjenigen der letzten Jahre) festgesetzt wurden. Außerdem wurden diese - ebenso wie auch die kompletten Maßnahmen der Ausgleichsflächen- und die Grünordnungskonzeption des Planvorhabens selbst - im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu bereits im Detail vorabgestimmt:

1. Für die **Umänderung von bestandskräftig ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“** (ca. 870 m²) **in Baulandflächen / Sondergebietsflächen SO - im Teilabschnitt, der in der Bestandssituation bauliche Anlagen bzw. vorrangig asphaltierte / versiegelte Flächen aufweist -,** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,8.** Der angesetzte Wert des Kompensationsfaktors für die Überplanung / -bauung der vorliegend bestandskräftig festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" wurde entsprechend der Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie II - Typ A, unterer Wertebereich, vorgenommen.
2. Für die **Umänderung / Überplanung der bestandskräftig ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“** (ca. 260 m²) **in Baulandflächen / Sondergebietsflächen SO - im Teilabschnitt, der in der Bestandssituation Eingrünungsstrukturen aufweist -,** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,9.** Der angesetzte Wert des Kompensationsfaktors für die Überplanung / -bauung der vorliegend bestandskräftig festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" wurde entsprechend der Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie II - Typ A, mittlerer Wertebereich, vorgenommen.

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

3. Die **im Bebauungsplan i.d.F. aus dem Jahr 2007 bereits bestandskräftig festgesetzten Sondergebietsflächen** bleiben bezogen auf die Gesamtheit der Festsetzungs-Eckpunkte der vorliegenden Planänderung **insgesamt im Wesentlichen unverändert**.

   In den Sondergebietsteilflächen „SO 1“, „SO 1.1“, „SO 3“ und „SO 4“ bleiben insbesondere die Festsetzungen bzgl. des (flächenbezogenen) Maßes der baulichen Nutzung i.E. unverändert; - abgesehen von der v.a. auf Grundlage der Bestands- / Realnutzungssituation mit Blick auf eine gewünschte situativ-bedarfsgerechte Erhöhung der Flexibilität für die bauliche Verwertbarkeit der Flächen getroffenen Änderung, dass die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum „Bauland“ hinzugerechnet werden können.

   Auch die im Wesentlichen ebenfalls aus diesen Gründen erfolgende geringfügige Erhöhung der GRZ von ursprünglich 0,7 auf einen Wert von (neu) 0,8 im Bereich der Sondergebietsteilflächen „SO 2“ und „SO 2.1“ kann insgesamt hingenommen werden. Nicht zuletzt werden durch die hiermit potentiell erfolgende Intensivierung der Nutzung bzw. die Ermöglichung einer Erhöhung der flächenbezogenen Nutzungsintensität - die in diesem Bereich ohnehin bereits der Bestandssituation entspricht - keine weiteren zusätzlichen Flächen im Vergleich zur Realnutzungssituation neu in Anspruch genommen.

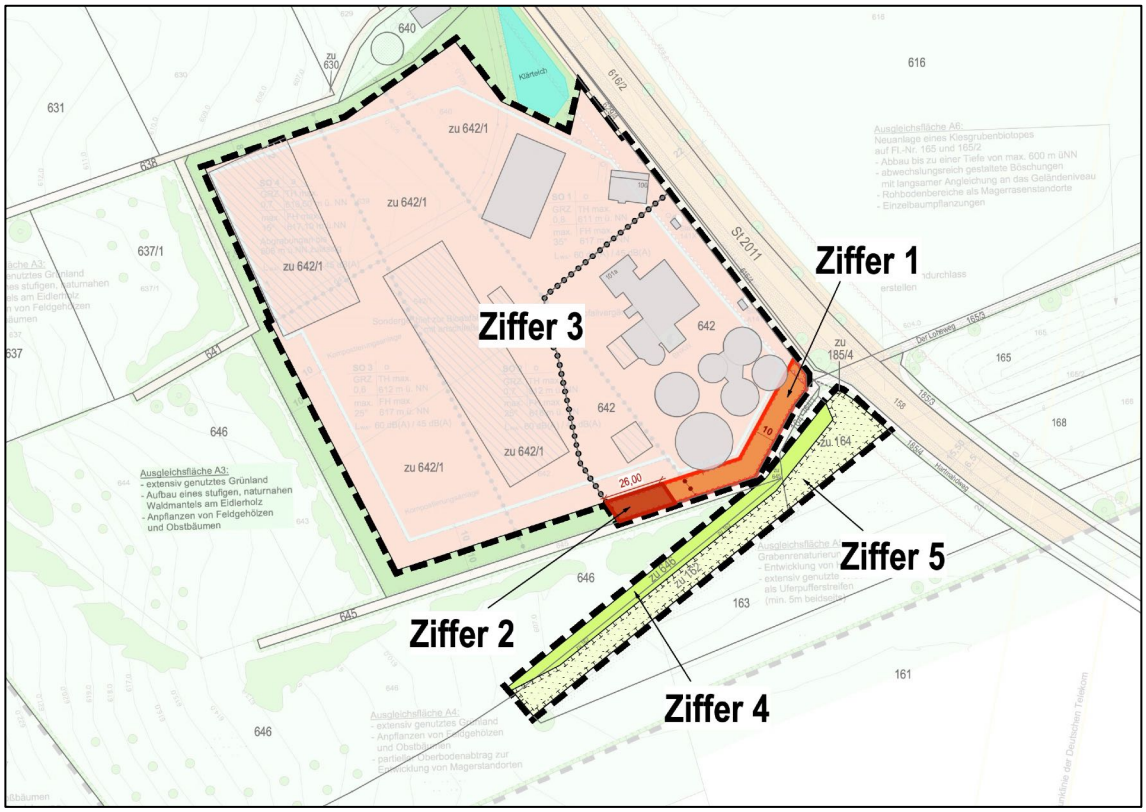
   Darüber hinaus sind insb. auch durch die weiterhin noch zusätzlich erfolgende geringfügige Erhöhung / situativ-bedarfsgerechte Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebiets-Teilflächen „SO-1“ und „SO-2“ i.V.m. einer ausnahmsweisen Zulässigkeit bzgl. nachweislich erforderlicher Gebäude mit einer Nutzung als Silo- / Speicheranlage bzw. als Fermenter und / oder Silo- bzw. Speicheranlage (jeweils in einer kreisrunden Ausführung), im Rahmen der hierfür getroffenen Festsetzungs-Eckpunkte für die Firsthöhe (FH) und Traufhöhen (TH), insgesamt keine nennenswerten zusätzlichen negativen Auswirkungen im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ zu erwarten.

   Abschließend ist in diesem Zusammenhang als wesentliche Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme die Umsetzung der geplanten, deutlich ausgeprägten und räumlich nachhaltig-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung, in Kombination mit den (nach Süden hin vorgelagerten) naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des „Eidlerbachs“ anzuführen, durch welche insbesondere auch die Einsehbarkeit / Fernwirkung der Plangebietsflächen gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden und Südosten (spätestens) mittelfristig deutlich mitgeprägt wird.

Folglich ist der **gesamte Flächenbereich der bereits bestandskräftig festgesetzten Sondergebietsteilflächen** als **nicht ausgleichsrelevant** zu bewerten.

4. Die Flächen, die in der bestandskräftigen Planung, **als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsflächen) festgesetzt** sind, und neu **als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ festgesetzt** werden, sind im vorliegenden speziellen Fall ebenfalls als **nicht ausgleichsrelevant** zu bewerten. Auf die diesbezgl. Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 6.3.1 dieser Begründung wird entsprechend verwiesen.
5. Die **Flächen, die unverändert,** wie in der bestandskräftigen Planung, **als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsfläche) festgesetzt werden**, sind ebenfalls **nicht ausgleichsrelevant.**

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der vorstehenden Auflistung nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen.
Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 6.2.3 wird weiterführend verwiesen:



Ausschnitt aus dem bestandskräftigen Bebauungsplan i.d.F. vom 17.12.2007, in Kraft getreten am 14.02.2008, mit Überlagerung der digitalen Flurkarte und des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung sowie mit Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen und der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, (ohne Maßstab)

6.3.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 6.3.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung / Mehrung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	**Flächengröße**	**Kompensations-faktor**	**Ausgleichs-bedarf**
Planungsgebiet gesamt	ca. 40.160 m²		
Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksflächen (Baugebiet „SO 1“ und „SO 2“) - Flächenneuinanspruchnahme: **1.** Umänderung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Bauland- / Sondergebietsflächen (Schaffung von „neuem Baurecht“); **Teilabschnitt, der in der Bestandssituation bauliche Anlagen bzw. vorrangig asphaltierte / versiegelte Flächen aufweist;** *ausgleichsrelevant*	ca. 870 m²	0,8	696 m²
2. Umänderung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Bauland- / Sondergebietsflächen (Schaffung von „neuem Baurecht“); **Teilabschnitt, der in der Bestandssituation Eingrünungsstrukturen aufweist;** *ausgleichsrelevant*	ca. 260 m²	0,9	234 m²
3. unveränderte Festsetzung von bestandskräftig ausgewiesenen Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen; Sondergebietsflächen: „SO 1“, „SO 1.1“, „SO 2“, „SO 2.1“, „SO 3“ und „SO 4“; *nicht ausgleichsrelevant*	ca. 35.345 m²	–	–
4. Umänderung von bestandskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung"; *nicht ausgleichsrelevant*	ca. 1.255 m²	–	–
5. unveränderte Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gebietsinterne Ausgleichsflächen); *nicht ausgleichsrelevant*	ca. 2.430 m²	–	–
Summe	**40.160 m²**		**930 m²**

Fazit:
Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 930 m²**.

Dieser naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird **gebietsintern bzw. direkt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplans erbracht / zugeordnet**.

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

7.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

7.1.1 Festsetzung von Ausgleichsflächen im Plangebiet

Innerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches werden insgesamt 2.427 m² an gebietsinternen Ausgleichsflächen festgesetzt:

- 1.518 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 162 der Gemarkung Schlegelsberg,
- 894 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 164 der Gemarkung Schlegelsberg,
- 3 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 185/4 der Gemarkung Schlegelsberg sowie
- 12 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 646 der Gemarkung Erkheim.

Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** hat bei Umsetzung der gem. § 2.9.7.5 der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen **Wert von 1,0**.

7.1.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der im Rahmen der verfahrensgegenständlichen 12. Änderung des Bebauungsplans erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 930 m² wird vollständig gebietsintern erbracht bzw. komplett auf Grundstücken / Grundstücksteilflächen im unmittelbaren Plangebiets-Umgriff zugeordnet bzw. festgesetzt.

A) Die Zuordnung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird auf den beiden nachfolgenden gebietsinternen Ausgleichs-Teilflächen wie folgt festgesetzt:
(s. auch Eintragungen in der nachstehenden plangraphischen Darstellung!)

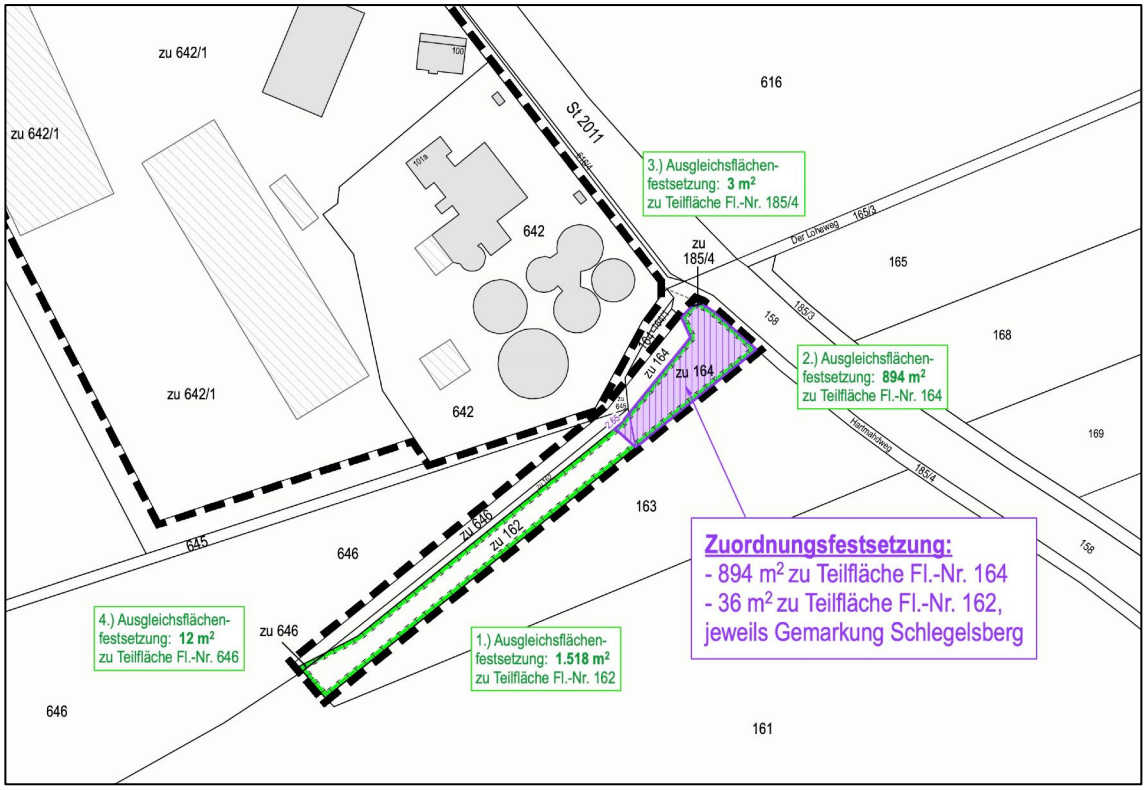
- 36 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 162 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie
- 894 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 164 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).

B) Entsprechend verbleiben als „restliche / übrige Ausgleichsflächen ohne Zuordnungsfestsetzung“ im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens:
(insg. 2.427 m² - 930 m² = 1.497 m²; s. entspr. Eintragungen in der nachstehenden plangr. Darstellung!)

- 1.482 m² (= 1.518 m² - 36 m²) zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 162 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 3 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 185/4 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie
- 12 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 646 der Gemarkung Erkheim (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).

Folglich wird eine **„Rest-Ausgleichsfläche“ von insg. insg. 1.497 m²** (= anrechenbare Gesamtausgleichsfläche = 2.427 m² - zugeordnete / festgesetzte Ausgleichsfläche von - 930 m²) **als Ausgleichsfläche ohne Zuordnungsfestsetzung ausgewiesen**.

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind sowohl die **dem gegenständlichen Planvorhaben zugeordneten Ausgleichsflächen** (in violettem Farbton dargestellte Flächenbereiche) als auch die **Ausgleichsflächen ohne Zuordnungsfestsetzung** lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen:



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung und Eintragung sowohl der Ausgleichsflächen, die dem gegenständlichen Planvorhaben zugeordnet sind, als auch der „restlichen / übrigen Ausgleichsflächen ohne Zuordnungsfestsetzung“ im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens (ohne Maßstab)

7.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen

Bezüglich Lage und Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die detailliert getroffenen Festsetzungs-Inhalte zur betreffenden „Ausgleichsfläche A5“ unter § 2.9.7.5 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

- *Dabei ist anzumerken, dass die vorliegend konkret festgesetzte Maßnahmenkonzeption im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens, auf Grundlage der Ergebnisse einer zusätzlichen zuvor durchgeführten Abstimmung mit der Flussmeisterstelle des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) – Türkheim (im Rahmen eines gesonderten Ortstermins auf den Plangebietsflächen), im Detail bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurde!*
- *Des Weiteren ist festzuhalten, dass nach aktuellem Sachstand gem. Abstimmung mit der Flussmeisterstelle des WWA - Türkheim vorliegend auch kein gesondertes Wasserrechtsverfahren für die Maßnahme der Graben-Verlegung erforderlich ist!*

Ergänzend hierzu haben das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, in den Stellungnahmen vom 04.07.2024 bzw. vom 22.07.2024 (im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) allerdings darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Behandlung im Vorfeld mit dem Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, (noch abschließend) abgeklärt werden muss.

Übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen:

Neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie einer grundsätzlichen flächenhaften Extensivierung wird insb. die deutliche gewässerökologische Aufwertung des vorhandenen (Entwässerungs-)

Grabens / „Eidlerbaches“, eine grundlegende Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraum- bzw. Arten- & Strukturanreicherung sowie die Umsetzung von ergänzenden Maßnahmen zur nachhaltigen Optimierung des Orts- und Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer qualitätsvoll ausgeprägten Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung festgelegt.

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:
(Bzgl. einer detaillierteren Beschreibung der entsprechend festgelegten Maßnahmenkonzeption wird auf die detailliert getroffenen Festsetzungs-Inhalte zur „Ausgleichsfläche A5“ unter § 2.9.7.5 der textlichen Festsetzungen verwiesen!)

1. ***Generell geltende Maßnahmen / Regelungen:***
   Errichtung von baulichen Anlagen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen unzulässig; Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls unzulässig; Aufkommen von Neophyten ist zu verhindern; Pflanzabstand aller Pflanzungen zum südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück Fl.-Nr. 163, Gmkg. Schlegelsberg, hat mindestens 4,0 m zu betragen.
2. ***Verlegung (Entwässerungs-)Graben / "Eidlerbach"*** auf einer Länge von ca. 200 m.
3. ***Aufbau / Förderung gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensaum entlang der (Entwässerungs-) Gräben*** (Breite bis zu 6 m, gemessen von der Grabenachse; ca. 1.450 m²; Ausformung ist in geringem Umfang veränderbar).
4. ***Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen - u.a. als Pufferstreifen zu Wegeflächen und intensiven Landwirtschaftsflächen*** (ca. 420 m²; Ausformung ist in geringem Umfang veränderbar).
5. ***Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen*** (3 Stück; jeweils ca. 5-7 m²).
6. ***Ergänzung der 7,0 m breiten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung"*** sowohl mit einer ***vorgelagerten Strauchgehölzstruktur*** (ca. 550 m²) als auch mit zusätzlich ***strukturbildenden Gehölzen 1. und 2. Wuchsordnung*** (12 Stück bzw. 5 Stück).
7. ***Anpflanzung gewässerbegleitendes Einzelgehölz / Strukturbildner*** entlang des umverlegten (Entwässerungs-) Grabens / “Eidlerbaches“ (15 Stück).
8. ***Aufbau / Ergänzung lineare gewässerbegleitende Pflanzungen aus Gehölzarten der Weichholzaue*** entlang des (umverlegten (Entwässerungs-)Grabens / “Eidlerbaches“ (an 3 Stellen; Länge ca. 6 - 8 m; Breite / Tiefe bis zu ca. 3 m).
9. ***Differenzierte Pflanzung standortgerechter Obstgehölze*** im südöstlichen Randbereich der Ausgleichsflächen (3 Stück).
10. ***Erhalt der bestehenden Linde jüngeren Alters*** (Stammdurchmesser von ca. 0,15 / 0,2 m, gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m).
    Hinweis: die Rund 20 m südwestlich davon entfernt (auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 164) bereits knapp außerhalb des verfahrensgegenständlichen räumlichen Geltungsbereiches gelegene Eiche jüngeren Alters ist ebenfalls zu erhalten (Stammdurchmesser von ca. 0,2 m, gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m)!

Abschließender Hinweis bzgl. Erhalt / Sicherstellung einer aus naturschutzfachlicher Sicht nachhaltig-zielführenden Maßnahmenkonzeption:
Die Untere Naturschutzbehörde behält sich vor ggf. Nachbesserungen bzw. Nachbesserungsmaßnahmen sowohl im Pflegeregime als auch bezogen auf die Gestaltung der Ausgleichsflächen vorzunehmen, sofern künftig (unvorhergesehene) nachteilige Entwicklungen im Hinblick auf die genannten übergeordneten naturschutzfachlichen Entwicklungsziele auftreten sollten!

7.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung zu erfolgen. Auf die § 2.9.7.4 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.
Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

!Es wird darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei jeweils eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) / der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA sowie dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA Unterallgäu abzustimmen ist!

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring:
Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen behält es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vor Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

7.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Sofern die gebietsinternen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen in Privateigentum verbleiben bzw. übergehen, sind diese zwingend dinglich per Grundbucheintrag zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Marktgemeinde). Auf § 2.9.7.4 der “Festsetzungen durch Text“ wird verwiesen.

Des Weiteren wird empfohlen, die festgesetzten Ausgleichsflächen zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung ggf. separat abzumarken (Erhalt einer einzigen! gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kaution für die Durchführung / Umsetzung der Maßnahmen von Seiten des / der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages).

8. Immissionsschutz

8.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (bzw. gemäß Nr. 8.4.1.1 der Anlage 1 UVPG) für die konkret vorgesehene Anlagenerweiterung der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH bereits durchgeführt.
Bei dem untersuchten Vorhaben handelt es sich um eine Erhöhung der Durchsatzleistung der Bioabfallvergärungs- und Speiseresteanlage, Errichtung eines Fermenters und eines Wärmespeichers, Errichtung einer Gärrestverdampfungsanlage, Erweiterung Abluftfassung und Abluftreinigungsanlage, bauliche Anpassung an den Hallen und Einstauflächen im Freien (insg. Durchsatzerhöhung von 18.000 Mg/a (49 Mg/d) auf 30.000 Mg/a (82 Mg/d)).
Auf die hierfür durch die Gesellschaft für Umwelttechnik Bojahr mbH & Co. KG, 88213 Ravensburg, erstellten Fachunterlagen mit Bezeichnung „Angaben für die Vorprüfung nach UVPG“ - bestehend aus den Unterlagen „Anhang 01“ bis „Anhang 04“, in der Fassung vom 07.05.2024 (Fortführung des Dokumentes vom 11.03.2024) wird verwiesen. Diese sind den Planunterlagen der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt (s. Anlage II. dieser Begründung).

Im Zuge der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG wurden die Sachgebiete Baurecht, Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz und Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu beteiligt.

Im Ergebnis dieser durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls *ist festzuhalten, dass hinsichtlich des untersuchten Vorhabens* ***keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.***

Insbesondere ist auf Grundlage dieser Ergebnisse bzgl. möglicher Umweltverschmutzungen durch Luftverunreinigungen / Geruch oder Lärm nach derzeitigem Kenntnisstand festzuhalten, dass bei einem ordnungsgemäßen Anlagenbetrieb (darunter insb. Betrieb der Abluftanlagen und Beachtung / Einhaltung der gängigen Sicherheitsvorschriften) sowie bei Einhaltung des Standes der Lärmschutztechnik insgesamt von keinen schädlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Ergänzend wird auf die Inhalte der vorstehenden Ziffer 3.1.1 dieser Begründung verwiesen.

8.2 Bauliche Anlagen / gewerbliche Nutzungen - Erstellung sog. „Abstandsgutachten“

Im Hinblick auf die Berücksichtigung bzw. gegenständlich erforderliche Behandlung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens für die konkret vorgesehene Anlagen-Erweiterung der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH zudem eine gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung von schädlichen Umweltauswirkungen und Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 in Betriebsbereichen erstellt (sog. „Abstandsgutachten“).

Die Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH betreibt eine seit dem 29. September 2005 gemäß § 4 BImSchG immissionsschutzrechtlich genehmigte Bioabfall- und Speiserestevergärungsanlage im Bereich der Sondergebiets-Teilfächen „SO 1“ und „SO 2“. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Inbetriebnahme der erweiterten Energieerzeugungsanlage entsprechend der geltenden Regelungen eine sicherheitstechnische Abnahme der relevanten Anlagenteile durch, für die einzelnen Fachbereiche, zugelassene Sachverständige bzw. befähigte Person zu erfolgen hat.

Die Fachunterlage mit Bezeichnung „Überprüfung von schädlichen Umweltauswirkungen und Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13, RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, Anforderungen nach § 50 BImSchG für die BIO-Energie Schwaben 87746 Erkheim“, der Fa. GEU – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 72581 Dettingen an der Erms, in der Fassung vom 10.06.2024, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt!

Die gutachterliche Untersuchung kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:
(s. Ausführungen auf der S. 29 „8.2 Schlussfolgerungen“ der Fachunterlage vom 10.06.2024)

„Für Biogasanlagen gibt es gemäß StförfallV (12. BImSchV) keine allgemeingültigen Abstände und Abstandsempfehlungen zu schutzbedürftigen Gebieten. Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, November 2010) in Verbindung mit der KAS 32 - Arbeitshilfe - Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18, Kapitel I ,,Biogasanlagen", werden zur Ermittlung angemessener Abstände der Biogasanlage der Biogas Linda Reiss herangezogen. Die Berechnungen erfolgten mit Software ProNuSs 9.

Die gemäß KAS-18 bzw. KAS-32 ermittelten, angemessenen Abstände [...] beziehen sich nur auf den Menschen bzw. dessen Leben und körperliche Unversehrtheit als zu schützende Rechtsgüter (KAS 18, Kap. 2.1.2, letzter Absatz).

Innerhalb der ermittelten Abstände liegen keine schutzbedürftigen Gebiete im Sinne des Kapitels 5.1 bis 5.4 die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.
(Kapitel 5.1 „Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete“, 5.2 „Öffentlich genutzte Gebäude“, 5.3 „Öffentlich genutzte Gebiete und Freizeitgebiete“ und 5.4 „Wichtige Verkehrswege bzw. Hauptverkehrswege“)

Die grafischen Auswertungen der Ergebnisse mittels ProNuSs 9 zeigen, dass im nächstgelegenen Wohngebiet der Gemeinde Schlegelsberg und sonstigen schutzbedürftigen Gebieten keine Schäden zu erwarten sind.

Bei vollständiger Umsetzung von Sicherheitseinrichtungen gemäß dem aktuellsten Stand der Technik und Einsatz von Schutzmaßnahmen können mögliche Schadensereignisse durch Substrat- und Biogasfreisetzung vermieden werden.

Das betrachtete Szenario „Biogasfreisetzung durch Versagen der Gasspeicherfolie" am Gärrestlager, stellt das größtmögliche Schadensereignis dar.

Die gewählten Eingangsparameter, Leckgröße und Ausflussziffer, welche den Berechnungen zu Grunde gelegt wurden, entsprechen den Anforderungen der KAS-18 bzw. KAS-32.

(…).“

Fazit: Als wesentliche Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchungen ist festzuhalten, dass hinsichtlich der nächstgelegenen relevanten Siedlungsbereiche (Wohngebiet der Gemeinde Schlegelsberg und sonstige schutzbedürftige Gebiete) insgesamt von keinen schädlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Es können bei vollständiger Umsetzung von Sicherheitseinrichtungen gemäß dem aktuellsten Stand der Technik und Einsatz von Schutzmaßnahmen mögliche Schadensereignisse durch Substrat- und Biogasfreisetzung vermieden werden.
Inhaltlich weiterführend wird auf die in Anlage beigefügte fachgutachterliche Untersuchung selbst verwiesen (Gutachten mit Bezeichnung „Überprüfung von schädlichen Umweltauswirkungen und Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13, (…)“, der Fa. GEU – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 72581 Dettingen an der Erms, in der Fassung vom 10.06.2024).

Zugänglichkeit der DIN bzw. Normen / Normblätter: Es wird darauf hingewiesen, dass alle DIN bzw. Normen / Normblätter, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. der Veröffentlichung im Internet und Öffentlichen Auslegung in gesonderter Abstimmung mit der Marktgemeinde Erkheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.
Weiterhin sind diese beim Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Auch besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).

8.3 Staatsstraße / St 2011

Auf die ausgehenden Emissionen i.V.m. der unmittelbar östlich benachbart verlaufenden Staatsstraße St 2011 wird generell hingewiesen.
Eine damit in Zusammenhang stehende besondere immissionsschutzfachliche bzw. -rechtliche Relevanz, welche im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens auch entsprechend gesondert zu begutachten / prüfen wäre, ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

8.4 Allgemeiner Hinweis i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen

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

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

9. Erschließung und Infrastruktur

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes (PG) ist durch die Bestandssituation bzw. die Verkehrsflächen / -räume des unmittelbar östlich angrenzenden Straßenabschnittes der „Eidlerholzstraße“, welcher am nördlich des Vorhabengebietes gelegenen Kreisverkehr von der Staatsstraße 2011 abzweigt, als sichergestellt zu bewerten.

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

9.1.1 Hinweise / Beschränkungen in Verbindung mit der Staatsstraße St 2011

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen, Einfriedungen, Pflanzmaßnahmen, Aufschüttungen und dgl. innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2011 (20 m-Bereich zum äußeren Fahrbahnrand) zwingend die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Kempten einzuholen ist. Der Verlauf der Anbauverbotszone der St 2011 ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.
Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist gegebenenfalls eine Abstimmung mit der entsprechend zuständigen Stelle durchzuführen.
Ferner ist im Rahmen der weiterführenden Planungen insbesondere zu berücksichtigen, dass weder Niederschlagswasser noch sonstige Abwässer auf die Flächen / Grundstücke der St 2011 abfließen.

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen.
Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den jeweiligen versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

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

In Bezug auf Abwässer aus Gewerbebetrieben wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

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

9.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 – und der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.
Bevor ggf. erforderliche Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Erkheim sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

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

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

9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

- **Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet**

Nach derzeitigem Sachstand liegt der Fa. KSK Kompostierungs-Service Käßmeyer GmbH die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus Dach - und befestigten Hofflächen auf dem Betriebsgelände Fl.-Nrn. 642 und 642/1 der Gemarkung Erkheim in den Graben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 629/4 der Gemarkung Erkheim vor, welche mit Bescheid vom 21.12.20216 erteilt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. auf Ebene des (jeweiligen) Bauantrages dahingehend zu überprüfen ist.

- **Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung**

Es wird generell darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser grundsätzlich so weit als möglich dezentral und flächenhaft auf dem Grundstück über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone; prioritäre Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht: weitreichende Erhaltung der Grundwasserneubildung). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen.
Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.
Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

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

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m^2

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) 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.

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

Des Weiteren hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten in der Stellungnahme vom 04.07.2024 (im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) auf folgende Punkte bzgl. der Thematik „Niederschlagswasserbeseitigung“ hingewiesen:
„(…) Generell sollte lediglich besonders bzw. sehr stark verschmutztes Niederschlagswasser vorzugsweiße durch das Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation beseitigt werden. Hierfür ist eine getrennte Erfassung der Flächen unterschiedlicher Belastung durch frühzeitige Berücksichtigung in der Planung möglich.
Insbesondere in Gewerbe-/Mischgebieten können betriebliche und logistische Prozesse angepasst werden, Flächen baulich getrennt werden (z. B. durch Aufkantung) oder bestimmte Flächen überdacht werden.
Das LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 beinhaltet weitere Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen. (…)“

Bei der generell statthaften Nutzung von Niederschlagswasser – beispielsweise für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschinen – ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von derartigen Anlagen dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden sind (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

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

9.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

- **Grundwasser- / Untergrundsituation**

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung verwiesen.

Generell wird mit Blick auf die Bestands- / Standortverhältnisse darauf hingewiesen und dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene bzw. jew. gesonderte Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und ggf. des Auftretens von (drückendem) Grundwasser sowie Hang- / Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. und insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

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

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

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass 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.
Eine Entwässerung auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

- **Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet HQ100**

Etwa 900 m östlich des Vorhabengebietes befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung).
Im Süden des Plangebietes bzw. östlich verläuft ein (Entwässerungs-)Graben, der „Eidlerbach“ (Gewässer 3. Ordnung). Entlang der Südgrenze des Plangebietes, zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 162 & 163, verläuft dieser auf einer Länge von ca. 150 m in einem offenen Gerinne nach Richtung (Nord)Osten (Breite an der Geländeoberkante durchschnittlich ca. 0,8 - 1,0 m und im Sohlbereich / Bereich Niedrigwassergerinne ca. 0,3 - 0,5 m; Gerinne-Tiefe von ca. 0,5 bis 0,6 m). Dieser Graben- / Fließgewässerabschnitt bleibt i.V.m. dem Planvorhaben, trotz der geplanten / künftig erfolgenden Umverlegung des Gerinnes nach Richtung Norden (s. § 2.9.7.5, Unterziffer „A 5.2“ der textlichen Festsetzungen), weitgehend unverändert erhalten. Im weiteren Verlauf bzw. im (Nord)Osten des Grundstückes Fl.-Nr. 164 ist dieser verrohrt (s. Darstellungen / Eintragungen in der Planzeichnung) und verläuft (vermutlich) östlich entlang des Plangebietes bzw. im Flächenbereich zwischen den Plangebietsflächen und der Staatsstraße 2011, unmittelbar entlang der Trasse des „Hartmahdweges“ / der „Eidlerholzstraße“, nach Richtung Norden (bzw. Nordwesten). Dort geht das Fließgewässer (nördlich der gegenständlichen Sondergebietsflächen / im Umgriff des Kreisverkehrs der St 2011) schließlich wieder in ein offenes Gerinne bzw. Bachbett über.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG) jedoch teilweise innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. UmweltAtlas Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Juni 2024).

Hochwasserrisiken - Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem:
Auch bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnissen des Plangebiets-Umgriffes und Geländetopographie (insbesondere beträgt die Entfernung zur Östlichen Günz etwa 900 m) nach aktuellem Ermessen nicht von einer Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG auszugehen.

- **Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser**

Generell wird erneut darauf hingewiesen, dass Entwässerungseinrichtungen so auszulegen sind, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG ist bei Starkniederschlägen nicht auszuschließen, dass es durch wild abfließendes Wasser ggf. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Planungsgrundsätze für einen Objektschutz der Gebäude sind von den jew. beauftragten Planern (Architekten) zu beachten!
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

An dieser Stelle wird neuerlich nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, eine grundsätzlich angepasste Bauweise, etc.!

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine evtl. Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann.
Insgesamt muss von Nachbargrundstücken zulaufendes Wasser grundsätzlich so geführt werden, dass es keinen Schaden an Gebäuden / baulichen Anlagen verursacht, es darf nicht gesammelt zum Unterlieger abgeleitet werden.

Weiterführend wird auf die Inhalte bzw. Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung, im gleichlautenden Unterpunkt „Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser“ entsprechend verwiesen.

Hinweise:
Generell wird in diesem Zusammenhang auf Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA- Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" und das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.
Abschließend wird i.V.m. dem weiteren Objektschutz auch auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hingewiesen.

Des Weiteren hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten in der Stellungnahme vom 04.07.2024 (im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) auf folgende Punkte bzgl. der Thematik „Gewässer und Hochwasserabfluss“ hingewiesen:

- Innerhalb des Vorhabensbereiches verlaufen drei Fließwege mit mäßigem bis hin zu erhöhtem Abfluss bei Starkniederschlagsereignissen. Daher muss hier mit Überflutungen gerechnet werden und Objektschutzmaßnahmen sind erforderlich.
- Um Schäden zu vermeiden, sind diesbezüglich bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadens-versicherung wird empfohlen.
- Gemäß § 37 WHG darf u.a. der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert oder zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

- Gegebenenfalls geplante Rückhaltemaßnahmen müssen hinsichtlich der wasserrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit mit dem Landratsamt Unterallgäu (rechtlich) und mit dem WWA Kempten (fachlich) abgestimmt werden.

9.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation / Erdgas

- **Stromversorgung**

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

Bestehende 20-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches verlaufen 20 kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Verlauf der 20-kV-Kabelleitungen kann der Planzeichnung entnommen werden (Grundlage / Quelle: LEW Verteilnetz GmbH, Digitale Planauskunft: Informationen zur Kabelauskunft / Kabellagepläne, abgerufen am 23.04.2024).
Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung entsprechend der vorgeschriebenen Mindestschutzabstände in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Trafostationen: Die beiden am Ostrand der Plangebietsflächen vorhandenen Trafostationen mit Bez. / Nrn. „141X“ und „A 141W“ sind in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Allgemeine Hinweise:
Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Freileitungen sowie Kabelleitungen wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen, in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
Kabellagepläne können auch online abgerufen werden unter: https://geoportal.lvn.de/apak.
Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

- **Versorgung mit Telekommunikation**

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

- **Bestehende Erdgasleitung der Schwaben Netz GmbH**

In unmittelbarer Nähe zur Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Erdgas-Hauptleitung der Schwaben Netz GmbH. Deren Trassenverlauf sowie der beidseitige 2,5 m breite Schutzstreifen sind nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung eingetragen (Grundlage / Quelle: Schwaben Netz GmbH, Planauskunft: Informationen zur Kabelauskunft / Kabellagepläne, abgerufen am 23.04.2024).
Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und/oder Bepflanzung freizuhalten ist und dass ein ungehinderter Zugang zu der Erdgas-Hauptleitung immer gegeben sein muss.
Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Erdgasleitunen wird weiter darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der Schwaben Netz GmbH, Betriebsstelle Kaufbeuren, Mindelheimer Straße 6,

87600 Kaufbeuren, in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
Aktuelle Bestandspläne können auch online abgerufen werden unter: http://planauskunft.schwaben-netz.de

9.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.
Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten auf den Grundstücken / dem Betriebsgelände für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Entsorgungskonzeption der Abfallwirtschaft des Lkr. Unterallgäu) wird hingewiesen.
Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS vom 11.12.2018) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.
Die Müllsammelbehälter sind - in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Planvorhaben unverändert zur Vorgehensweise i.V.m. der derzeitigen Bestandssituation - zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Müllbehältnissen (Behälter für Rest- und Biomüll, Altpapier sowie die Gelben Tonnen) entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind.
Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, “Bayerischer Denkmal-Atlas“, akt. Stand zum Zeitpunkt der Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, akt. Stand Planaufstellung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, “UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto (aus dem Jahr 2022)
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstation Memmingen und Mindelheim
- Gesellschaft für Umwelttechnik Bojahr mbH & Co. KG: „Angaben für die Vorprüfung nach UVPG“ - bestehend aus den Unterlagen „Anhang 01“ bis „Anhang 04“, 88213 Ravensburg, in der Fassung vom 07.05.2024 (Fortführung des Dokumentes vom 11.03.2024)
- 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 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)
- GEU – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH: „Überprüfung von schädlichen Umwelteinwirkungen und Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13, RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates Anforderungen nach § 50 BImSchG für die BIO-Energie Schwaben 87746 Erkheim“, 72581 Dettingen an der Erms, in der Fassung vom 10.06.2024
- Gewässerpflegeplan und Gewässerentwicklungskonzept für die Marktgemeinde Erkheim, Lkr. Unterallgäu, Bürogemeinschaft s. Gießmann – P. Harsch, mit Stand vom April 2012
- Harsch, P., Diplom-Biologe: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung KSK Kompostierungs Service Käsmeyer GmbH in Erkheim, Lkr. Unterallgäu“, 87448 Waltenhofen, in der Fassung vom Oktober 2021
- Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 22.07.2024

- Marktgemeinde Erkheim: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inkl. der 1., 2. und 5. Änderung
- Marktgemeinde Erkheim: Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 12.04.2010
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan aus dem Jahr 1987
- Regionalverband Donau-Iller: Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, Stand gem. Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 05.12.2023
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserwirtschaftsamt Kempten: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 04.07.2024

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 12. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderates Erkheim übereinstimmen.

MARKTGEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den ....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

eberle.PLAN
Bauleitplanung.**S**tädtebau.**U**mweltplanung

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

ANLAGE I. zur Begründung:

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach
Autobahn GmbH des Bundes	Niederlassung Südbayern - Außenstelle Kempten	Memminger Straße 143 B 87439 Kempten
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten
Ericsson Services GmbH		Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg
Handwerkskammer für Schwaben		Siebentischstraße 56 86152 Augsburg
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kreisheimatpfleger (Bauwesen)	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe
Polizei-Inspektion Mindelheim	Sachbereich Verkehr	Memminger Straße 16 87719 Mindelheim
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Landkreis Unterallgäu	Rottachstraße 15 87439 Kempten
Beteiligte Nachbargemeinden		
Breitenbrunn		Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn
Kammlach		Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach
Lauben		Erkheimer Straße 7 87761 Lauben
Oberrieden		Schulweg 1 87769 Oberrieden
Oberschönegg		Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg
Sontheim		Hauptstraße 41 87776 Sontheim
Westerheim		Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim