



**Marktgemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

BEBAUUNGSPLAN „SCHLEGELSBERG-SÜDWEST“

ENDFASSUNG
mit Stand vom 27.07.2021

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 mit Umweltbericht

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

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

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 27.07.2021 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), den vorliegenden

Bebauungsplan „SCHLEGELSBURG-SÜDWEST“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 27.07.2021 als Satzung.

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

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ in der Fassung vom 23.03.2021 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde 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. Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 27.07.2021. Den Planunterlagen ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 188/17 (TF = Teilfläche), 191/2 (TF), 192, 192/10, 192/11 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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.
- 1.3 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 922 m² ist zugeordnet / festgesetzt auf
- einer Teilfläche von 134 m² des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 251/2 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie
 - einer Teilfläche von 788 m² des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 252 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).
- Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
Mischgebiet mit Bezeichnung „MI-1“ (Gesamt-Mischgebiet unterteilt in Baugebietsteilflächen mit Bezeichnungen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ sowie „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 2.2 In der als „Teilbereich-A1“ festgesetzten Baugebietsteilfläche muss die Wohnnutzung bzw. müssen die zu Wohnzwecken genutzten Flächen den Gewerbenutzungen / den zu gewerblichen Zwecken genutzten Flächen in Grund- und Geschossfläche sowie Baumasse deutlich untergeordnet sein (gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).
- Hinweis: Gemäß § 3.1.1 dürfen diese eine Grundfläche (GR) von insgesamt max. 350 m² sowie eine Geschossfläche (GF) von insgesamt max. 700 m² nicht überschreiten.
- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche gilt § 3.2 entsprechend.
- 2.3 Im (Gesamt-)Mischgebiet MI-1 sind die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3.1 Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

- 2.4 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen in den als „Teilbereich-A2“, „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ festgesetzten Baugebietsteilflächen beträgt pro Einzel- bzw. Doppelhaus (bezogen auf die jeweilige Haushälfte) max. 2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.4.1 In der als „Teilbereich-A1“ festgesetzten Baugebietsteilfläche sind je Wohngebäude bzw. Gebäude mit wohngenuztem Gebäudeteil / Wohnteil (bezogen auf das bauliche Gesamtgebäude, insb. auch bei Doppelhäusern) insgesamt maximal 2 Wohneinheiten bzw. Wohnungen zulässig.
- Hinweis: Zusammen mit den Festsetzungen §§ 2.2 sowie 3.1.1 soll damit im „Teilbereich-A1“ sichergestellt werden, dass innerhalb der gesamten Baugebietsteilfläche im Hinblick auf den angestrebten deutlichen Vorrang der Gewerbenutzungen / zu gewerblichen Zwecken genutzten Flächen eine Gesamtanzahl von max. 4 Wohneinheiten / Wohnungen nicht überschritten wird.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) entsprechend eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und die Höchstmaße für die Geschossflächenzahlen (GFZ) als auch durch die Angaben und Werte für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) sowie für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.1.1 In der als „Teilbereich-A1“ festgesetzten Baugebietsteilfläche dürfen Wohnnutzungen bzw. die zu Wohnzwecken genutzten Flächen eine Grundfläche (GR) von insgesamt max. 350 m² sowie eine Geschossfläche (GF) von insgesamt max. 700 m² nicht überschreiten.
Zudem sind im „Teilbereich-A1“ Wohngebäude oder wohngenuzte Gebäudeteile / Wohnteile von Gebäuden nur mit einer GR von mind. 130 m² (Mindestgröße einschließlich der Umfassungswände) zulässig.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.3 Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den als „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ festgesetzten Baugebietsteilflächen durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 3.1 bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden.
- 3.4 Die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.
- 3.5 Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH):
- 3.5.1 In der als „Teilbereich-A1“ festgesetzten Baugebietsteilfläche gilt als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes eine Höhe von max. 6,0 m sowie für die Firsthöhe (FH) eine Höhe von max. 8,5 m.
- 3.5.2 In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A2“, „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ gilt als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer baulichen Nutzung / Bebauung mit einem Vollgeschoss unterhalb des Dachraumes und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauformen „I“ und „I+D“) eine Höhe von max. 4,0 m sowie bei einer baulichen Nutzung / Bebauung von zwei Geschossen unterhalb des Dachraumes (Bauform „II“) eine Höhe von max. 6,0 m.
Die Firsthöhe (FH) darf im „Teilbereich-A2“ und „Teilbereich-C“ eine Höhe von max. 9,0 m sowie im „Teilbereich-B“ eine Höhe von max. 10,0 m nicht überschreiten.

- 3.5.3 Die Wandhöhen-Festsetzungen gelten nicht für Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten und außenwandbündige Dachaufbauten (s. §§ 6.6 und 6.7).
- 3.6 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. des Dachsparrens.
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.
- 3.7 Höhenlage der Gebäude:
- 3.7.1 In der als „Teilbereich-A1“ festgesetzten Baugebietsteifläche gilt:
- a) Im Südteil bzw. im Bereich der Bestandsbebauung, definiert als Flächenbereich im Umgriff des südlichen Baufensters zwischen der „Dorfstraße“ bis zur Südgrenze der nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen (eingetragene Baugrenze 4 m nördlich des Gebäudebestandes), darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) max. 0,30 m über der OK des unmittelbar angrenzenden (hergestellten) Bestandsgeländes gemessen an der südseitigen Fassadenmitte liegen. Weiterhin darf die OK FFB EG an diesem Höhenbezugspunkt das unmittelbar angrenzende (hergestellte) Bestandsgelände nicht unterschreiten.
- b) Im Nord- bzw. Erweiterungsteil der Baugebietsteifläche, definiert als gesamter übriger Flächenbereich ab der Südgrenze des nördlichen Baufensters, wird als Höhenbezugspunkt für die OK FFB EG die Höhenlage der OK des natürlichen Geländes an der westseitigen Fassadenmitte festgelegt. Die OK FFB EG der Gebäude muss mindestens 0,50 m und darf maximal 1,0 m über dieser Bezugshöhe liegen. Der Topographie geschuldete Unterschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.7.2 In der als „Teilbereich-A2“ festgesetzten Baugebietsteifläche gilt:
Die OK FFB EG der Gebäude muss mindestens 0,50 m und darf maximal 1,0 m über der Höhenlage der OK des natürlichen Geländes an der westseitigen Fassadenmitte liegen.
- Hinweis: Durch die Festsetzungen der §§ 3.7.1 a) & b) sowie 3.7.2 ist im Hinblick auf die vorhandene Hochwassersituation der Östlichen Günz sowohl im Bereich der Bestandsbebauung keine Unterschreitung der bestehenden, genehmigten Höhenlagen-Situation der Gebäude sichergestellt als auch in den Erweiterungsbereichen ein Freibordmaß von mind. ca. 0,40 bis 0,50 m von der OK FFB EG der Gebäude gegenüber dem Wasserspiegel eines Hochwasserereignisses HQ 100 gewährleistet.
- 3.7.3 In den als „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ festgesetzten Baugebietsteiflächen gilt:
Die OK FFB EG der Gebäude darf max. 0,3 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar.
- 3.7.4 Die Höhenlage der OK FFB EG aller Gebäude ist im Bauantrag mit Angabe der NN-Höhe anzugeben.
- Hinweise: - Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf die besondere Bestandsituation / vergleichsweise sensible Lage des Plangebietes weiterhin die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK FFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt / beschränkt wird (auf die Inhalte des § 10 „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ wird entsprechend verwiesen).
- Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende (natürliche oder hergestellte) Gelände und die ggf. vorhandenen Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020.
- 4.2.1 Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.
- 4.2.2 Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Halbsatz 2 BayBO bleibt für die im vorstehenden Halbsatz 1 genannten bzw. erfassten baulichen Anlagen (neben der Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis zu 45°) auch die Höhe von Giebelflächen bei einer Dachneigung bis zu 45° Grad für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe unberücksichtigt.
- 4.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden dürfen diese nicht überschreiten.
- 4.4 In den als „Teilbereich-A2“ und „Teilbereich-C“ festgesetzten Baugebietsteilflächen sind nur Einzelhäuser zulässig. In der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“ sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von „Flächen für Nebenanlagen und -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

Hinweis: Die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen ist im gesamten Bauland (mit braunem Farbton als MI-1 gekennzeichnete Flächenbereiche) zulässig.

- 5.1.1 Innerhalb der als „NG“ (Nebengebäude) gekennzeichneten Flächenumgrenzung ist nur die Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen(teile) mit einer Firsthöhe (FH) von max. 5 m zulässig (z.B. Anbauten / Verbindungsbauten bzw. Nebenanlagen und -gebäude, etc.).
Bezüglich der Definition / Bestimmung der FH sowie der Höhenlage gelten die §§ 3.6 und 3.7.1 entsprechend.
- 5.1.2 Innerhalb der als „TE“ (Terrasse) gekennzeichneten Flächenumgrenzung sind nur bauliche Nebenanlagen allgemein zulässig, welche die OK des Bestandsgeländes bzw. das Höhen-Niveau der vorhandenen, hergestellten Geländeoberfläche nicht überschreiten (keine Gebäude, Einhausungen & dergleichen wie z.B. Wintergarten / Windfang, etc. zulässig).
- 5.2 Abweichend von § 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im Bauland auch außerhalb der festgesetzten Baufenster und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstandsbereich in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ sowie als 5,0 m-Mindestabstandsbereich im „Teilbereich-A1“ gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 5.2.2 Abweichend von § 5.1 ist im „Teilbereich-A1“ im Vorgartenbereich südlich des bestehenden Anwesens „Dorfstraße 1a“, in senkrechter Verlängerung der südöstlichen Gebäudekante bzw. in kürzester Entfernung Richtung Straßenbegrenzungslinie sowie darüber hinaus nach Richtung Osten / Südosten in einer

- Länge von bis zu 17 m und einem Mindestabstand von 0,2 m zu den Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 188/17 und 192/11 eine maximal 1,70 m hohe Mauer zulässig; Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK des angrenzenden, nordseitigen Fahrbahnrandes der „Dorfstraße“ in der jeweils kürzesten Entfernung zur OK der Mauer an der Außenwand dar.
- 5.3 Vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.
- 5.3.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von „Flächen für Nebenanlagen und -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 5.4 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen / -gebäuden darf in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A2“ „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ traufseitig max. 3,0 m sowie die Firsthöhe (FH) max. 5,50 m betragen. Im „Teilbereich-A1“ dürfen diese eine WH von max. 4,5 m sowie eine FH von max. 6,5 m nicht überschreiten. (Bezugshöhen: Oberkanten FFB EG und Dachhaut an Traufe i.S.d. Verlängerung der Außenwand bzw. am First; bzgl. der jeweiligen Höhenlage s. §§ 3.7.1, 3.7.2 und 3.7.3 entsprechend).
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,0 m in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A2“ „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ sowie 4,5 m im „Teilbereich-A1“ gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 5.5 Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen..
- 5.6 In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ müssen Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² einen sowie Wohneinheiten über 50 m² zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 5.7 Die Errichtung von Tiefgaragen ist unzulässig.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen.
Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.1 Abweichend von § 6.1 gilt für die in der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“ zulässigen Gebäude mit Zelt-dachformen ein Verhältnis von Länge zu Breite von 1 : 1.
- 6.1.2 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ 20,0 m und im „Teilbereich-A2“ max. 14,00 m.
In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ darf die zulässige Gebäudebreite max. 11,0 m und im Baugebiet „Teilbereich-C“ max. 10,00 m nicht überschreiten.
- 6.1.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 6.2 Es sind nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.2.1 In der Baugebietsteifläche „Teilbereich-B“ sind zusätzlich zu den Satteldachformen nach § 6.2 auch Walm- und Zeldachformen mit den entsprechend eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- 6.2.2 Abweichend von den §§ 6.2 und 6.2.1 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- 6.2.3 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. engobierte, glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.
- 6.3.1 Abweichend von § 6.3 sind eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen sowie Anlagen nach § 6.9.1 zulässig.
- 6.3.2 Bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) sind bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. § 6.2.2 zudem auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach). Die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen davon ist eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen sowie Anlagen nach § 6.9.1 zulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall mit einer abweichenden Dachneigung zulässig.
- 6.3.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist in allen Baugebietsteiflächen unzulässig.
- Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden (ohne Dachrinne) dürfen an der Traufe sowie im Bereich des Ortanges max. 1,0 m betragen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 6.4.1 In der Baugebietsteifläche „Teilbereich-A1“ können Überschreitungen bis max. 6,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- 6.5 Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 6.5.1 Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.5.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachgauben je Dachseite darf $\frac{1}{3}$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.6 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) sind nur bei Hauptgebäuden zulässig. Diese dürfen (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen in den Baugebietsteiflächen „Teilbereich-A2“ „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen. Im „Teilbereich-A1“ gilt ein Mindestabstand von 3,0 m zur giebelseitigen Außenwand.
Je Gebäudesseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.

- 6.6.1 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Ferner müssen diese, jeweils gemessen an den Außenwänden, mind. 3,0 m in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ sowie mind. 1,5 m in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ vor den Hauptbaukörper hervortreten.
Je Gebäudeseite ist nur ein Quer- / Wiederkehrbau zulässig.
- 6.6.2 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.6.3 Die Dacheindeckung von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 6.7 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln sowie sonstigen Anbauten (Längs- / Querbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.
- 6.7.1 Die Dachneigung der Dachaufbauten und sonst. Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.7.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. §§ 6.5 und 6.6 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.7.3 Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A2“ „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ 1,50 m sowie im „Teilbereich-A1“ 3,0 m.
- Hinweise: - Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- Ferner sind Hauptgebäude, die aneinandergelagert sind, hinsichtlich Gestaltung, Firsthöhe, Haustiefe, Dachneigung, Material der Dacheindeckung und Fassade und dergleichen aufeinander abzustimmen.
- 6.8 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich und Holzverschalungen zulässig. Grelle oder glänzende Farbgebungen sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.
- 6.9 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.9.1 Anlagen zur solaren energetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer zusammenhängenden Fläche erfolgen, Aussparungen von Dach(flächen)fenstern oder Dachaufbauten sind unzulässig. Von First, Traufe und Ortsgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 6.10 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistungserbringung bzw. dürfen ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 6.10.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie insbesondere auch an Einfriedungen sind diese unzulässig.
- 6.10.2 Sie müssen derart gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- / Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 6.10.3 In der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ sind insgesamt 2 Werbeanlagen an Gebäuden mit einer Schriftgröße von max. 1,5 m und einer Gesamtbreite bis zu jeweils 7 m allgemein zulässig.
- 6.10.4 In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A2“ „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ ist pro Hauptgebäude eine Werbeanlage bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über der OK FFB EG und mit einer Schriftgröße bis zu 0,60 m zulässig.

- 6.10.5 Abweichend von §§ 6.10.1 und 6.10.3 ist im „Teilbereich-A1“ entlang der „Dorfstraße“ bzw. bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze 188/17 heran eine freistehende Werbeanlage (Werbeschild / -Pylone bzw. -Stele) bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,5 m zulässig. Diese darf eine Flächengröße von 3 m² nicht überschreiten.
- 6.10.6 Eine Erhöhung der Anzahl sowie Größen / Dimensionierungen der Werbeanlagen gem. §§ 6.10.3, 6.10.4 und 6.10.5 kann im begründeten Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Abweichend von § 7.1 ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem öffentlichen Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.
- 7.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 7.1.3 Abweichend von §§ 7.1 und 7.1.2 gilt die Festsetzung § 5.2.2 übergeordnet.
- 7.2 Höhe der Einfriedungen:
- 7.2.1 In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,40 m über Oberkante (OK) Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten.
- 7.2.1 Abweichend von § 7.2.1 gilt die Festsetzung § 5.2.2 übergeordnet.
- 7.2.2 In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ ist eine max. Höhe der Einfriedungen von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche zulässig.
- 7.2.3 Überschreitungen der max. Höhen gem. §§ 7.2.1 und 7.2.3 bis zu einer Höhe von max. 2,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies z.B. aus versicherungstechnischen Gründen nachweislich erforderlich ist.
- 7.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Kunststoffzäune sind generell unzulässig.
- 7.3.1 Abweichend zu den §§ 7.1, 7.1.1, 7.1.2 und 7.3 ist auf maximal $\frac{1}{3}$ der Grundstückslänge gegenüber dem Verkehrsraum die Errichtung von max. 2,0 m breiten Mauern / Mauerelementen bzw. Zaunpfeilern / -säulen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig. Die Festsetzung § 5.2.2 besitzt übergeordnet Gültigkeit.
- 7.3.2 Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- 7.3.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.
- 7.4 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 7.5 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone des Baulandes (mit braunem Farbton als MI-1 gekennzeichnete Flächenbereiche), definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichten, geschlossenen Hecken freizuhalten, um den Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten gemeinsamen Straßenraumes zu erhalten.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).
- 8.2.1 Sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich erforderlich können abschnitts- / bereichsweise auch andere Oberflächen-Beläge wie z.B. Asphalt und Beton ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.3 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sowie den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“ und „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sowie den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ die Errichtung von sockellosen Einfriedungen gem. §§ 7.1 & 7.2 zulässig.
- 8.3.2 Zudem ist abweichend von § 8.3 innerhalb der 2 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ im „Teilbereich-A1“ entlang der „Dorfstraße“ die Errichtung einer Werbeanlage gem. § 6.10.5 zulässig.
- 8.3.3 Ferner können auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Die Prüfung der ggf. beantragten, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen gem. § 8.3.3 ist im Hinblick auf die HQ 100-Situation bzw. Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG im Rahmen der Einzelgenehmigung jeweils zwingend in enger Abstimmung mit dem Landratsamt SG Wasserrecht bzw. dem WWA Kempten durchzuführen.

- 8.4 Sowohl für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen als auch für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ und den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“ ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.4.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 8.4.2 Auf den unter § 8.4 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

- 8.5 Auf den ausgewiesenen Grünflächen besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 8.5.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- a) in den Abschnitten mit einer Breite von 3,0 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.2 wird verwiesen;
 - b) in den Abschnitten mit einer Breite von 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.2 wird verwiesen.
- 8.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 8.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen standortheimischen Obstgehölze sowie die Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.4.2 wird verwiesen.
Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 8.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 8.6.2 Der Mindestabstand (gemessen in Stammmitte) von Obstgehölzen sowie Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung zu den nördlichen angrenzenden Nachbargrundstücken hat 4,0 m zu betragen.
- 8.7 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Auf § 8.4.2 wird verwiesen.
- 8.7.1 Bei Erfordernis einer Neupflanzung von zu erhaltenden Einzelgehölzen ist an deren Standort ein Laubgehölz mindestens 2. Wuchsordnung bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen; bei freistehenden Pflanzstandorten können alternativ hierzu auch standortheimische Obstgehölze verwendet werden.
- 8.8 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“ wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag und eine flächenhafte extensive Grünflächennutzung mit dem Ziel der Entwicklung von artenreichen Grün- / Wiesenflächen festgesetzt.
Es sind folgende Pflege- / Umsetzungsmaßnahmen festgelegt:
- a) in Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September. Innerhalb der ersten 3 Jahre ist eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen, eine ggf. erforderliche zusätzliche 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst ist zulässig. Ab dem 4. Jahr ist eine Pflege gem. Satz 1 durchzuführen.
 - b) Abtransport des Mahdgutes, um eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen / zu unterstützen bzw. einen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten.
 - c) Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - d) Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten

Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; generell wird diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dringend empfohlen).

- 8.9 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund innerhalb der einzelnen Baugebietsteilflächen sowie die Umsetzungs- / Pflegemaßnahme der privaten Grünflächen § 8.8 sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweils ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ werden diesbezüglich als eine zusammengehörige Gesamt-Baugebietsteilfläche festgelegt.

Hinweise: - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

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

- 9.1 Für die Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.697 m² festgesetzt.

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

- 9.2 Der für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich -A1“ und „Teilbereich-A2“ zugeordnete Anteil von 2.775 m² vollständig gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nummern 192 (1.095 m²) und 192/10 (1.680 m²), jeweils Gmkg. Schlegelsberg, erbracht bzw. festgesetzt.

- 9.2.1 Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 922 m² für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ sowie für die neu ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen im Nordosten des Plangebietes wird gebietsextern bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und auf folgenden Grundstücken zugeordnet bzw. festgesetzt:

- 134 m² zu einer Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 251/2 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 1,0) sowie
- 788 m² zu einer Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 252 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 1,0).

- 9.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

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

- 9.4 Für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt:
- 9.4.1 Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen
Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün- / Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.
- Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September. Innerhalb der ersten 3 Jahre ist eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen, eine ggf. erforderliche zusätzliche 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst ist zulässig. Ab dem 4. Jahr ist eine Pflege gem. Satz 1 durchzuführen.
 - Abtransport des Mahdgutes, um eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen / zu unterstützen bzw. einen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten.
 - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!).
- 9.4.2 Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (2 Flächen, insgesamt ca. 140 m²)
- Aussaat standortgerechte kräuterreiche Saatgut-Mischung (Empfehlung zur Verwendung einer "Blumenwiesen-Mischung", autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!).
 - Flächenvorbereitung: Abtrag der obersten 5 cm Boden und Fräsen der Fläche;
 - Einbau / flächiger Auftrag des anfallenden Bodenmaterials (ca. 7 m³) im Bereich der ausgewiesenen Pflanzflächen außerhalb des eingetragenen Überschwemmungsgebietes;
 - Pflegeziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September; ggf. ist auch eine jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche im Spätherbst (nicht vor Ende September) ausreichend;
 - Abtransport des Mahdgutes.
- 9.4.3 Schaffung wechselfeuchte (ephemere) Kleinstrukturen ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung Geländeoberfläche (an 3 Standorten, je ca. 15 m²)
- Verdichtung der Geländeoberfläche an drei Standorten durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Baggerschaukel / -fahrwerk, Traktorfahrwerk, etc.); die Ränder sind geschwungen auszuführen (nicht rechtwinklig); bei nicht geeigneter Verdichtungsfähigkeit des Untergrundes ist in Teilbereichen / bereichsweise ggf. ein Lehmschlag einzubringen; die Anzahl ist verbindlich, die Standorte sind aus topographischen ggf. veränderbar;
 - temporäre Rückhaltung Oberflächenwasser; maschinell mähbar;
 - Arten-Anreicherung der Flächen durch Aussaat einer standortgerechten Saatgutmischung (autochthone artenreiche Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend vorabzustimmen (vor dem Erwerb!);
Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd"); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten v.a. von Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*) und Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*) zu verhindern;
 - Abtransport des Mahdgutes.
- 9.4.4 Aufbau Saumstrukturen / Hochstaudensäume entlang der westlichen und nördlichen Grenze

- a) Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen gewässerbegleitenden Hochstaudensaumes entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche (ca. 615 m²) sowie
- b) Entwicklung eines ca. 3 m breiten, artenreichen Hochstaudensaumes entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche als Pufferstreifen zur Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (ca. 50 m²):
- bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Flächen durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA vorabzustimmen (vor dem Erwerb!);
Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Pflege: Es gelten die Pflegemaßnahmen unter § 9.4.3 entsprechend;
 - Abtransport des Mahdgutes.
- 9.4.5 Erhalt bestehender Gehölze (2 Stück)
- Die beiden in der Planzeichnung eingetragenen bestehenden Gehölze (Eiche und Blutbuche; junges Alter) sind zu erhalten bzw. sind fachgerecht zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
 - bei Pflanzenausfall / -Verlust bzw. einer ggf. nachweislich nicht zu vermeidenden Fällmaßnahme z.B. durch Krankheit sind diese bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode sowie zwingend mit autochthonem Pflanzgut artgleich zu ersetzen.
Bzgl. der Mindestpflanzqualitäten gelten die Angaben in der Pflanzliste unter Ziffer 6.1 der textlichen Hinweise entsprechend. Alternativ können als Ersatzpflanzung auch Gehölze 2. Wuchsordnung aus der „Pflanzliste für gewässerbegleitende Gehölze (...)“ unter Ziffer 6.2 der textlichen Hinweise verwendet werden.
- 9.4.6 Differenzierte Pflanzung standortgerechter (Wild)Obstgehölze (2 Standorte)
- Pflanzung von 2 (Wild)Obstgehölzen (ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, auf die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen unter Ziffer 6.1 in den Hinweisen durch Text wird verwiesen);
 - der Pflanzabstand (gemessen an Stammmitte) zum nördlichen Nachbargrundstück beträgt mindestens 4 m;
 - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig (bis ca. 2 – 3 m) veränderlich.
- 9.4.7 Aufbau arten- und fruchtreicher gewässerbegleitender Gehölzstrukturen (ca. 315 m²)
- a) Entwicklung von rund 12 bis 20 m langen sowie mind. 5 m und bis zu max. ca. 8 m breiten gewässerbegleitenden Strauchgehölz-Heckenstrukturen (durchgehende bzw. dichte und lückenlose Strauchgehölzstrukturen an 4 Standorten gem. Eintragungen in der Planzeichnung):
- Anpflanzung von mind. 2-reihigen Pflanzungen im Bereich der 5 m breiten Flächenabschnitte sowie von mind. 3-reihigen Pflanzungen im Bereich der bis zu 6 m breiten und mind. 4-reihigen Pflanzungen im Bereich der bis zu 8 m breiten Flächenabschnitte;
 - Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Auf Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen „Pflanzliste für gewässerbegleitende Gehölze (...)“ unter Ziffer 6.2 in den Hinweisen durch Text wird verwiesen;
 - als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
 - zur Sicherung der Pflanzung kann ggf. die Errichtung von Schutzzäunen erforderlich werden; auf § 9.3.1 wird entsprechend verwiesen;
 - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“;

- ggf. ist eine Neophyten-Bekämpfung vorzunehmen, insbesondere von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*) und Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*).

b) Ergänzende, differenzierte Anpflanzung gewässerbegleitender, räumlich-strukturbildende Gehölze 2. Wuchsordnung (Einzelgehölze / Gehölzgruppen):

- Anpflanzung der in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (Gewässerbegleit-Gehölze, Bäume 2. Wuchsordnung, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial: 11 Stück); auf die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen unter Ziffer 6.2 in den Hinweisen durch Text wird verwiesen;
- der Pflanzabstand (gemessen an Stammmitte) zum nördlichen Nachbargrundstück beträgt mindestens 4 m;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig veränderlich.

9.4.8 Anlage von Lesesteinhaufen (an 2 Standorten, je ca. 5 m²)

- Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahnehmbare Ausbildung der Ausgleichsflächen-Grenzen nach Richtung Norden / Nordosten;
- 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. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind lagemäßig geringfügig veränderlich.

9.5 Sofern die gebietsinternen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. 192 und 192/10 (jeweils der Gmkg. Schlegelsberg) in Privateigentum verbleiben, sind diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

Hinweis: Die entsprechenden, gebietsextern als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 251/2 und 252 (jeweils der Gmkg. Schlegelsberg) befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Erkheim. Eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) ist deshalb im gegenständlichen Fall nicht erforderlich.

9.6 Die Herstellung der (gebietsintern sowie -extern) festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

§ 10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

10.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

Veränderungen des natürlichen Geländes sind zum einen auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen sowie im Übergangsbereich zwischen dem Bauland (mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) und den privaten Grünflächen zu beschränken.

10.1.1 Integration der Gebäude: Der Abstand zwischen der OK FFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.

10.2 Aufschüttungen über § 10.1 hinaus sind im Bereich des Baulandes (mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ bis max. zur OK FFB EG des

bestehenden Hauptgebäudes Hausnr. 1a sowie im „Teilbereich-A2“ und „Teilbereich-B“ bis max. zur OK FFB EG des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.

Im „Teilbereich-C“ sind diese nur im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig.

Hinweis: Auf das in der Planzeichnung eingetragene Überschwemmungsgebiet HQ 100 für ein hundertjähriges Hochwasserereignis der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser) und die sich daraus ergebenden wasserwirtschaftlichen / -rechtlichen Belange im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ wird hingewiesen (u.a. Genehmigungspflicht von Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günz). Die in diesen Baugebietsteilbereichen konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption sowie insbesondere auch Geländeänderungen jeglicher Art sind deshalb auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanung) mit dem Landratsamt SG Wasserrecht bzw. dem WWA Kempten zwingend abzustimmen.

10.4 Sämtliche Auffüllungen haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen.

10.4.1 Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ unzulässig.

10.5 Abgrabungen über § 10.1.1 hinaus zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind unzulässig.

10.5.1 Abgrabungen zur Freilegung einzelner Kellerfenster können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese nicht innerhalb einer Abstandsfläche von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ sowie von 5,0 m im „Teilbereich-A1“ erfolgen.

10.6 Innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sind Abgrabungen generell unzulässig. Aufschüttungen sind nur in Form von Böschungen gem. § 10.8, die von einem höheren Geländeniveau des angrenzenden Baulandes aus in die Grünfläche hinein abfallen, zulässig.

10.7 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

10.8 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 2 (bzw. H : T = 1 : 2 und flacher) zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gilt:

11.1.1 Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 dürfen nicht unterschritten werden.

11.1.2 Im gesamten Plangebiet wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) festgesetzt

Hinweis: Bzgl. der maßgeblichen Außenlärmpegel wird zudem auf die Abbildung unter Ziffer 16.3.3 „Passiver Schallschutz“ auf S. 32 der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten

schalltechnischen Untersuchung mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01 (Fassung vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH hingewiesen. Dieses ist der Begründung in Anlage beigelegt.

- 11.2 In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

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

- 11.2.1 In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13
60	23
65	32

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

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

§ 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen ist das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

- 12.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.
Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

§ 13 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

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

§ 14 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 14.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 14.1.1 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ in der Fassung vom 23.03.2021 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

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

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

2.1 Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet

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

Ergebnisse der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden, im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrundsondierung sind unter dem Mutterboden (Mächtigkeit von ca. 0,1 bis zu 0,3 m) sowie der nachfolgenden Verwitterungsdecke in einer Tiefe von ca. 1 m Flusskiese in einem mind. ca. 1 m (bis bereichsweise auch ca. 2 m im Umgriff des „Teilbereichs-B“) mächtigen Horizont vorhanden, die grundsätzlich einen möglichen Versickerungshorizont bzw. einen potentiell ausreichend durchlässigen Untergrund für die Versickerung des anfallenden (unverschmutzten) Niederschlagswassers aufweisen dürften.

Entsprechend ist dort (eine abschließende positive gutachterliche Überprüfung im Rahmen der weiterführenden Planungen vorausgesetzt) von einer Möglichkeit auszugehen, das anfallende unverschmutzte

Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen voraussichtlich vor Ort auf den Grundstücken selbst über geeignete Sickeranlagen vollständig versickern zu können.

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.

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

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

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

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

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

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

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

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

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

3. **ABWASSERENTSORGUNG**

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

Es 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.

4. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ

4.1 Bodenschutz

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. 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.

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

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.1.2 Boden / Untergrundsituation

Das gesamte Gebiet weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Geologisch handelt es sich in dem Bereich um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000). Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 und 21.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Bohrung insgesamt folgende Baugrundabfolge vorgefunden (in Klammern jeweils die Mächtigkeit der Schicht): Mutterboden (ca. 0,1 bis 0,3 m), Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm & Verwitterungskies ca. 0,5 bis 1,3 m), Flusskies (ca. 0,9 bis 1,8 m), Obere Süßwassermolasse (ab ca. 2 bis 3 m bis zur Bohr-Endtiefe von 5 m).

4.2 Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau im PG fällt übergeordnet betrachtet von Süden nach Norden bzw. nach Nordwesten hin entsprechend der Fließrichtung der Östlichen Günz allmählich leicht ab (dem Talraum folgend). Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (auf Grundlage des „BayernAtlas“, Stand Januar 2021) von ca. 0,6 bis 0,9 % in Ost-West-Richtung bzw. ca. 0,9 bis 1 % in Süd-Nord-Richtung. Beispielsweise liegt die südöstliche Ecke der Baugebietsflächen des PG entlang der „Dorfstraße“ auf rund 606,60 m ü.NN und die nordwestliche Ecke des Baulandes auf ca. 605,70 m ü. NN. Der Grenzpunkt im äußersten Nordwesten entlang der Östlichen Günz befindet sich auf ca. 605,10 m ü. NN.

4.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

4.3.1 Grundwassersituation / -schutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 sowie vom 21.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Sondierungen kein Aufschluss von Grundwasser festgestellt.

Allerdings wird nicht zuletzt mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im (engeren) Talgrundbereich der Östlichen Günz generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Insbesondere wird gegenständlich auch darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen ist.

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

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk 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 in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

4.3.2 Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

Westlich benachbart des PG befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Bauland des Plangebietes liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 5 m (im äußersten südwestlichen Bereich der Teilgebietsfläche „Teilbereich-A1“; Bereich der Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“) bis ca. 50 m (im mittleren Bereich der Gesamtbaugebietsteilfläche „A1 & A2“) entfernt.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Lage im 60 m-Bereich der östlichen Günz:

Die Baulandflächen des Plangebiets werden demnach im westlichen Randbereich von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem 60 m-Abstandsbereich für die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt die Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich ist.

- Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Sowohl der gesamte westliche Teil des Plangebietes als auch der südliche Randbereich im Umgriff der Bestandsbebauung des dort entlang der „Dorfstraße“ bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik“ befinden sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die über die bauliche Bestandssituation hinaus (der Bestandsschutz besitzt uneingeschränkte Gültigkeit) neu ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen bis auf wenige städtebaulich-notwendige bzw. einer zielführenden Arrondierung / Bebaubarkeit dienenden Randbereiche vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption weitreichend und aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

- Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie teilweise im Überschwemmungsbereich der Östlichen Günz und die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung.

In diesem Zusammenhang wird neben der räumlichen Festsetzung bzw. Berücksichtigung entsprechender Abstands- / Pufferflächen der Baulandflächen sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und zum Überschwemmungsgebiet (wobei an dieser Stelle erneut auf die uneingeschränkte Gültigkeit des Bestandsschutzes hingewiesen wird) insbesondere auch auf die Maßnahmenkonzeptionen für die gebietsinternen Ausgleichsflächen, die grünordnerische Gesamtplanung sowie die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude (Berücksichtigung Freibord zu HQ 100) hingewiesen.

Weiterhin wurde u.a. die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Geländeauffüllungen im PG (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt (s. § 10.4 der textlichen Festsetzungen).

- Geländeveränderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz:

Nach derzeitigem Sachstand trägt die Planungskonzeption des verfahrensgegenständlichen Baugebietes den Belangen des (vorsorgenden) Hochwasserschutzes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse in Bezug auf ein HQ 100-Ereignis der Östlichen Günz (hundertjähriges Hochwasserereignis, amtliches Bemessungshochwasser) zielführend Rechnung. Die wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange werden damit in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis werden insb. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (es erfolgt kein Verlust an Rückhalteraum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und es ist grundsätzlich möglich und auch davon auszugehen, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so

errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz konkret zur Umsetzung kommende Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten / LRA SG Wasserrecht zwingend abzustimmen ist.

Auch wird neuerlich auf die Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) hingewiesen.

- Weiterhin ist im Allgemeinen darauf hinzuweisen, dass bei baulichen Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen. Die Bebauung / baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser HQ 100 keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Auch wird abermals auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Sollte eine über die Höhenlage des natürlichen oder bereits hergestellten Bestands-Geländes hinausgehende (flächige) Überbauung / -formung innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes / amtliches Bemessungshochwasser HQ 100 notwendig werden bzw. erfolgen, ist im Einzelfall (zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange v.a. bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und des Verlusts von Retentionsraum) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu prüfen, ob die Ermittlung und räumliche Festlegung eines entsprechenden wirkungsgleichen wasserrechtlichen Ausgleichs (Retentionsraumausgleichs) im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich wird.

- Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem

Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Gewerbe- und Verkehrslärm:

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde zum einen geprüft, ob sowohl für das im Umfeld bestehende Gewerbegebiet sowie für die weiteren gewerblichen Nutzungen durch das Planvorhaben Nachteile für die bestehenden Betriebe entstehen als auch ob durch die Planung schädliche Lärmimmissionen für die weiterhin vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden (innerhalb und außerhalb des PG befinden sich bestehende schutzbedürftige Nutzungen bzw. es werden im Rahmen der Umsetzung des östlich angrenzenden Wohn- / Bebauungsplangebietes „Am Wiesengrund“ neue schutzbedürftige Nutzungen geschaffen). Zum anderen wurde abgeklärt, ob von den öffentlichen Verkehrswegen (insbesondere befindet sich das Plangebiet auch im Einwirkungsbereich der rund 800 m nördlich gelegenen Bundesautobahn A 96) schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Die schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 03.11.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:
(siehe Gutachten Seite 20 ff.)

5.1.1 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen umliegenden gewerblichen Nutzungen keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Es werden durch die sich im Plangebiet befindliche Karl Wörle Solar + Heizungsbau eK die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Es werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ unterschritten.

Im Ergebnis werden die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen deshalb als zumutbar angesehen.

5.1.2 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Im Ergebnis werden die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen ebenfalls als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen,
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07 und Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

Es wird an allen Fassadenseiten zur Nachtzeit ein Wert von 45 dB(A) unterschritten. Es ist somit an allen Fassadenseiten ein ungestörter Schlaf auch bei geöffnetem Fenster möglich. Auf eine Orientierung der Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern wird verzichtet.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen weiterhin, dass auch keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt werden (durch Fahrzeugbewegungen i.V.m. der Karl Wörle Solar + Heizungsbau eK sowie der Bebauung der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und Teilbereich-C“). Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Das schalltechnische Gutachten, Bericht Nr. LA20-213-G01-01 der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 03.11.2020 ist der Begründung als Bestandteil der Planunterlagen beigelegt.

Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Auslegung in gesonderter Abstimmung mit der Gemeinde Erkheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos 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. 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).

5.2 Landwirtschaft - allgemein

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.

6. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN**

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

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für die Bereiche der gebietsinternen Ausgleichsfläche und der ausgewiesenen privaten Grünflächen (ausgenommen die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“, s. § 8.4 der textlichen Festsetzungen) ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben. Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Es ist zwingend autochthones Pflanzgut zu verwenden.

6.1 **Pflanzenliste (für Maßnahmen zur Anlagen- / Ortsrandeingrünung sowie die Baugebietsdurchgrünung)**

Bäume I. Ordnung:

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

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

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

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

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

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm;
Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze.

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen);
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

An größeren gewerblich genutzten Gebäude-Einheiten und Zaunanlagen wird weiterhin die Verwendung von **Kletterpflanzen** empfohlen:

z.B. Efeu - Hedera helix (Topfballen 11 cm / P 1 3 Triebe, 30-40) und
Hopfen - Humulus lupulus (Topfballen 11 cm / P 1)

6.2 Pflanzliste für gewässerbegleitende Gehölze (Maßnahmen im Nahbereich der Östlichen Günz)

Für die gewässerbegleitenden Pflanzungen innerhalb der gebietsinternen Ausgleichsfläche im Nahbereich entlang der Östlichen Günz (auf die gesonderte farbliche Darstellung der festgesetzten Gehölzpflanzungen auf der Planzeichnung wird verwiesen) sind in Anlehnung an das Leitbild einer artenreichen „Weichholzaue“ für die zur Verwendung zulässigen Arten Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden:

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, Stammbusch; 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide), Salix fragilis (Bruch-Weide).

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

6.3 Allgemeine Hinweise

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

Zudem wird darauf hingewiesen, dass (künftige) Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind.

Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

7. BRANDSCHUTZ

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

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

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

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

8. VERMESSUNGSZEICHEN

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

9. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Generell hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zu erfolgen - d.h. für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ entlang der „Dorfstraße“ sowie im Fall der Teilbereichsflächen „B“ und „C“ entlang der neu geplanten Erschließungsstraße im östlichen Anschluss an das PG (durchgehende, mind. 6 m breite Öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“).

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Erkheim (wie z.B. die gemeindliche Entwässerungssatzung (EWS)) sind einzuhalten.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



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

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
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. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 09.02.2021, redaktionell fortgeschrieben am 11.05.2021.
- III. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ des Marktes Erkheim, Bezeichnung: LA20-213-G01-01, Augsburg, in der Fassung vom 03.11.2020.

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik), mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen, in einem hierzu allerdings deutlich untergeordneten Umfang, in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem neugeplanten Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ im Nordosten weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum geschaffen werden (vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien).

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben, nicht zuletzt auch in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und setzt mit der Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges durch die aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht entsprechend zielführenden Bauflächen i.E. eine gesamtgebietsverträgliche Siedlungsentwicklung bzw. Arrondierung des südwestlichen Ortsrandbereiches von Schlegelsberg um.

Abschließend erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption die konsequente Ausbildung eines qualitativvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches bzw. eines ausgeprägten Übergangsbereiches in die freie Landschaft nach Richtung Norden und insbesondere auch in Richtung Westen gegenüber dem engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz, der vor allem auch die relevanten, gewässerbezogenen Belange i.V.m. dem benachbarten Fließgewässer 2. Ordnung möglichst weitreichend berücksichtigt.

Die in Teilbereichen erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Erkheim erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren des gegenständlichen Bebauungsplans (Aufstellung der 10. Änderung des FNP im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, im Ortseingangsbereich nördlich entlang der „Dorfstraße“ sowie im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Es umfasst im Süden, neben dem unmittelbar angrenzenden Abschnitt der „Dorfstraße“ (bis etwa zur bestehenden Straßenmitte), vorrangig das Betriebsgelände inkl. der Garten-, Frei- und sonst. Randflächen des dort bereits vorhandenen und zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) sowie im mittleren und nördlichen Bereich landwirtschaftlich als Grünland vergleichsweise intensiv genutzte Flächen. Im Westen wird das PG durch die benachbart verlaufende Östliche Günz bzw. unmittelbar durch einen zwischenliegenden, gesondert abgemarkten Flächenstreifen (ca. 4 bis 7,5 m breit) entlang der Uferlinie begrenzt, im Norden schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Flusslauf der Östlichen Günz selbst, der zusammen mit den gewässerbegleitenden Gehölzen unmittelbar entlang der Uferbereiche als Biotopfläche kartiert ist, befindet sich dementsprechend nicht mehr innerhalb bzw. im direkten räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches (s. Eintragungen in der Planzeichnung). Nach Richtung Osten und Südosten ist eine Bestandsbebauung (mit Mischgebiets-Charakter) vorhanden, zudem ist der Flächenbereich im direkten nordöstlichen Anschluss mit dem Wohnbau- / Bebauungsplangebiet „Am Wiesengrund“ überplant.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 1,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Gebietsumgriff im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 188/17 (TF = Teilfläche), 191/2 (TF), 192, 192/10, 192/11 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf (s. gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung) ist auf Teilflächen der ca. 2,1 km nordöstlich des PG gelegenen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 251/2 und 252, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, festgesetzt. Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 07.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schlegelsberg Südwest“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens erstellt. Dieser wird dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

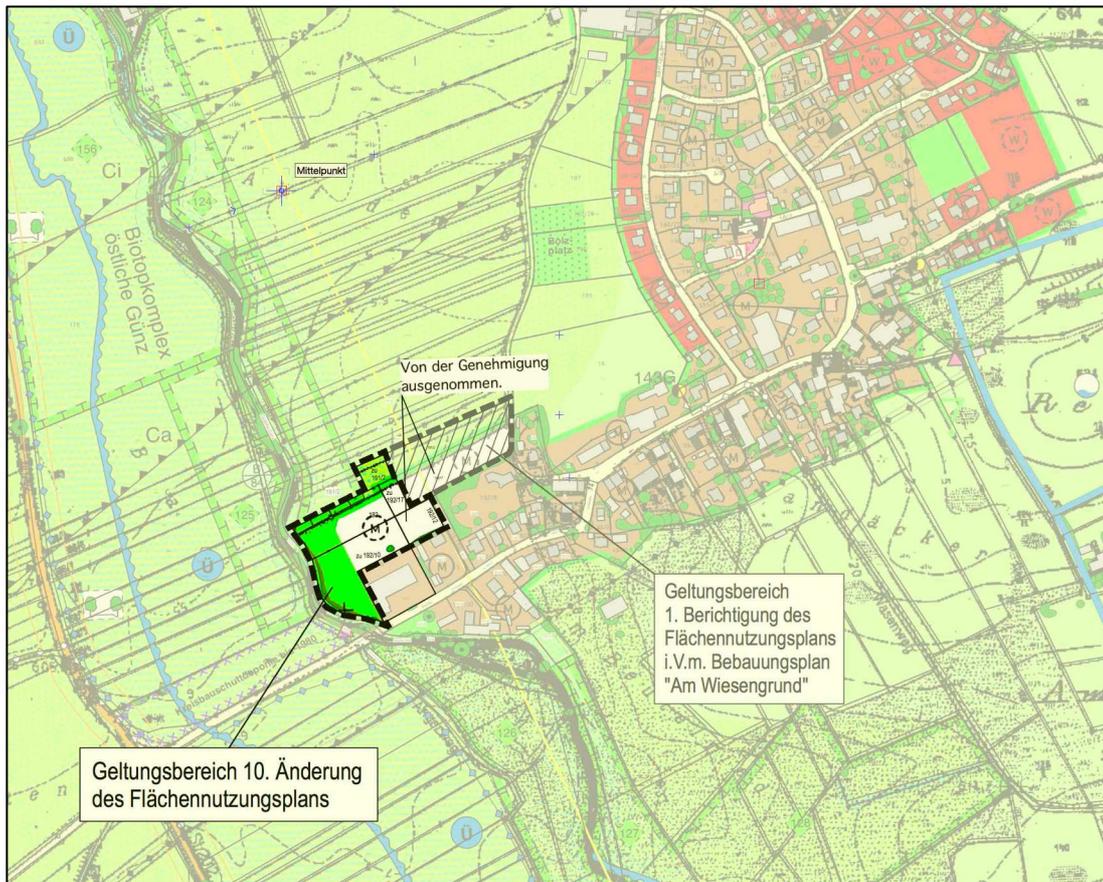
3.2 Flächennutzungsplan

3.2.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002

Der Bereich im Umgriff der Bestandsbebauung des ortsansässigen mittelständischen Betriebes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als eine „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Für diesen Bereich entsprechen die Plandarstellungen des FNP folglich den

Planinhalten des vorliegenden Bebauungsplans.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002 (ohne Maßstab) mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 10. Änderung des FNP (ohne Maßstab); ferner ist als Informationsgrundlage der östlich angrenzende Geltungsbereich der 1. Berichtigung des FNP i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ dargestellt (durchgeführtes Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB).

Dagegen sind die für die Betriebserweiterung nach Richtung Norden vorgesehenen Flächen (Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) sowie auch der Großteil der neu am Ostrand im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung sowie zum Baugelände „Am Wiesengrund“ ausgewiesenen Flächen („Teilbereich-B“) als sog. „weiße Fläche“ gekennzeichnet. Für diese Flächen besteht aktuell kein wirksamer Flächennutzungsplan, da diese von der (ursprünglichen) Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu ausgenommen wurden – geplant war allerdings bereits damals eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, wie aus den Eintragungen in der rechtswirksamen Planunterlage aus dem Jahr 2002 eindeutig hervorgeht. Der vergleichsweise kleine Flächenumfang der „Baugeländesteilfläche-C“ am Nordostrand, der aus gesamtplanerischer Sicht „baugeländesübergreifend“ bzw. gemeinsam mit dem Plangebiet „Am Wiesengrund“ einen zielführenden, räumlich-funktional zusammenwirkenden, künftigen Abschluss des gemeinsamen Siedlungsbereiches ausbildet (Entwicklung eines qualitätsvollen Ortsrandbereiches), ist als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“: > Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild; > Offenhaltung).

Abschließend sind dem Flächenumfang der vorgenannten sog. „weißen Fläche“ nach Richtung Norden und insbesondere auch in einem vergleichsweise großdimensionierten Flächenbereich nach Richtung Westen, entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz, Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ vorgelagert, für die beabsichtigte Schaffung eines standortgerechten, qualitätsvollen und situativ bedarfsgerechten Übergangsbereiches sowohl gegenüber der freien Landschaft als auch gegenüber den gewässerbegleitenden Flächenbereichen des Fließgewässers 2. Ordnung (engerer Talgrundbereich). Im südlichen Übergangsbereich der sog. „weißen Fläche“ zur bestehenden „gemischten Baufläche“ im Bereich der Bestandsbebauung

sind weiterhin noch vereinzelte, ursprünglich vermutlich dort vorhandene Gehölzstrukturen, in einer standortheimischen Ausprägung, als "Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz" gekennzeichnet.

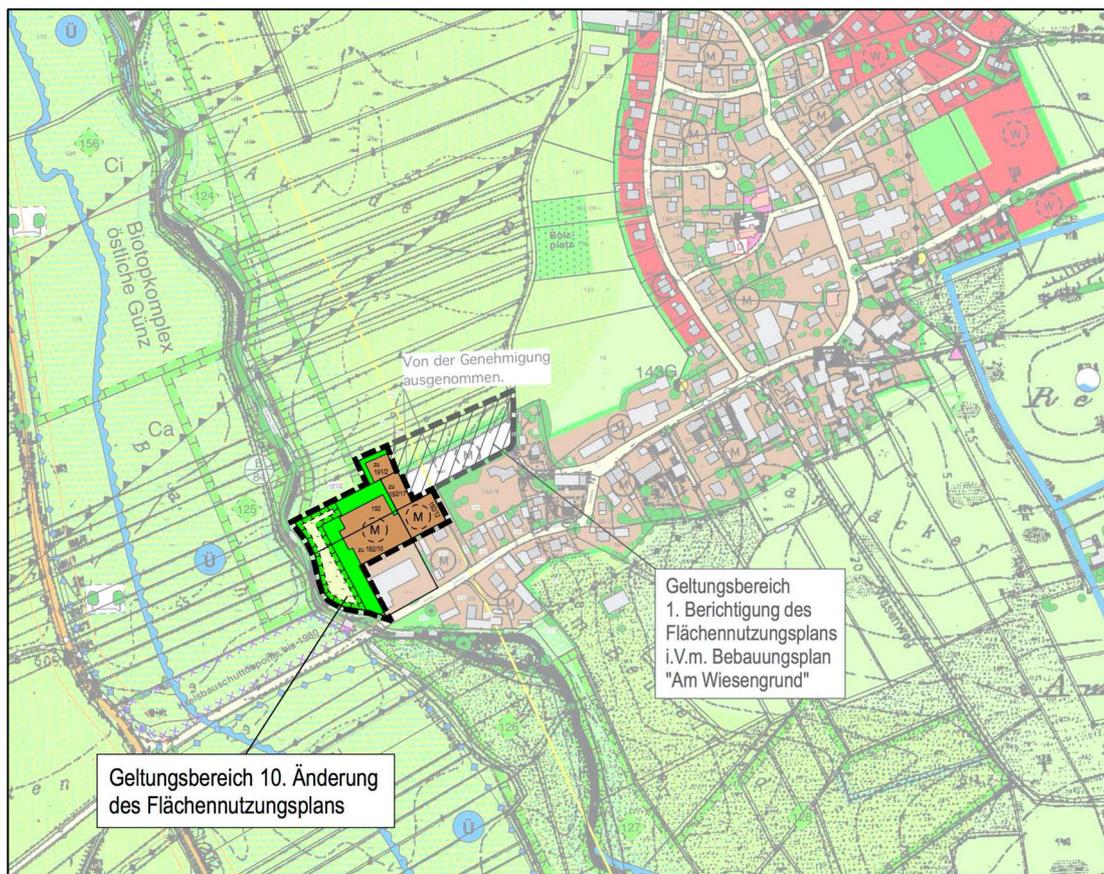
Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (10. FNP-Änderungsverfahren).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei - abgesehen von den bereits als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellten Flächen im Umgriff des bereits bestehenden Betriebsgeländes des ansässigen mittelständischen Unternehmens und dem Flächenanteil der „Dorfstraße“ - den gesamten restlichen Geltungsbereichs-Umgriff des vorliegenden Bauleitvorhabens.

3.2.2 Flächennutzungsplan, Änderungs-Planung –

10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der entsprechend erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung sowohl dieser sog. „weißen Fläche“ (Flächen, für die aktuell kein wirksamer FNP besteht, da diese von der (ursprünglichen) Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu ausgenommen wurden) als auch eines kleinen Bereichs der im Nordosten daran angrenzenden Fläche, die derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt ist (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“) in eine „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 191/2 (TF = Teilfläche), 192 (TF), 192/10 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils Gmkg. Schlegelsberg).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 mit Überlagerung der Planungskonzeption der im Parallelverfahren aufgestellten 10. Änderung des FNP sowie des Geltungsbereiches der östlich angrenzenden 1. Berichtigung des FNP i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ (durchgeführtes Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB) (ohne Maßstab)

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung die Anpassung der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ an den durch die Neuausweisung der „gemischten Bauflächen“ veränderten Ortsrand. Dabei ist anzumerken, dass insbesondere nach Richtung Norden die Grünflächen-Darstellung gegenüber der bisherigen, rechtswirksamen Plan-Kennzeichnung deutlich ausgeweitet wird. Darüber hinaus wird der westliche, im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günst gelegene Teil der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ entsprechend bzw. in Anpassung und Nachführung der Flächen-Neuausweisungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ abgeändert (jeweils Teilflächen der Flurnummern 192 und 192/10, jeweils der Gmkg. Schlegelsberg). Dadurch wird die im FNP planungskonzeptionell entlang der Östlichen Günst vorgesehene, nördlich an das Planungsgebiet direkt anschließende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (mit Nr. 124 gem. Bezeichnung im rechtswirksamen FNP) i.E. nach Süden bis nahezu an die „Dorfstraße“ heran vergrößert / verlängert. Zusätzlich wird der neu dargestellte Flächenbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 10. FNP-Änderung in Bezug auf die naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption inhaltlich weiterhin noch konkretisiert. So werden diese Flächen mit dem im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bereits neu eingeführten Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Entwicklung artenreiches Grünland mit Standort- & Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet.

Damit entspricht der Bebauungsplan bei Inkrafttreten der 10. Änderung des FNP der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (in Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplans) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Sobald die Wirksamkeit der 10. Änderung des FNP eintritt, ist die gegenständliche Planung in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigenden Belange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.3 Raumordnung und Landesplanung –

Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

3.3.1 Regionalplanung sowie

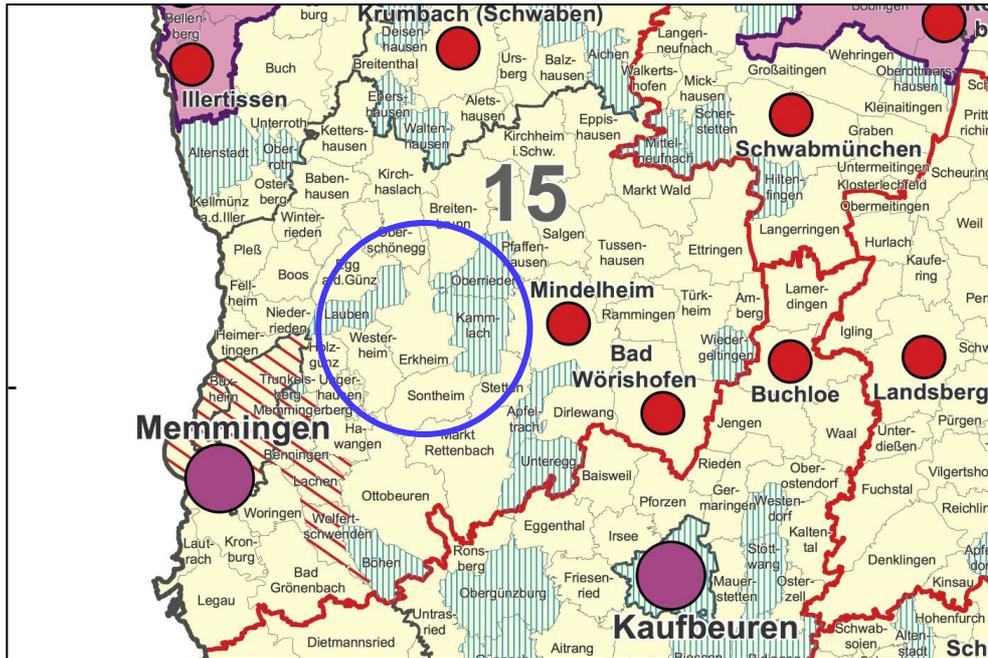
Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020

- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.
- Die Gemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und stellt nach dem „**Regionalplan der Region Donau-Iller**“ ein „**Kleinzentrum**“ dar.
- Die Gemeinde liegt in etwa zwischen dem „**Oberzentrum**“ **Memmingen** und dem „**Mittelzentrum**“ **Mindelheim**.

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

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“.



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

Wesentliche Aussagen des LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibung aus den Jahren 2018 und 2020 i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben (Auszug):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Wesentliche Aussagen / Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15) bezogen auf das verfahrensgegenständliche Planvorhaben (Auszug):

- „Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau-Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“ (Allgemeine Ziele, Teil A I, 3)
- Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)
- „Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)“ (Raumstruktur, Teil A II, 2.1.1)
- „Die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1)
- „Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollziehen. (...) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1.1 und 1.1.2)
- „Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen [...] Raumes [...] beitragen. Dadurch soll auch gesichert werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.3)
- „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)

3.3.2 Prüfung von Standortalternativen / Maßnahmen zur Innenentwicklung

Wie bereits unter Ziffer 1 dieser Begründung „Anlass und Planungsziel“ beschrieben reagiert die Gemeinde mit dem Planvorhaben zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem geplanten Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der vorrangig ortsansässigen Bevölkerung (darunter besonders junge Familien) mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum geschaffen werden.

I.E. werden mit der Planung die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt und eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges bzw. eine gesamtgebietsverträgliche Siedlungsentwicklung und „baugebietsübergreifende“ Arrondierung des südwestlichen Ortsrandbereiches von Schlegelsberg inkl. der Möglichkeit zur Schaffung einer qualitätsvollen und ausgeprägten Ortsrand-Eingrünungssituation mit zusätzlichen umfassenden Maßnahmen zum Gewässerschutz entlang der Östlichen Günz umgesetzt.

Auch ist die gegenständliche Siedlungsentwicklung in ihren Grundzügen bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans / auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitet.

Weiterhin ist festzuhalten, dass zwar grundsätzlich die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim stets bei allen Planvorhaben ein zentrales Handlungsfeld darstellt – was insbesondere auch mit Blick auf den gegenständlichen, v.a. im Bereich der Westhälfte vergleichsweise sensiblen

Plangebietsstandort von besonderer Bedeutung ist. Allerdings ist v.a. auch vor dem Hintergrund, dass das am Standort bereits vorhandene ortansässige mittelständische Unternehmen konkret beabsichtigt bzw. die vordringliche Erfordernis auch hierfür gegeben ist, sein Betriebsgelände auf die plangegegenständlichen mittleren und nördlichen Baugebietsflächen zu erweitern (Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“), im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehenden Mischgebietsflächen grundsätzlich auch nur unter vergleichbar günstigen, alternativ vorhandenen (Rahmen)Bedingungen zielführend bzw. gegenständlich in letzter Konsequenz ausnahmsweise nicht relevant.

Der Gewerbestandort besteht bereits seit ca. Mitte der 1980er Jahre und das heute am gegenständlichen Standort vorhandene, zur Fortentwicklung anstehende mittelständische Unternehmen (dieses wurde im Jahr 1961 in Erkheim gegründet) ist seit Mitte / Ende der 2000er Jahre am Standort ansässig.

Eine hierfür bzw. für das Vorhaben gleichwertig oder besser geeignete Standort-Option ist im Ortsteil Schlegelsberg oder im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen, etc. und insbesondere im Hinblick auf die betriebliche Bestandssituation / vorhandene Bebauung (Synergieeffekte), Flächenverfügbarkeit, erschließungstechnische Rahmenbedingungen, ökonomischen und betriebsorganisatorischen Zusammenhänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma i.E. nicht vorhanden.

Eine entsprechende Verlagerung der geplanten Erweiterungsflächen bzw. von Anlagenteilen oder des gesamten Betriebes selbst an einen anderen Standort ist nach derzeitigem Sachstand nicht möglich (auch stehen der Firma nach derzeitigem Kenntnisstand keine sonstigen, adäquat geeigneten Flächen insb. auch für die dringend erforderliche Erweiterung zur Verfügung). Auch würde dies ggf. sowohl neue Flächen in einem voraussichtlich weitaus größeren Umfang in Anspruch nehmen (größerer zusätzlicher Flächenverbrauch; hier sei auf bestehende Synergieeffekte sowie bei einer ggf. erfolgenden, kompletten Standortverlegung auch auf die bauliche Bestandssituation verwiesen, die vermutlich unverändert als gewerblicher Standort weitergenutzt werden würde) als auch grundsätzlich negative Auswirkungen auf die betriebsorganisatorischen Abläufe mit sich bringen und somit den genannten Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung insgesamt widersprechen.

Im Ergebnis sind bezogen auf den vorliegenden Planungsfall keine geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorte zu den gegenständlichen Vorhabenflächen vorhanden.

3.3.3 Fazit

Dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan sowie auch der im Parallelverfahren aufgestellten 10. Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit dem Planvorhaben für die vorgenannten, dringend benötigten Siedlungsentwicklungen (1. vorrangig Standortoptimierung und -sicherung des ortansässigen mittelständischen Unternehmens sowie 2. ergänzende Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem Wohnraum) die planungsrechtlichen Voraussetzungen und setzt eine zielführende Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges bzw. eine gesamtgebietsverträgliche Siedlungsentwicklung und „baugebietsübergreifende“ Arrondierung (gemeinsam mit dem Baugebiet „Am Wiesengrund“) des südwestlichen Ortsrandbereiches von Schlegelsberg um.

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt einerseits eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen gemeindlichen Flächen- und Erschließungspotentiale, welche vorliegend insbesondere auch für die mittel- bis langfristige Standortsicherung eines bereits innerhalb der Plangebietsflächen ortansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes dienen, und damit insgesamt zu einer zielgerichteten weiterführenden Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Erkheim beitragen. Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum

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

Andererseits erfolgt in Berücksichtigung / Wahrung der vorhandenen, vergleichsweise sensiblen Standort-situation im Nahbereich und entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz die situativ-bedarfsgerechte Ausbildung eines qualitätvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches bzw. eines ausgeprägten Übergangsbereiches gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Norden und v.a. auch in Richtung Westen gegenüber dem Fließgewässer selbst. Da die Flächen zwischen dem künftigen Betriebsgelände und der Östlichen Günz weiterhin zu einem Großteil als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden, ergibt sich auch bzgl. der Belange des Natur- / Gewässer- und Landschaftsschutzes in diesem vergleichsweise sensiblen Bereich dahingehend ein deutliches Aufwertungs- bzw. Verbesserungs-Potential. Die Flächen werden als gebietsinterne Ausgleichsflächen planungsrechtlich abschließend gesichert und können infolge dessen nicht mehr in anderer Weise (intensiv) genutzt werden. Somit kann gerade auch in diesem Bereich eine naturschutzfachlich zielführende, deutliche ökologische Optimierung bzw. gewässerbegleitende Aufwertung insb. durch Arten- / Strukturanreicherung und die Verhinderung von Stoffeinträgen erfolgen.

I.E. ist das Planvorhaben als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale konsequent genutzt werden.

Die gegenständliche Planung sowie auch die parallel hierzu aufgestellte 10. Änderung des FNP werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

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

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Der Großteil des innerhalb des Talgrundes sowie in der Randzone des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz gelegenen Plangebietes (PG) bzw. der gesamte mittlere, nördliche und westliche Teil der Plangebietsflächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im südlichen Bereich befindet sich das Betriebsgelände / die Bestands-Bebauung des vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) mit einem dominierenden Hallengebäude (ca. 20 m breit und ca. 45 m lang) inkl. Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen etc. sowie einem Wohnhaus / Betriebsleiter-Wohngebäude. Im äußersten Südwesten des PG ist, dem Wohnhaus sowie der Betriebshalle vorgelagert (in einer Tiefe von bis zu ca. 30 m), ein durch einen rund 1,4 m hohen Metallzaun (Stabgitterzaun, sockellos) und bereichsweise eine Thuja-Hecke abgetrennter Bereich als Hausgarten vorhanden (Mähwiese, mit vergleichsweise intensiver Nutzung). Den Übergangsbereich des Wohnhauses zu den Gartenflächen bildet entlang der gesamten westseitigen Fassadenlänge eine rund 3,5 bis 7 m tiefe Terrasse aus, die sich auch über die gesamte südseitige Gebädefassade entlang der

„Dorfstraße“ fortsetzt. Gegenüber der „Dorfstraße“ sowie weiterhin nach Richtung Osten zu den betrieblichen Hof- / Zufahrtsflächen hin wird die Süd-Terrasse (bzw. der Aufenthaltsbereich vor der südseitigen Fassade des Wohnhauses) durch eine ca. 1,7 m hohe Mauer abgetrennt, die nach Richtung Westen / Nordwesten zum Hausgarten hin ausläuft. Als wesentliche Grünstrukturen innerhalb des Hausgartens sind drei Gehölze jüngeren Alters zu nennen bzw. eine Eiche, eine Blutbuche und ein Obstgehölz. Weiterhin befinden sich direkt entlang der Dorfstraße, verteilt entlang des Betriebsgeländes sieben kleine hochstämmige, kugelförmig geschnittene Robinien.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die „Dorfstraße“, im Südosten an ein vorrangig wohngenutztes Anwesen (Fl.-Nr. 192/13) und im Osten an die Heilpädagogische Kinderwohngruppe bzw. das Kinderhaus St. Hildegard – Schlegelsberg. Nach Richtung Nordosten und Osten schließt das neu geplante Wohnbau-gebiet „Am Wiesengrund“ an, über dessen künftige zentrale Erschließungsachse auch der gesamte östliche Teilbereich der Plangebietsflächen (Grundstücke der Baugebietsteilflächen „B“ und „C“) erschlossen wird. Entlang der Grundstücksgrenzen des vorgenannten Anwesens Fl.-Nr. 192/13 sind entlang der Plangebietsgrenzen nahezu durchgehend hoch aufragende, dichte Gehölzbestände vorhanden - ausschließlich bestehend aus Fichten jungen bis mittleren Alters! Ebenfalls besteht entlang der benachbarten, westseitigen Grundstücksgrenze des Kinderhauses St. Hildegard eine dichte Gehölzpflanzung, allerdings aus Laubbäumen und Strauchgehölzen, die lediglich vereinzelt von Fichten durchsetzt ist.

Im Norden und Nordosten schließen an das Plangebiet Flächen an, die intensiv landwirtschaftlich, vor allem als Acker, teils als Grünland genutzt werden. Westlich benachbart, getrennt durch einen 4 bis 8 m breiten Flächenstreifen (Grünfläche / Grasweg) von den Plangebietsflächen befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Bauland des Plangebietes liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 5 m (im äußersten südwestlichen Bereich der Teilgebietsfläche „Teilbereich-A1“; Bereich der Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“) bis ca. 50 m (im mittleren Bereich der Gesamtbaugbietsteilfläche „A1 & A2“) entfernt. Entlang des Gewässers besteht ein Gehölzsaum – vor allem aus Birken und Eschen. Die Östliche Günz und ihre gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind als amtlicher Biotop kartiert – Erhebungsdatum: 25.08.2013), Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002), mit Bezeichnung: "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim".

Die Flächen jenseits des der Östlichen Günz werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich, vornehmlich als Ackerflächen genutzt.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabenbereichs und darunter insbesondere zu den Flächenbereichen, die für eine Überbauung neu in Anspruch genommen werden, finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der gegenständlichen Begründung. Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

4.2.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Erkheim befindet sich im naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten" (046), einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platten" (04). Die Landschaft der Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Talräume der Fließgewässer und die zwischenliegenden tertiären (voreiszeitlichen), heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Neben dem Talraum der Östlichen Günz ist die zweite, landschaftsbilddominierende Formation des Gemeindegebietes der Riedelrücken der Älteren und Ältesten Deckenschotter. Der Höhenzug verläuft am östlichen Gemeindegebietsrand von Knaus, Schorenwald, Erlenberg nach Arlesried. Die Hangbereiche sind durch Grabenerosion und Bäche, die den Hängen entspringen, zerfurcht und „wellenartig“ aufgelöst.

Das am westlichen Ortsrand von Schlegelsberg gelegene Plangebiet selbst liegt innerhalb des Talgrundes sowie in der Randzone des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz, direkt östlich des Fließgewässers. Etwa 50 bis 100 m weiter östlich des PG steigt das Gelände deutlich wahrnehmbar zum Ortskernbereich von Schlegelsberg hin an, der sich auf einem in das Günztal von Osten her hineinragenden Bereich aus Material der Oberen Süßwassermolasse befindet (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

- Boden: Entsprechend der Lage des PG im Nahbereich entlang der Östlichen Günz weisen die gesamten Plangebietsflächen gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Geologisch handelt es sich in dem Bereich um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 und 21.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Bohrung insgesamt folgende Baugrundabfolge vorgefunden (in Klammern jeweils die Mächtigkeit der Schicht): Mutterboden (ca. 0,1 bis 0,3 m), Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm & Verwitterungskies ca. 0,5 bis 1,3 m), Flusskies (ca. 0,9 bis 1,8 m) sowie Obere Süßwassermolasse (ab ca. 2 bis 3 m bis zur Bohr-Endtiefe von 5 m).

Der Untergrund wird aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. Dabei handelt es sich vorwiegend um Schluffe oder ein Sand-Schluff-Gemisch. Mit zunehmender Tiefe verändert sich die Lagerungsdichte dieses Materials und geht von einer halbfesten in eine feste Konsistenz über. Die über der Oberen Süßwassermolasse anstehende Schicht aus Flusskies weist gem. Gutachten ein sandiges, schwach schluffiges, locker bis mitteldichtes Material von grauer Farbe auf, vereinzelt mit Steinen. Im oberen Teil besteht die Schichtenfolge aus einer dunkelbraunen Verwitterungsdecke, im unteren Bereich als Verwitterungskies, im oberen Bereich als Verwitterungslehm. Die Schicht des Verwitterungskieses besteht aus schwach schluffigem bis schluffigem, sandigem, lockerem Fein- bis Grobkies – Farbe dunkelbraun; die Schicht des Verwitterungslehms besteht aus kiesig bis stark kiesigem, sandigem, weich bis steifem Schluff – Farbe dunkelbraun. Die Schichtenfolge wird von einer ca. 0,1 bis 0,3 m starken Schicht Mutterboden – bestehend aus feinsandig, humosem dunkelbraunem Schluff – abgeschlossen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets wurden über einen langen Zeitraum intensiv als Grünland vorrangig genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung ist auszugehen.

- Das Geländeniveau im PG fällt übergeordnet betrachtet von Süden nach Norden bzw. nach Nordwesten hin entsprechend der Fließrichtung der Östlichen Günz allmählich leicht ab (dem Talraum folgend). Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (auf Grundlage des „BayernAtlas“, Stand Januar 2021) von ca. 0,6 bis 0,9 % in Ost-West-Richtung bzw. ca. 0,9 bis 1 % in Süd-Nord-Richtung. Beispielsweise liegt die südöstliche Ecke der Baugebietsflächen des PG entlang der „Dorfstraße“ auf rund 606,60 m ü.NN und die nordwestliche Ecke des Baulandes auf ca. 605,70 m ü. NN. Der Grenzpunkt im äußersten Nordwesten entlang der Östlichen Günz befindet sich auf ca. 605,10 m ü. NN.
- Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer

räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 sowie vom 21.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Sondierungen kein Aufschluss von Grundwasser festgestellt.

Allerdings wird nicht zuletzt mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im (engeren) Talgrundbereich der Östlichen Günz generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Insbesondere wird gegenständlich auch darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtenwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen ist.

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

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk 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 in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Abschließend wird hinsichtlich der besonderen Bestandssituation als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!

- Oberflächengewässer: Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In Bezug auf die Lage des Plangebietes benachbart zur Östlichen Günz, wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen. Infolge dessen befindet sich der gesamte Vorhabenbereich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen auch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand August 2020). Weiterhin befinden sich sowohl der gesamte westliche Teil des Plangebietes als auch der südliche Randbereich im Umgriff der Bestandsbebauung des dort entlang der „Dorfstraße“ bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik“ nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser). Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021)

- Gewässer- / Grundwasserschutz, Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz sowie Hochwasserrisiken: Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie teilweise im Überschwemmungsbereich der Östlichen Günz und die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung. In diesem Zusammenhang wird neben der räumlichen Festsetzung bzw. Berücksichtigung entsprechender Abstands- / Pufferflächen der Baulandflächen sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und zum Überschwemmungsgebiet (wobei an dieser Stelle erneut auf die uneingeschränkte Gültigkeit des Bestandsschutzes hingewiesen wird) insbesondere auch auf die Maßnahmenkonzeptionen für die gebietsinternen Ausgleichsflächen, die grünordnerische Gesamtplanung sowie die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude (Berücksichtigung Freibord zu HQ 100) hingewiesen. Weiterführend wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.3.2 der Hinweise durch Text sowie insbesondere im nachfolgenden Kapitel 9.2.4 „Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr“ dieser Begründung verwiesen.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes und dessen räumlich funktionalen Umgriffs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf Ziffer 4.1.1 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

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

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Die westlich des PG gelegene Östliche Günz liegt genauso wie die uferbegleitenden Gehölzstrukturen gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung. Das Gewässer ist in den entsprechenden Abschnitten in der „Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer 2017“ als stark bis mäßig verändert bewertet gem. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des LfU und erscheint deshalb derzeit aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einstuftbar.

Das Fließgewässer ist zusammen mit den begleitenden Gehölzstrukturen aus vorrangig Birken, Eschen und Strauchgehölzen jedoch als amtlicher Biotop (Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim" kartiert. Diese Fläche ist auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert (ABSP-Fläche Nr. 7928 B84). Die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen selbst stellen außerdem geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG dar.

Aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der begleitenden Gehölzstrukturen nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen, zumal der an diese Strukturen angrenzenden Flächenbereiche im Westen des Vorhabengebietes weitgehend als „Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ / gebietsinterne Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde) festgestellt.
- Wie oben bereits erwähnt sind die außerhalb des Plangebietes gelegenen uferbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günz auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert. Außerdem liegt der Bereich von der Östlichen Günz bis einschließlich des Betriebsgeländes des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“. Auf die nachrichtlich-informative Eintragung der entsprechenden Flächenumgrenzung in der Planzeichnung wird verwiesen. Ansonsten sind im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".
- Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsflächen Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

Artenschützerische Bewertung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch der starken Vorprägung / -belastungen v.a. im südlichen Bereich des PG durch das bestehende Betriebsgelände bzw. die Nutzungssituation des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Zwar sind in Form der Östlichen Günz und deren gewässerbegleitender Gehölzstrukturen, aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende bzw. generell geschützte Strukturen im räumlichen Nahbereich des Plangebietes vorhanden. Diese spielen aufgrund der bestehenden (Real)Nutzungssituation für den insgesamt intensiv landwirtschaftlich oder als Hausgarten / intensive Mähwiese oder insb. im Umgriff der bestehenden baulichen Anlagen betrieblich genutzten Bereich der Plangebietsflächen derzeit allerdings noch keine direkte Rolle (vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc.). Ebenso besitzt der Großteil der im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen der benachbarten Anwesen (diese bestehen nahezu ausnahmslos aus standortfremden Fichten) aus naturschutzfachlicher Sicht bei weitem nicht die Wertigkeit und auch das Entwicklungspotential wie der Ufer-Gehölzsaum sowie die gewässerbegleitenden Strukturen entlang der Östlichen Günz.

Nichts desto trotz ist allein schon aufgrund der räumlichen Lage im engeren Talgrundbereich (Westlicher Flächenbereich) und entlang der Randbereiche des engeren Talgrundes der Östlichen Günz sowie mit Blick auf die grundsätzlich bereits vorhandenen Bestandsstrukturen im Plangebietsumgriff (v.a. in Bezug auf die Gewässerbegleitgehölze und sonst. uferbegleitenden Strukturen) v.a. im Bereich der westlichen, gewässernahen Flächen des PG ein grundsätzlich sehr großes naturschutzfachliches Entwicklungspotential für eine ökologische Aufwertung und Standortoptimierung bzw. Arten- / Lebensraumanreicherung gegeben.

Im Zuge der grünordnerischen Planungskonzeption (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) und der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kompensationsmaßnahmen; Festlegung von gebietsinternen Ausgleichsflächen) werden umfassende Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-

bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung festgesetzt. Diese werden insbesondere auch für den westlichen Bereich des PG entlang der Östlichen Günz, durch die dort festgelegten, bis zu rund 45 m breiten gebietsinternen Ausgleichsflächen planungsrechtlich abschließend gesichert. Bezüglich Lage und Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Detail abgestimmt wurde, wird weiterführende auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Ausführungen unter der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen sowie dem nachfolgenden Kapitel 7.2 dieser Begründung verwiesen.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben (insb. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen). Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen (aufgrund der räumlichen Lage des Baulandes / der überbaubaren Grundstücksflächen sind davon überwiegend auch nur Haus- / Privatgartenanlagen betroffen) vorkommenden Vogelarten (vermutlich vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter) davon auszugehen, dass diese bei einer evtl. Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (sei es temporär im Zuge von Baumaßnahmen oder dauerhaft durch immer wieder auftretende z.B. betriebliche Nutzungen) ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im unmittelbar umliegenden Nahbereich für die Dauer der Störungen / Beunruhigungen vorfinden.

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

4.2.5 Denkmalschutz

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

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Aus gesamtplanerischer Sicht im Wesentlichen zu berücksichtigen ist bzgl. der Städtebaulich-ortsplanerischen Konzeption bzw. der Bauflächen- / Bebauungs-Konzeption zum einen die Lage am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, im Ortseingangsbereich nördlich entlang der „Dorfstraße“ sowie im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz. Dabei befinden sich die für eine Überplanung als Baugebiete (MI) vorgesehenen Bauland-Flächen am Südrand des PG bzw. im Bereich der

Bestandsbebauung / des bestehenden Betriebsgeländes des (auf einem Großteil der Vorhabenflächen) zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes teilweise auch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 des Fließgewässers 2. Ordnung.

Zum anderen soll die Planung die Fortentwicklungs-Belange / -Erfordernisse für eine weitreichende Standortoptimierung und -sicherung des bereits im PG ansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) bestmöglich bzw. nachhaltig sicherstellen sowie auch im Osten / Nordosten, im Übergangsbereich zum Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“, in konsequenter Fortsetzung der gesamtplanerischen Eckpunkte / städtebaulich-grünordnerischen Konzeption, eine zielführende Ergänzung bzw. Vervollständigung der Planungskonzeption „baugebietsübergreifend“ bewerkstelligen (v.a. bezüglich der künftigen Bebauung sowie Ein- und Durchgrünungssituation).

Im Rahmen des Gesamtkonzepts ist diesen Planungseckpunkten im Hinblick auf die Bestandsverhältnisse bzw. die insgesamt vorhandene, vergleichsweise sensible räumliche Bestandssituation deshalb vor allem auch durch die Berücksichtigung von entsprechend umfassenden und qualitativ hochwertigen, räumlich wirksamen Eingrünungsmaßnahmen Rechnung zu tragen - sowie insbesondere auch in Richtung der im Westen an das PG angrenzenden Östlichen Günst durch die Einplanung entsprechender, möglichst umfangreicher und zusammenhängender naturschutzfachlich optimierter Flächenbereiche (weiterführend wird u.a. auf die Inhalte des folgenden Kapitels 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption“ verwiesen).

Weiterhin ist nicht zuletzt aufgrund der Ortsrandlage und der bereichsweisen Lage im direkten Ortseingangsbereich entlang der „Dorfstraße“ sowie auch hinsichtlich der Dimensionen / Kubaturen der aus betriebsorganisatorischer Sicht zur Fortentwicklung benötigten Bebauung insb. die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität“ sowie eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen auch ein entsprechender Regelungsbedarf der Situierung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper selbst gegeben.

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung sowie in gesamtkonzeptioneller Berücksichtigung der Rand- / Übergangsbereiche zu den Siedlungsstrukturen bzw. der bestehenden Bebauung und der geplanten baulichen Entwicklungen im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes (insb. Baugebiet „Am Wiesengrund“) erfolgt die Festsetzung eines Gesamt-Mischgebietes „MI-1“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unterteilt in 4 Baugebietsteilflächen.

Dabei dienen die beiden Teilbereichsflächen mit der Bezeichnung „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ im Wesentlichen der Bestandserhaltung / -optimierung sowie dringend benötigten Fortentwicklung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes mit der Zielsetzung auf eine langfristige Standortsicherung. Die übrigen Teilbereichsflächen mit Bez. „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ entlang des östlichen / nordöstlichen Randbereiches des PG stellen aus gesamtplanerischer Sicht (und nicht zuletzt im Hinblick auf die Berücksichtigung / Wahrung des sog. „Trennungsgabotes“ gem. § 50 BImSchG auf Ebene der Bauleitplanung) Flächenbereiche im Übergang zum bzw. in planungskonzeptioneller Ergänzung / Vervollständigung i.V.m. dem östlich angrenzenden (künftigen) Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ dar, über dessen Erschließungsstrukturen diese Plangebiets-Teilflächen auch komplett erschlossen werden.

- Sowohl mit Blick auf die Bestandssituation sowie auf Anlass und Zielsetzung der Planung als auch auf

die bereits vorliegende, erste orientierende Planungskonzeption mit den Grundzügen für eine mögliche, zeitnah zur Umsetzung anstehende betriebliche Bebauung / Betriebserweiterung wird innerhalb der Teilbereichsfläche „A1“ vorrangig die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen festgelegt sowie ergänzend hierzu auf bzw. mit der Teilbereichsfläche „A2“ am Nordwestrand des PG die Möglichkeit für die vorgesehene Neuerrichtung eines Betriebsleiter-Wohnhauses geschaffen.

Dementsprechend wurde festgelegt, dass in der als „Teilbereich-A1“ ausgewiesenen Baugebietsteilfläche auch die Wohnnutzung bzw. die zu Wohnzwecken genutzten Flächen den Gewerbenutzungen / den zu gewerblichen Zwecken genutzten Flächen in Grund- und Geschossfläche sowie Baumasse deutlich untergeordnet sein müssen. Im Hinblick auf eine bedarfsgerecht-zielführende sowie auch gesamtgebietsverträgliche Planungskonzeption (nicht zuletzt wird auch auf die Erfordernis zur Wahrung des Gebietscharakters des Gesamt-Mischgebietes MI-1 hingewiesen) dürfen diese zudem eine Grundfläche (GR) von insgesamt max. 350 m² sowie eine Geschossfläche (GF) von insgesamt max. 700 m² nicht überschreiten. Zudem sind im „Teilbereich-A1“ Wohngebäude oder wohngenutzte Gebäudeteile / Wohnteile von Gebäuden nur mit einer GR von mind. 130 m² (Mindestgröße einschließlich der Umfassungswände) zulässig. Diese Festlegungen wurden sowohl in Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnnutzungen (planungsrechtliche Bestandssicherung der wohngenutzten Bebauung am Südwestrand) als auch mit Blick auf die Möglichkeit für eine aus betriebsorganisatorischer Sicht gewünschte / ggf. benötigte weitere Schaffung von betrieblich zugehörigem Wohnraum in einem insgesamt geringfügigen und maßvollen Umfang getroffen. Im Ergebnis ist damit innerhalb der gesamten Plangebietsfläche „Teilbereich-A1“ die Umsetzung einer betrieblichen Wohnnutzung, aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträglich, an nur 2 Standorten möglich. Abschließend wird für eine endgültige Sicherstellung des gewerblichen Nutzungscharakters bzw. für die angestrebte weitreichende Einschränkung der Wohnnutzung ergänzend hierzu festgesetzt, dass in der Teilfläche „A1“ je Wohngebäude bzw. Gebäude mit wohngenutztem Gebäudeteil / Wohnteil (bezogen auf das bauliche Gesamtgebäude, insb. auch bei Doppelhäusern) insgesamt max. 2 Wohneinheiten bzw. Wohnungen zulässig sind. Damit wird für den „Teilbereich-A1“ zusätzlich sichergestellt, dass innerhalb der gesamten Baugebietsteilfläche im Hinblick auf den angestrebten deutlichen Vorrang der Gewerbenutzungen / zu gewerblichen Zwecken genutzten Flächen eine Gesamtanzahl von max. 4 Wohneinheiten / Wohnungen nicht überschritten wird.

Dagegen ist für die flächenmäßig erheblich kleinere, untergeordnete Teilbereichsfläche „A2“ am Nordwestrand des PG, u.a. mit der Möglichkeit zur Neuerrichtung des geplanten betrieblichen Wohnhauses, generell keine derartig flächenbezogene Beschränkung / Obergrenze der zulässigen Wohnnutzung festgelegt (bzw. ist v.a. aufgrund der geringen Teilflächengröße der überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich). Hier wurde zur Regelung der Intensität der möglichen Wohnnutzung (neben der Festlegung der GRZ und GFZ) lediglich festgesetzt, dass pro Wohngebäude (zulässig innerhalb der Teilfläche ist zudem ausnahmslos die Errichtung von Einzelhäusern) max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

- Für die Teilbereichsflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ wird wie auch im „Teilbereich-A2“ aus gesamtplanerischer Sicht ebenfalls (bzw. v.a. auch aufgrund Größe / Führung der überbaubaren Grundstücksflächen) keine Festsetzung einer m²-bezogenen Beschränkung / Obergrenze der zulässigen Wohnnutzung als zielführend erachtet. Auf den Flächen soll unter Berücksichtigung einer grundsätzlichen Reduzierung der baulichen Intensität gegenüber den Teilbereichsflächen „A1“ eine zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Entwicklung (in Form einer Wohnnutzung und / oder (teil)gewerblichen, standortverträglichen Nutzung) im räumlich-funktionalen Zusammenhang („baugebietsübergreifend“) mit der unmittelbar östlich angrenzenden, künftigen Bebauung des Bebauungsplangebietes „Am Wiesengrund“ stattfinden. Allerdings wird auch hier zur Regelung der Intensität der max. möglichen Wohnnutzung festgesetzt (neben der Festlegung der GRZ und GFZ), dass pro Einzel- bzw. Doppelhaus (bezogen auf die jeweilige Haushälfte; im „Teilbereich-B“ zulässig) max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.
- Im Ergebnis erfolgt mit dieser Konzeption zur (horizontalen) Untergliederung des Baugebietes die Sicherstellung insbesondere sowohl einer insgesamt (auch quantitativ) ausgewogenen Mischnutzung bzw.

Wahrung des Baugebietscharakters innerhalb des Gesamt-Plangebietes MI-1 als auch der Ausbildung eines aus gesamtplanerischer Sicht weitreichend verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie zur nordöstlich anschließenden Wohnbebauung (WA) des Baugebietes „Am Wiesengrund“ (u.a. auch hinsichtlich einer weitestmöglichen Verringerung eines möglichen immissionschutzfachlichen / -rechtlichen Konfliktpotentials).

- In allen Baugebiets-Teilflächen werden die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein unzulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter bzw. lassen in der Regel Konfliktsituationen mit den übrigen Gebietsnutzungen sowie auch den Nutzungen der benachbarten Bestandsbebauung erwarten und sind deshalb als unverträglich zu bewerten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) entsprechend eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und die Höchstmaße für die Geschossflächenzahlen (GFZ) als auch durch die Angaben und Werte für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) sowie für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß bestimmt.

Bezüglich einer abschließenden Bestimmtheit der hierfür letztlich anzusetzenden Geschossfläche / Geschossflächenzahl wurde festgelegt, dass bei der Ermittlung der entsprechenden Zahlenwerte auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Bzgl. der Festsetzungen zur m²-bezogenen Beschränkung / Obergrenze der zulässigen Wohnnutzung bzw. der zu Wohnzwecken genutzten Flächen (bezogen auf die GR und GF) in der als „Teilbereich-A1“ festgesetzten Baugebietsteilfläche wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 5.1.1 verwiesen.

- In den Teilbereichsflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ wird grundsätzlich eine Konzeption mit einer intensiven Flächennutzung / zulässigen baulichen Dichte angestrebt (im Rahmen einer gewünschten, weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen). Diese ist aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch mit Blick auf die Bestandssituation sowie auf die übergeordnete Zielsetzung einer nachhaltigen Standortsicherung des ortsansässigen Handwerksbetriebes als zielführend und verträglich zu bewerten. Die Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächenpotentiale soweit als möglich bzw. wie die gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Belange (hier v.a. auch i.V.m. der vergleichsweise sensiblen Standortsituation) dies zulassen, welche sich im gegenständlichen Planungsfall zudem in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Bestandsbetriebsgelände befinden, sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden sollen weitreichend berücksichtigt werden.

So ist die GRZ in den Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ auch mit einem Wert von 0,6 an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen des § 19 BauNVO (Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) soll im Hinblick auf die Gesamtzielsetzung insb. auch der langfristigen Standortsicherung eine grundsätzlich hohe Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung dieser Baugebietsteilflächen ermöglicht werden, um eine zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen situativ nachhaltig sicherzustellen. Eine dahingehende Einschränkung soll nicht erfolgen, die diesbezügliche maximale Ausschöpfung des „Baurechtes“ soll der sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO vorbehalten bleiben (mit max. 80% Überbauung der zulässigen Grundfläche). Darüber hinaus erfolgt in konsequenter Umsetzung der städtebaulichen Gesamtzielsetzung sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der vorliegend räumlich sowie auch qualitativ umfassend festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietseingrünung (starke grünordnerische Konzeption zur Ermöglichung einer weitreichenden Verwertbarkeit der Bauflächen selbst) die

Festsetzung, dass im Hinblick auf eine zielführende bzw. bedarfsgerechte und zukunftssträchtige Gesamtplanungskonzeption in den Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. die zulässige GRZ bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden darf.

Aus denselben Gründen wurde auch für die Baugebietsteilfläche „A1“ keine gesonderte GFZ festgesetzt, weshalb sich die diesbezügliche max. Zulässigkeit entsprechend aus der Werte-Angabe des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete (MI) mit einem höchstzulässigen Wert von 1,2 ableitet. Dagegen ist für die Teilbereichsfläche „A2“ am Nordwestrand des PG insb. im Hinblick auf die dort vorrangig angestrebte betriebliche Wohnnutzung sowie die gleichzeitige doppelseitige Ortsrandlage eine Reduzierung der diesbezüglichen baulichen Intensität bzw. der Festsetzung der GFZ auf einen Wert von max. 0,8 als gesamtplanerisch situativ-zielführend zu bewerten.

- In den Teilbereichsflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“, die sich teils am weiterführenden nördlichen Ortsrandbereich befinden (Teilfläche „C“) aber im Wesentlichen den Rand- / Übergangsbereich zur Bestandsbebauung sowie insb. auch zum Baugebiet „Am Wiesengrund“ ausbilden, erfolgt in Berücksichtigung einer grundsätzlichen Reduzierung der baulichen Intensität gegenüber den Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ sowie auch hinsichtlich der Zielsetzung einer „baugebietsübergreifenden“ Ergänzung bzw. Vervollständigung der Planungskonzeption des neu ausgewiesenen Wohnbaugebietes die Festsetzung der GRZ auf Werte von max. 0,4 bzw. 0,3 sowie die GFZ auf Werte von max. 0,7 bzw. 0,4. Zudem berücksichtigen diese Werte in Bezug auf die zur Umsetzung vorgeschlagenen Grundstücksgrößen und -zuschnitte (von ca. 580 bis 815 m²) die auf diesen „Übergangsflächen“ grundsätzlich angestrebte Mischnutzung bzw. insb. auch eine ebenfalls mögliche / gewünschte Ansiedlung gebietsverträglicher (teil)gewerblicher Nutzungen in einem gesamtplanerisch zielführenden Rahmen.

- Abschließend ist zur Sicherstellung einer weitreichenden Flexibilität bzgl. einer zweckmäßig-zielführenden baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen festgelegt, dass die „Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden. Damit kann sowohl die Festsetzung der Eingrünungsstrukturen in der geplanten, vergleichsweise umfangreichen Qualität & Flächenbreite vor dem Hintergrund aller weiteren zu berücksichtigenden städtebaulich-konzeptionellen Belange ermöglicht und diese vor baulichen Anlagen (ausgenommen sockellose Einfriedungen), Überbauungen, etc. bewahrt werden als zugleich auch eine ausreichende bauliche Verwertbarkeit der Baugrundstücksflächen sichergestellt sowie die gewünschte, weitreichend flexible bauliche Verwertbarkeit der Flächen insgesamt bewerkstelligt werden (darunter insb. der vorrangig gewerblich genutzten Teilbereiche).

- Für die max. zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper sowie die Bauformen / max. Anzahl der Vollgeschosse gelten nachfolgende Regelungen, die auch im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet bzw. gesamtgebietsverträglich angesehen werden: Diese wurden generell auf Grundlage der positiven Erfahrungswerte / bewährten Festsetzungseckpunkte im Rahmen der Umsetzung von diversen Bauvorhaben im Gemeindegebiet in den letzten Jahren getroffen sowie insbesondere auch in Berücksichtigung sowohl der betrieblichen Bestandssituation / baulichen Anlagen und künftigen Erfordernisse aus betriebsorganisatorischer Sicht (in den Teilbereichsflächen „A1“ & „A2“) als auch der betreffenden Festsetzungen des angrenzenden Baugebietes „Am Wiesengrund“ (in den Teilbereichsflächen „B“ & „C“):

In der Baugebietsteilfläche „A1“ gilt entsprechend als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes eine Höhe von max. 6,0 m sowie für die Firsthöhe (FH) eine Höhe von max. 8,5 m.

In den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A2“, „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ gilt als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer baulichen Nutzung / Bebauung mit einem Vollgeschoss unterhalb des Dachraumes und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauformen „I“ und „I+D“) eine Höhe von max. 4,0 m sowie bei einer baulichen Nutzung / Bebauung von zwei Geschossen unterhalb des Dachraumes (Bauform „II“) eine Höhe von max. 6,0 m.

Die Firsthöhe (FH) darf im „Teilbereich-A2“ und „Teilbereich-C“ eine Höhe von max. 9,0 m sowie im „Teilbereich-B“ eine Höhe von max. 10,0 m nicht überschreiten. Die um 1 m erhöhte Firsthöhen-Festsetzung in der Teilbereichsfläche „B“ erfolgt insbesondere, um einerseits einer in diesem gesamtkeptionell „innenliegenden“ Gebiet ebenfalls möglichen Doppelhaus-Bebauung vor dem Hintergrund einer am Standort verträglichen, erhöhten baulichen Intensität Rechnung zu tragen. Zum anderen wird damit grundsätzlich auch eine mögliche zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Gesamt-Entwicklung im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Zusammenwirken) mit der unmittelbar östlich angrenzenden, zukünftig geplanten Bebauung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ vor dem Hintergrund der Festsetzungen für die unmittelbar angrenzenden Flächen dieses Bebauungsplans (insb. Baugebiet WA-2) ermöglicht.

Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. des Dachsparrens definiert. Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.

- Höhenlage der Gebäude:

Im „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ stellt das festgesetzte Maß für die Sockelhöhe der Gebäude von max. 0,3 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) im Hinblick auf die (topographische, +/- ebene bzw. nur leicht nach Richtung Norden / Nordwesten hin abfallende) Bestandssituation, zusammen mit der festgelegten Verortung der entsprechenden Bezugs- und Messpunkte nach § 3.7.3 der textlichen Festsetzungen, die Höhenlage der Bebauung in einer abschließend zielführenden Weise sicher.

Dagegen ist für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A1“ eine entsprechend gesondert bzw. weitergehend differenziert festgelegte Höhenlage der Gebäude im Hinblick auf die bauliche Bestandssituation auf dem vorhandenen Betriebsgelände am Südrand des PG sowie die vorhandene Hochwassersituation der Östlichen Günz erforderlich. Damit soll sowohl im Bereich der Bestandsbebauung keine Unterschreitung der bestehenden, genehmigten Höhenlagen-Situation der Gebäude sichergestellt werden als auch in den Erweiterungsbereichen ein Freibordmaß von mind. ca. 0,40 bis 0,50 m von der OK FFB EG der Gebäude gegenüber dem Wasserspiegel eines Hochwasserereignisses HQ 100 gewährleistet werden. Aufgrund dessen gilt in der als „Teilbereich-A1“ festgesetzten Baugebietsteilfläche folgendes:

- a) Im Südteil bzw. im Bereich der Bestandsbebauung, definiert als Flächenbereich im Umgriff des südlichen Baufensters zwischen der „Dorfstraße“ bis zur Südgrenze der nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen (eingetragene Baugrenze 4 m nördlich des Gebäudebestandes), darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) max. 0,30 m über der OK des unmittelbar angrenzenden (hergestellten) Bestandsgeländes gemessen an der südseitigen Fassadenmitte liegen. Weiterhin darf die OK FFB EG an diesem Höhenbezugspunkt das unmittelbar angrenzende (hergestellte) Bestandsgelände nicht unterschreiten.
- b) Im Nord- bzw. Erweiterungsteil der Baugebietsteilfläche, definiert als gesamter übriger Flächenbereich ab der Südgrenze des nördlichen Baufensters, wird als Höhenbezugspunkt für die OK FFB EG die Höhenlage der OK des natürlichen Geländes an der westseitigen Fassadenmitte festgelegt. Die OK FFB EG der Gebäude muss dort mindestens 0,50 m und darf maximal 1,0 m über dieser Bezugshöhe liegen. Zudem können für eine praxisorientierte, zielführende Anwendung dieser Regelung Unterschreitungen, die der Topographie geschuldet sind, ausnahmsweise bzw. in Einzelfallbetrachtung durch den Gemeinderat zugelassen werden.

Für die als „Teilbereich-A2“ festgesetzte Baugebietsteilfläche gilt, dass die OK FFB EG der Gebäude an der westseitigen Fassadenmitte mindestens 0,50 m über der Höhenlage der OK des natürlichen Geländes liegen muss und diese maximal 1,0 m überschreiten darf.

- In diesem Zusammenhang bzw. in konsequenter Ergänzung hierzu wird für eine abschließend

zielführende Integration der Hauptgebäude die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK FFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt. Damit wird v.a. auch in den nördlichen und (nord)westlichen Bereichen der Baugebietsteilflächen „A1“ und „A2“ i.V.m. den vorbeschriebenen, erforderlichen Höhenfestsetzungen der OK FFB EG an den entsprechenden Fassadenseiten der Gebäude gegenüber der freien Landschaft, ein grundsätzlich unverträglicher, allzu hoch aufragender Sockelbereich mit einer folglich auch erhöhten räumlichen Wirksamkeit der Gesamtfassade vermieden. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen (auf die Inhalte des § 10 „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen sowie auch die entsprechenden Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 5.2 wird weiterführend verwiesen).

Hiermit erfolgt i.E. eine abschließend bestimmte Beschränkung der räumlich faktisch sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Hauptgebäude insbesondere im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit / Fernwirkung gegenüber dem Landschaftsraum im Talgrundbereich der Östlichen Günz nach Richtung Norden und Nordwesten.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugebietsteilflächen „A1“ und „A2“:

In den Teilgebietsflächen „A1“ und „A2“ wurden die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen grundsätzlich nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt (Ausnahme: Gliederung in einen Südteil im Bereich des Bestands-Betriebsgeländes sowie in einen Nordteil für den Bereich der Betriebserweiterungen). Allerdings ist im Hinblick auf die gegenständlich zulässige, vergleichsweise intensive Flächennutzung / bauliche Dichte v.a. auch die Berücksichtigung der besonderen Standortsituation (vergleichsweise sensible Lage im Randbereich entlang des engeren Talraumes der Östlichen Günz / Ortsrandlage und HQ100-Situation) sowie der angrenzenden bestehenden und geplanten Bebauung von Bedeutung (neben der Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung des Betriebes am Südrand des PG selbst).

Aufgrund dessen ist die Führung der Baugrenzen im gesamtplanerischen Zusammenhang / in Berücksichtigung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange möglichst weit von der Nordgrenze der Fl.-Nr. 192 (ca. 15 m) sowie auch von der Westgrenze (mind. ca. 35 m bezogen auf den nördlichen Betriebs-Erweiterungsbereich) abgerückt und orientiert sich im Bereich der vorhandenen Betriebs-Bebauung auch sehr nahe an der Bestandssituation. Aus gesamtplanerischer Sicht erfolgt damit insbesondere auch keine wesentliche weitere Überschreitung der bereits bestehenden Raum- / Bauungskanten im Vergleich zu den vorhandenen Baulandflächen / Baukörper-Standorte / Westfassaden der Bebauung des Bestands-Betriebsgeländes nach Richtung Westen, in den engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz hinein. Ferner liegen die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des neu festgesetzten (betrieblichen) Erweiterungsbereiches komplett außerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes.

Nach Richtung Osten, gegenüber der Bestandsbebauung der Fl.-Nr. 192/13 sowie den Teilbereichsflächen „B“ und „C“ ist in Berücksichtigung der dort geplanten, geringeren baulichen Intensität (Übergangsbereich zum Baugebiet „Am Wiesengrund“) und der Ausrichtung / Zuschnitte der Grundstücke (räumliche Distanz der benachbarten Baufelder) sowie der auf diesen Flächen vorhandenen bzw. zu erwartenden vorrangigen Wohnnutzungen ein Mindestabstand der Baufelder der Teilbereichsfläche „A1“ von 5 m im südlichen und mittleren Abschnitt bzw. 8 m mit einer zwischenliegenden Grünfläche (mit Pflanzbindung zum Aufbau einer mind. 2-reihigen Strauchgehölzstruktur) im nördlichen Bereich festgesetzt. Hierdurch wird in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang eine den Erfordernissen entsprechende räumliche „Zäsur“ im Hinblick auf eine weitreichende Verträglichkeit der (künftig) benachbarten Nutzungen geschaffen (welche nicht zuletzt

auch eine gewisse städtebauliche Wirksamkeit entfaltet).

Nach Richtung Süden gegenüber der „Dorfstraße“ wurde in Berücksichtigung insbesondere der baulichen Bestandssituation des Betriebes, der HQ100 Überschwemmungsgebiets-Situation sowie der Lage im unmittelbaren Ortseingangsbereich die Führung der Baugrenzen in einem Mindestabstand von durchgehend 6,5 m und 8,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die über die bauliche Bestandssituation hinaus (der Bestandsschutz besitzt uneingeschränkte Gültigkeit) neu ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen bis auf wenige städtebaulich-notwendige bzw. einer zielführenden Arrondierung / Bebaubarkeit dienenden Randbereiche vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption weitreichend und aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich berücksichtigt wurde.

Abschließend wurde zwischen dem Baufenster im Südteil bzw. im Bereich des Bestands-Betriebsgeländes und dem Nordteil für den Bereich der Betriebserweiterungen keine unmittelbare Zusammenführung der Baufelder vorgenommen, sondern die Führung der Baugrenzen durchgehend 4 m voneinander abgesetzt festgelegt. Diese Maßnahme - i.S. einer gewissen, wenn auch nur vergleichsweise gering ausgeprägten „städtebaulichen Zäsur“ - dient v.a. der Zielsetzung, einer (ansonsten grundsätzlich uneingeschränkt möglichen) Umsetzung von ggf. unverhältnismäßigen sowie insgesamt gebietsunverträglichen, allzu lang dimensionierten bzw. ggf. zu „massiv-wuchtig“ wirkenden Gebäude-Fassadenformen, -Ausprägungen etc. entgegenzuwirken (in „Offener Bauweise“ sind Gebäude bis max. 50 m Länge zulässig). Zudem erfolgt hiermit auch eine gewisse Berücksichtigung, grundsätzliche Auflockerung der Bebauung gegenüber dem östlich benachbarten wohngenutzten Gebäudebestand auf Fl.-Nr. 192/13. Im Hinblick auf die gewünschte größtmögliche Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit sowie auch der Umsetzung einer v.a. auch im „Inneren“ der Baugebietsteilfläche „A1“ weitreichend bedarfsgerechten und möglichst nicht allzu einschränkenden Planungskonzeption wird dieser Flächenbereich allerdings als „Fläche für Nebenanlagen und -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen“ (gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) festgesetzt, auf der (ggf. baulich-verbindende) Nebenanlagen / -gebäude mit einer zulässigen maximalen Firsthöhe von 5,0 m errichtet werden dürfen. Mit Blick auf die räumliche Wahrnehmbarkeit bzw. städtebauliche Wirksamkeit dieser Maßnahme ist dieser Flächenbereich zudem an den östlichen und westlichen Randbereichen um jeweils 2 m gegenüber der Lage der Baugrenzen eingerückt festgelegt.

- Baugebietsteilflächen „B“ und „C“:

In „baugebietsübergreifender“ Fortführung der gesamtplanerischen Konzeption des Baugebietes „am Wiesengrund“ erfolgt die Festlegung der Baugrenzen in konsequenter Ausrichtung und enger Orientierung am Verlauf sowohl der unmittelbar östlich an die PG-Flächen anschließenden, bereits festgesetzten Lage der Baufenster als auch entsprechend der Führung der Verkehrsflächen des angrenzenden Wohnbaugebietes. Weiterhin wird durch diese getroffene Situierung der Baufelder auch eine räumlich-wirksame Fortsetzung der gesamtplanerischen Konzeption der ost-west-gerichteten Freiräume zwischen den Baureihen des Baugebietes „Am Wiesengrund“ erreicht.

In den straßenraum-abgewandten bzw. rückwärtigen Bereichen sind insbesondere ausreichende Abstände zu Grünflächen und benachbarten, an das PG angrenzenden Privatflächen (v.a. nach Richtung Süden) berücksichtigt. Grundsätzlich wurden die Baufelder, aufgrund der gesamtplanerisch gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen (u.a. auch in Berücksichtigung der Fortsetzung der Bauräume des Baugebietes „Am Wiesengrund“) nach Möglichkeit nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Firstrichtungen bzw. Ausrichtung der Hauptgebäudekörper und der (künftigen) straßenräumlichen Situation wird insgesamt eine abwechslungsreich-aufgelockert aber dennoch einheitlich-geordnet wirkende Anordnung / Abfolge der Hauptgebäude erreicht (mit dem Ziel der Vermeidung einer allzu „statischen“ / „strikt geometrischen“ Ausrichtung der Baukörper).

Im Ergebnis erfolgt hierdurch („baugebietsübergreifend“ mit dem Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“) neben einer gesamtkonzeptionell-ziel führenden bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung vorrangig auch die Sicherung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung sowie im Hinblick auf die Würdigung der nachbarlichen Interessen auch eine grundsätzlich weitreichende „Freihaltung“ der vorrangig südlichen bis westlichen Baugrundstücksflächen.

5.1.4 Bauweise

- Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist in allen Baugebiets-Teilflächen die Umsetzung der für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und v.a. auch zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung benötigten Bebauung sichergestellt. Die Anforderung für eine Zulässigkeit zur Errichtung von Gebäuden / Hausformen mit einer Länge von über 50 m (im Rahmen einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) ist nicht gegeben.
- Weiterhin gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020. Allerdings beträgt für die Umsetzung einer aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden und (insb. auch zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Am Wiesengrund“) funktionierenden Bebauungs-Konzeption abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Abstandsflächentiefe 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Zudem genügen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die Inhalte des vorhergehenden Satzes beachtet. Diese Regelungen wurden in Orientierung an / Übereinstimmung mit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung mit Stand vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021, getroffen, auf deren Inhalt weiterführend auch verwiesen wird.

Darüber hinaus wurde aus den gleichen grundlegenden gesamtplanerischen Gründen in Orientierung bzw. in Kontinuität der Anwendung der entsprechenden bauplanungsrechtlichen Regelung in der bis zum 01.02.2021 geltenden Fassung der BayBO festgelegt (ferner wird diese allgemein als bisher insgesamt gut funktionierende, bewährte und anerkannte Regelung bewertet), dass abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Halbsatz 2 BayBO für die im vorstehenden Halbsatz 1 genannten bzw. erfassten baulichen Anlagen (neben der Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis zu 45°) auch die Höhe von Giebelflächen bei einer Dachneigung bis zu 45° Grad für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe (weiterhin bzw. unverändert) unberücksichtigt bleiben. Damit wird sichergestellt, dass insbesondere Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, in einem weiterhin entsprechend gewünschten, gesamtkonzeptionell zielführenden Umfang umgesetzt werden können (i.E. unverändert zur bisher geltenden bzw. langjährig praktizierten und bewährten Regelung). Diese Festlegung erfolgt vorliegend weiterhin auch im Hinblick auf die im PG gewünschte Gesamtplanungskonzeption mit einer grundsätzlich möglichst weitreichenden und flexiblen aber insgesamt dennoch situativ-bedarfsgerechten, gebietsverträglichen Ausschöpfung des „Baurechts“ sowie letztlich insb. auch mit Blick auf die Sicherstellung der (städtebaulichen) Funktionsfähigkeit einer zielführenden „baulichen Verwertbarkeit“ / Bebauungskonzeption der zur Umsetzung vorgeschlagenen Baugrundstückspartzellierungen (u.a. auch in Bezug auf die vorgenannte „baugebietsübergreifende“ Situation mit dem Gebiet „Am Wiesengrund“ sowie hinsichtlich der Zielsetzung einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale).

Die festgesetzte Situierung der weitreichend großflächigen, nach Möglichkeit nicht oder nur geringfügig untergliederten bzw. räumlich differenzierten Baufenster / überbaubaren Grundstücksflächen trägt u.a. auch im Hinblick auf die möglichen, zulässigen Grundrissituationen den im vorliegenden Einzelfall am gegenständlichen Standort zu berücksichtigenden, städtebaulich relevanten Belangen bestmöglich Rechnung.

- In Bezug auf die Gesamt-Charakteristik des (bestehenden und geplanten) Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff sowie die Lage im Ortsrandbereich bzw. im Übergangsbereich zur freien Landschaft nach

Richtung Norden (gegenüber dem nach Richtung Norden hin gerichteten Talraum der Östlichen Günz) ist in den als „Teilbereich-A2“ und „Teilbereich-C“ festgesetzten Baugebietsteilflächen generell eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Dagegen ist im „innenliegenden“ / innerhalb des Siedlungsgefüges gelegenen „Teilbereich-B“ auch die Errichtung von Doppelhäusern allgemein zulässig, um einer am Standort verträglichen, erhöhten baulichen Intensität Rechnung zu tragen. Zudem soll damit grundsätzlich auch eine mögliche zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Gesamt-Entwicklung im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Zusammenwirken) mit der unmittelbar östlich angrenzenden, zukünftig geplanten Bebauung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ vor dem Hintergrund der Festsetzungen für die unmittelbar angrenzenden Flächen dieses Bebauungsplans (insb. Baugebiet WA-2) ermöglicht werden.

In der als „Teilbereich-A1“ festgesetzten Baugebietsteilfläche des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen Handwerksbetriebes wurde aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten vergleichsweise hohen Flexibilität und Intensität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Flächen mit einem zudem großen Maß an Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung einer zeitgemäßen und v.a. auch zukunftssträchtigen Bauung (wie dies letztlich gerade auch im Hinblick auf die Erfordernisse für eine langfristige Standortsicherung benötigt wird) keine gesonderte diesbezügliche Festsetzung zur Bauweise getroffen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist darin die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen entsprechend allgemein zulässig.

5.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Umgrenzungslinien für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden. Die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen ist nicht eingeschränkt bzw. generell im gesamten Bauland (mit braunem Farbton als MI-1 gekennzeichnete Flächenbereiche) zulässig. Bzgl. der max. zulässigen Höhenentwicklungen (WH und FH) sowie der entsprechend festgelegten Bezugs- und Messpunkte wird auf die Ziffer 5.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Aus gestalterisch-gesamtkonzeptioneller Sicht sind aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten. Diese sind insbesondere in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe aneinander anzugleichen.

Des Weiteren sind innerhalb der als „TE“ (Terrasse) gekennzeichneten Flächenumgrenzung sowohl in Berücksichtigung der baulichen Bestandssituation als auch der Lage innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes nur bauliche Nebenanlagen allgemein zulässig, welche die OK des Bestandsgebietes bzw. das Höhen-Niveau der vorhandenen, hergestellten Geländeoberfläche nicht überschreiten (keine Gebäude, Einhausungen & dergleichen wie z.B. Wintergarten / Windfang, etc. zulässig). Bzgl. der als „NG“ (Nebengebäude) gekennzeichneten Flächenumgrenzung mit Lage im Zwischenbereich der beiden Baufenster der Teilbereichsfläche „A1“ wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 5.1.3 der Begründung verwiesen.

Insgesamt sollen aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht mit der Regelung / differenziert festgelegten Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien gem. Ziffer 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV), neben dem Erhalt einer nachhaltig wirksamen, baulichen Grundordnung und Plangebiets-Struktur sowie zur Sicherung von ausreichenden Abstandsflächen zu den Grünstrukturen / -flächen, insbesondere auch die Flächenbereiche vor der Bauflucht der Hauptgebäude entlang der Verkehrs-Räume für die Möglichkeit zur Ausbildung eines möglichst qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zwischen den Baugrundstücksflächen und den öffentlichen Räumen vor raumwirksamen baulichen Nebenanlagen etc. freigehalten werden. Gerade im Bereich der Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ soll damit i.S. einer weitreichend verträglichen Gesamtplanungssituation (in Berücksichtigung der nachbarlichen Belange / Interessen der Baugebietsbewohner selbst sowie auch der Bewohner der künftig östlich im Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ anschließenden Nachbargrundstücke und des an das PG südöstlich angrenzenden Grundstückes)

vorrangig auch die Sicherstellung einer dauerhaften räumlichen Wahrnehmbarkeit von möglichst großzügigen und durchgehenden, räumlich-wirksamen Freiraumsituationen sowohl im öffentlichen Raum als auch im Bereich der Baugrundstücke selbst erreicht werden. Zudem soll damit im Übergangsbereich bzw. entlang des Ostrandes der Baugebietsteilfläche „A1“ (mit den dort entsprechend festgesetzten Mindestabständen von 5 bis 8 m) zu den Nachbargrundstücken und insbesondere gegenüber den Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ eine weitreichend verträgliche Gesamtsituation zwischen den vorrangig intensiv gewerblich genutzten Flächenbereichen im Westen und den vorrangig wohn- bis (teil)gewerblich, weniger intensiv genutzten Flächenbereichen am Ostrand des PG geschaffen werden.

- Abweichend von den vorstehenden Festsetzungsinhalten werden im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen sowie die grundsätzlich gewünschte weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden. Dieser wird vorliegend aus gesamtplanerisch-konzeptioneller Sicht zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen i.V.m. der Straßenraumsituation als Bereich mit einem Abstand von mind. 3,0 m in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ sowie 5,0 m im „Teilbereich-A1“ zur Straßenbegrenzungslinie definiert.

Darüber hinaus können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise im Bereich der westlich an die Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ angrenzenden Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ zugelassen werden (s. Ziffer 8.3.3 der textlichen Festsetzungen). Allerdings ist die Prüfung der ggf. beantragten, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen im Hinblick auf die HQ 100-Situation bzw. Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG im Rahmen der Einzelgenehmigung dabei jeweils zwingend in enger Abstimmung mit dem Landratsamt SG Wasserrecht bzw. dem WWA Kempten durchzuführen.

- Eine weitere, gegenständlich besondere Abweichung (in Berücksichtigung der Bestandssituation / bestehenden, ordnungsgemäß genehmigten baulichen Anlagen des betrieblichen Bestandsbebauung) von den vorstehenden Festsetzungsinhalten wurde i.V.m. der bestehenden Mauer entlang der Südwestgrenze der Teilbereichsfläche „A1“ getroffen. Dort ist im Vorgartenbereich (v.a. auch zur Sicherung der gebäude-nahen Aufenthaltsflächen vor Immissionen und evtl. Gefahrensituationen i.V.m. der unmittelbar südlich angrenzenden „Dorfstraße“ im Ortseingangsbereich) südlich des bestehenden Anwesens „Dorfstraße 1a“, in senkrechter Verlängerung der südöstlichen Gebäudekante bzw. in kürzester Entfernung Richtung Straßenbegrenzungslinie sowie darüber hinaus nach Richtung Osten / Südosten in einer Länge von bis zu 17 m und einem Mindestabstand von 0,2 m zu den Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 188/17 und 192/11 eine maximal 1,70 m hohe Mauer zulässig. Die Bezugs- bzw. Messpunkte stellen dabei die Höhendifferenz zwischen der OK des angrenzenden, nordseitigen Fahrbahnrandes der „Dorfstraße“ in der jeweils kürzesten Entfernung zur OK der Mauer an der Außenwand dar.

- Abschließend erfolgt - nicht zuletzt auf Grundlage der diesbezüglich guten Erfahrungen der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung der in jüngerer Zeit entwickelten Bebauungsplangebiete sowie auch in konsequenter Fortführung der in diesen Planungen getroffenen fachlich-zielführenden Festsetzungsinhalte - die Aufnahme sowohl von entsprechenden Regelungen zur Einhaltung eines Mindestabstandes (Aufstellfläche / Stauraum) von 5,50 m vor Garagen zum öffentlichen Straßenraum als auch bzgl. der Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ im Übergangsbereich zum Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“: So müssen Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² einen und Wohneinheiten über 50 m² zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen, wobei Garageneinstellplätze grundsätzlich als Stellplätze angerechnet werden. Bzgl. der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ erfolgen aufgrund der besonderen Bestands- / Nutzungssituation sowie im Hinblick auf die grundsätzlich gewünschte weitreichende Flexibilität i.V.m. der künftigen Baugebietsentwicklung diesbezüglich keine gesonderten Festsetzungen. Entsprechende Festlegungen sollen hier auf Grundlage der Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls im Rahmen der weiterführenden Planungen / der Ebene der Einzelgenehmigung

vorbehalten bleiben.

5.1.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Rahmen der Festsetzungen der Baugestaltung (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgt eine gesonderte Festlegung von Regelungen insbesondere zur Gebäudekubatur bzw. zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite), zu Dachformen und -neigungen inkl. Dachüberständen sowie zu den Materialien für die Außenwandgestaltung und die Dacheindeckung. Außerdem werden differenzierte gestalterische Regelungen v.a. auch für die nur bei Hauptgebäuden zulässigen Dachaufbauten bzw. Dachgauben, außenwandbündige Dachaufbauten und Quer- / Wiederkehrbauten sowie zudem für Längsbauten /-anbauten getroffen. Dies erfolgt sowohl in Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzungen der Planung (u.a. Fortentwicklungsmöglichkeit zur langfristigen Standortsicherung des ortsansässigen Handwerksbetriebes) zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ-bedarfsgerechten sowie gesamtkonzeptionell verträglichen Bebauung als auch aufgrund der Ortsrandlage und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zur östlich / nordöstlich angrenzenden (bestehenden sowie künftigen) Nachbarbebauung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption bzw. für ein stimmiges, sich baulich gut einfügendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild sind insb. auch entsprechende Festsetzungen zur Firstrichtung der Hauptgebäudekörper getroffen, die sich in den Baugebietsteilflächen „A1“ und „A2“ grundsätzlich an der Ausrichtung der Bestandsbebauung sowie der Grundstücksgrenzen orientieren. In den Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ ist eine Ausrichtung grundsätzlich an der Führung der ostseitig angrenzenden Erschließungsstraßen (des Baugebietes „Am Wiesengrund“) bzw. der daran vorrangig ausgerichteten städtebaulichen Struktur mit entsprechender Situierung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen angestrebt.

Des Weiteren sind insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- Im Hinblick auf die Sicherstellung von gesamtverträglichen Gebäudekubaturen, wurde in den Baugebietsteilflächen „B“ und „C“, nicht zuletzt auch mit Blick auf eine zielführende „baugebietsübergreifende“ Fortentwicklung der diesbezüglichen Festsetzungs-Eckpunkte der Planungskonzeption des Baugebietes „Am Wiesengrund“, die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 10 m im „Teilbereich-C“ und auf 11 m im „Teilbereich-B“ beschränkt. Die Festlegung des höheren Wertes für die Teilbereichsfläche „B“ erfolgt dabei erneut in Berücksichtigung der Möglichkeit für eine zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Gesamt-Entwicklung (Umsetzung einer ausreichend dimensionierten Grundrissituation; u.a. Möglichkeit zur Errichtung einer Doppelhausbebauung) im Übergangsbereich bzw. räumlich-funktionalen Zusammenhang (Zusammenwirken) mit der unmittelbar östlich angrenzenden, geplanten Bebauung des Wohnbaugebietes „Am Wiesengrund“.

In den Baugebietsteilflächen „A1“ und „A2“ bzw. für die Plangebietsflächen des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen Handwerksbetriebes sind zur Sicherstellung einer einerseits weitreichend bedarfsgerechten sowie andererseits auch gesamtgebietsverträglichen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeit maximal zulässige Gebäudebreiten von 20 m bzw. 14 m festgelegt. Die entsprechenden Festsetzungen wurden dabei u.a. in Orientierung an der im Süden des PG vorhandenen betrieblichen Bestandsbebauung sowie auch auf Grundlage einer vorliegenden, möglichen Variante zur baulichen Umsetzung einer zukünftigen, aus betriebsorganisatorischer Sicht mittel- bis langfristig zielführenden Bebauungs- / Nutzungskonzeption für eine bedarfsgerechte, zeitgemäße und v.a. auch zukunftssträchtige gesamtbetriebliche Bebauung getroffen (auf die nachrichtlich-informative Darstellung der Grundrissituationen der entsprechend vorgesehenen Baukörper in der Planzeichnung wird verwiesen).

- In den Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ sind für eine Bebauung der festgesetzten Bauform / baulichen Nutzung „II“ mit max. 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen zwischen 20° und 25° sowie 35° und 45° zulässig (auch in Fortsetzung / Vervollständigung des diesbezüglichen Zulässigkeits-Maßstabes des Baugebietes „Am Wiesengrund“).

In der Baugebietsteifläche „A2“ liegen die Wertspannen für die zulässigen Dachneigungen insbesondere aufgrund der größeren zulässigen Gebäudebreite von 14 m sowie einer gewünschten, grundsätzlich möglichen Angleichung des Dach-Erscheinungsbildes an die Dachlandschaft des (künftigen) Gesamt-Betriebsgeländes bzw. in Berücksichtigung der noch etwas geringeren Neigungs-Wertespanne (mit 16° bis 20°) in der Teilbereichsfläche „A1“ zwischen 18° und 22° sowie 35° und 45°.

Zudem ist in der zukünftig „innenliegenden“ bzw. nicht direkt am zukünftigen Ortsrand gelegenen Baugebietsteifläche „B“, auch die Errichtung von Gebäuden mit Walm- und Zeltdachformen mit (flachen) Dachneigungen von 20° bis 25° möglich. Die entsprechend höhere Flexibilität in Bezug auf die bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke (mit zusätzlich möglichen WD und ZD-Dachformen) wird zum einen im Hinblick auf die diesbezüglich positiven Erfahrungen der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung von diversen Baugebieten in den letzten Jahren als zielführend erachtet (i.S. eines bedarfsgerecht-zeitgemäßen Charakters der Bebauung in situativer Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten). Zum anderen ist dies, angesichts der gesamtplanerischen Situation im Plangebietsumgriff und insbesondere auch aufgrund der künftigen Lage im „Inneren“ des Siedlungsgefüges bzw. nicht am unmittelbaren Ortsrand / im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie auch hinsichtlich der in der Planung verankerten umfassenden Maßnahmen zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung und zudem aufgrund der starken städtebaulichen Grundordnung im PG insgesamt als gebietsverträglich zu bewerten (keine wesentliche räumliche Prägung der unmittelbaren Ortsrandsituation gegeben).

Für die betriebliche Bebauung im „Teilbereich-A1“ sind nicht zuletzt aufgrund der erforderlichen, maximal zulässigen Gebäudebreiten von 20,00 m nur gleichgeneigte Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 16° und 20° zulässig. Diese Festsetzung stellt einerseits eine gesamt-konzeptionell gebiets- sowie insbesondere orts- und landschaftsbildverträgliche Höhenentwicklung der vorrangig am Ortsrand gelegenen künftigen Betriebsgebäude sicher. Zum anderen wird damit die bauliche Umsetzung einer zukünftigen, aus betriebsorganisatorischer Sicht mittel- bis langfristig zielführenden Bebauungs- / Nutzungskonzeption für eine bedarfsgerechte, zeitgemäße und v.a. auch zukunfts-trächtige gesamtbetriebliche Bebauung gewährleistet.

Abschließend erfolgt für die Teilbereichsfläche „A1“ auch keine Festlegung eines Höchstmaßes der zulässigen Vollgeschosse. Gerade im Hinblick auf die gewünschte sowie auch für eine nachhaltig mögliche betriebliche Fortentwicklung hohe Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit mit einem zudem großen Maß an Gestaltungsfreiheit soll die bauliche Entwicklung diesbezüglich allein über die Festsetzungen im Rahmen der max. zulässigen Gebäude-Kubaturen erfolgen bzw. wird im Hinblick auf die entsprechende „Festsetzungs-Kulisse“ der Gesamtplanungskonzeption als entsprechend verträglich erachtet.

- Bei der in den Baugebietsteiflächen „A2“, „B“ und „C“ ebenfalls zulässigen Umsetzung der Bauformen / baulichen Nutzungen „I“ und „I+D“ (max. 1 Vollgeschoss bzw. EG oder max. 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse zulässig) sind zur Vermeidung gesamt-konzeptionell unverträglicher Baukörper bzw. Gebäudeproportionen / -kubaturen wie insbesondere auch „Bungalow-artige“, gedrungene Baukörper-Typen (mit einer v.a. auch bzgl. der Firsthöhen-Entwicklung unverträglichen räumlichen Ausprägung / Wirkung) nur eine Wandhöhe bis max. 4,0 m sowie ausnahmslos Satteldachformen mit (steilen) Dachneigungen zwischen 35° bis 45° zulässig.

Fazit: Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen gestalterischen Eckpunkte eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

- Insbesondere mit Blick auf die in den Baugebietsteiflächen „B“ und „C“ vergleichsweise eingegengten Flächenverhältnisse im PG und die zugleich verfolgte planungskonzeptionelle Zielsetzung einer möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke im Gesamt-Plangebiet (u.a.

wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen / Bauräume verwiesen) sowie auch aufgrund der zulässigen baulichen Intensität und die Konzeption der Nutzungen insgesamt (auf die vorstehenden Ausführungen zur „Art der baulichen Nutzung“ wird verwiesen) wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen in allen Baugebiets-Teilflächen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig.

- Der wesentliche Anteil der getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen (Höhe, Bodenfreiheit, Material entlang der Verkehrsflächen, etc.) leitet sich generell in Berücksichtigung / Anpassung an die Gegebenheiten, Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes sowie im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet in den Grundzügen aus den Festsetzungseckpunkten (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren bereits umgesetzten Baugebiete ab.

Dabei wurde insb. die max. zulässige Höhe für Einfriedungen in den Teilbereichsflächen „B“ und „C“ mit 1,20 m in Orientierung an eine grundsätzlich vorrangig wohngenutzte Bebauung (u.a. auch entsprechend des angrenzenden Baugebietes „Am Wiesengrund“ vorgenommen. In den allgemein durch gewerbliche Nutzungen dominierten Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ erfolgt dagegen eine grundsätzliche Orientierung an der Bestandssituation bzw. den bereits bestehenden Einfriedungen im Bereich des Bestands-Betriebsgeländes, weshalb dort eine max. Höhe von 1,40 m über Oberkante (OK) Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche allgemein zulässig ist.

Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichten, geschlossenen Hecken freizuhalten, um den Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes zu erzeugen.

- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträgliche Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden getroffen. Zielsetzung ist dabei generell die Festsetzung situativ-bedarfsgerechter Regelungen im Rahmen eines Zulässigkeits-Maßstabes, welche sowohl mit der (bestehenden und künftig geplanten / zulässigen) Bebauung grundsätzlich harmonisieren als auch das Straßen- / Orts- sowie Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Für die Baugebietsteilfläche „A1“ wurde dabei in Berücksichtigung / Wahrung der betrieblichen Belange des ortsansässigen Handwerksbetriebes bzw. im Hinblick auf den Bestandsschutz zudem die Dimensionierung der Werbeanlagen der betrieblichen Bestandssituation berücksichtigt. So sind dort insgesamt 2 Werbeanlagen an Gebäuden mit einer Schriftgröße von max. 1,5 m und einer Gesamtbreite bis zu jeweils 7 m allgemein zulässig. Auch darf entlang der „Dorfstraße“ bzw. bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze 188/17 heran eine freistehende Werbeanlage (Werbeschild / -Pylone bzw. -Stele) bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,5 m (Flächengröße bis max. 3 m²) errichtet werden.

Im Weiteren wird bzgl. der im Plangebiet bzw. innerhalb der Plangebietsteilflächen allgemein zulässigen Regelungen, die im gegenständlichen Planungsfall für eine diesbezüglich situativ-bedarfsgerechte und gesamtgebietsverträgliche Entwicklungssituation getroffen wurden, auf die Ziffer 6.10 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Abschließend ist zu betonen, dass eine Erhöhung der Anzahl sowie Größen / Dimensionierungen der als allgemein zulässig festgesetzten Werbeanlagen im begründeten Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden kann. Im Ergebnis behält es sich die Gemeinde im Hinblick auf eine generell gewünschte möglichst flexible, zukunftssträchtige und situativ-bedarfsgerechte Bauleitplanungs-Konzeption vor, sofern hierfür künftig ggf. eine Erfordernis nachweislich gegeben sein sollte sowie zudem nach situativer bzw. im Einzelfall erfolgter Prüfung aller relevanter Belange ggf. eine Verträglichkeit hierfür vorhanden ist, entsprechende anderweitige Zulässigkeiten für Werbeanlagen vorzunehmen (gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

Bezüglich der grünordnerischen Konzeption sowie der verkehrlichen Erschließungskonzeption wird auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Kapiteln 5.2 und 9. verwiesen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

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

- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes, bedarfsgerechtes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß als wesentliche Grundlage für die Schaffung eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft: Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe (WH) gemessen von der OK FFB EG von 6,0 m (bzw. 4,0 m für eine bauliche Nutzung / Bebauung mit „I + D“ bzw. EG und DG als Vollgeschosse) sowie einer höchstzulässigen Firsthöhe (FH) von max. 8,5 bzw. 9,0 in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“, „Teilbereich-A2“ und „Teilbereich-C“ in direkter Ortsrandlage. Für die Bebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“ wurde in konsequenter Fortsetzung der gewünschten Konzeption (u.a. mit einer am Standort ebenfalls zulässigen Doppelhaus-Bebauung) des östlich anschließenden Bebauungsplangebietes „Am Wiesengrund“ sowie insbesondere auch aufgrund der künftigen Lage innerhalb der Gesamtbaugebietsflächen / des künftigen Siedlungsgefüges die höchstzulässige Firsthöhe (FH) um 1 m auf insgesamt 10,0 m erhöht.
- In den Rand- / Übergangsbereichen zum östlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ bzw. den beiden Baugebiets-Teilflächen („Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“), die nicht für die Fortentwicklung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes vorgesehen sind: Mischgebiet / Bebauung mit Festsetzung einer reduzierten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 und damit einer Reduzierung der baulichen Intensität / Überbauung der Grundstücksflächen (anstatt der höchstzulässigen Obergrenze von 0,6 gem. & 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO).

Es ist anzumerken, dass zusätzlich die Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen wie z.B. Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten gilt.
- Räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 40 bis 50 m breit) der für die Betriebserweiterung neu geplanten Baulandflächen (mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“) gegenüber der Östlichen Günstz und insbesondere auch zur Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Lage der Erweiterungsflächen komplett außerhalb der Gebietsumgrenzung des Überschwemmungsgebietes HQ100 der Östlichen Günstz).

Aus gesamtplanerischer Sicht erfolgt damit künftig zudem auch keine wesentliche weitere Überschreitung der bereits bestehenden Raum- / Bebauungskanten im Vergleich zu den bereits vorhandenen Baulandflächen / Westfassaden der Bebauung des Bestands-Betriebsgeländes nach Richtung Westen, in den engeren Talgrundbereich der Östlichen Günstz hinein.
- Weiterführend wird im Hinblick auf die gegenständlich umfangreich getroffenen Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasser- und Bodenschutz auf die detaillierten Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 9.2.4, Unterkapitel „Gewässer- / Grundwasserschutz sowie Hochwassersituation / -schutz“ dieser Begründung verwiesen (u.a. Festsetzung insb. Baulandflächen und Baugrenzen in Orientierung an Bestandssituation sowie in bestmöglicher Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiets-Umgrenzung, eingeschränkte Zulässigkeit der baulichen Anlagen innerhalb der als „TE“ (Terrasse)

gekennzeichneten Flächenumgrenzung am Südwestrand der Bestandsbebauung, Höhenlage / Berücksichtigung eines ausreichenden „Freibordes“ der Gebäude (s. Ziffer 3.7 der textlichen Festsetzungen), Festsetzung zu Art / Materialien von Geländeauffüllungen oder auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte) auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“, etc.).

- Für eine möglichst weitreichende Aufrechterhaltung der flächenhaften Niederschlagswasserversickerung bzw. Vermeidung von Flächenversiegelungen: Festsetzung sickerfähiger bzw. wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen oder sickerfähigen Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)-, Carport-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrts- / Wege-bereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen. Allerdings können im Hinblick auf die Berücksichtigung von ggf. vorhandenen betriebsorganisatorischen Belangen bzw. sofern dies aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich erforderlich ist abschnitts- / bereichsweise auch andere Oberflächen-Beläge wie z.B. Asphalt und Beton ausnahmsweise zugelassen werden. Die Entscheidung obliegt jeweils der Einzelfallbehandlung / -betrachtung durch die Gemeinde.
- Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.
- Niederschlagswasserbeseitigung: (Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen) erfolgt auf Grundlage der Bestimmungen der auch für die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans unverändert geltenden gemeindlichen Entwässerungssatzung (EWS; in der jeweils gültigen Fassung) eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im PG weitestmöglich vor Ort und möglichst flächenhaft über geeignete Sickeranlagen für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche / Untergrundsituation soweit als möglich - Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken (im Wesentlichen Ausrichtung des Höhenniveaus / der Anschlussflächen der Grundstücke auf die Erschließungsflächen). Allerdings gilt dies gegenständlich in Bezug auf Auffüllungen aufgrund der Erfordernisse der Bestands- / Überschwemmungssituation bzw. der Berücksichtigung sowohl der aus betriebsorganisatorischer Sicht in den Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ benötigten Höhenlagen des Gesamtbetriebsgeländes als auch eines „Freibordes“ gegenüber dem Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz vorrangig für die Baugebietsteilflächen „B“ und „C“. Des Weiteren ist insb. auch im Hinblick auf die Lage und Untergrundsituation des PG ist zudem die Errichtung von Tiefgaragen allgemein unzulässig.
Ergänzend hierzu erfolgt die Definierung von einzelnen, allerdings eng festgelegten und abschließend bestimmten Abweichungen wie z.B. von zulässigen Aufschüttungen im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG (u.a. für die Anlage von Terrassen, etc.). Allerdings gilt dies nur für die Teilbereichsfläche „C“ – da auf den übrigen Teilbereichsflächen eine diesbezüglich weitreichende Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit i.V.m. einer potentiellen (teil)gewerblich genutzten Bebauung ermöglicht werden soll.
- Nicht zuletzt aufgrund der besonderen Lage bzw. der Nähe zur Östlichen Günz haben auch sämtliche ggf. erforderliche Gelände-Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Zudem ist der Einbau von Recycling-Baustoffen innerhalb der

Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ aufgrund der Lage in und zum Überschwemmungsgebiet allgemein unzulässig.

- Vermeidungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild i.V.m. den erforderlichen Geländeänderungen:

Insbesondere auch im Hinblick auf die im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ erforderliche Höhenlage der Gebäude wird die raumwirksam-sichtbare Sockelhöhe bzw. der Abstand zwischen der OK FFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand bei allen Gebäuden im PG allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m beschränkt (aufgrund der Berücksichtigung sowohl eines angestrebten ausreichenden „Freibordes“ gegenüber dem Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Güz als zugleich auch der aus betriebsorganisatorischer Sicht benötigten Höhenlage des Gesamtbetriebsgeländes muss die OK FFB EG in den Erweiterungsflächen des „Teilbereichs-A1“ sowie im „Teilbereich-A2“ ja mind. 0,50 m und darf max. 1,0 m über der OK des natürlichen Geländes an der westseitigen Fassadenmitte liegen). Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen. Hiermit erfolgt i.E. eine abschließend bestimmte Beschränkung der räumlich faktisch sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Hauptgebäude.

- In Bezug auf die Zulässigkeit von Geländeänderungen und insbesondere Geländeauffüllungen (s. Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen) wurde insb. innerhalb der teils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegenen Baulandflächen der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ eine entsprechende Regelung getroffen, welche die bestehende Geländeneiveau-Situation im Bereich um das Hauptgebäude „Dorfstraße“ Hausnr. 1a aufgreift.

I.E. ist hinsichtlich der Festsetzungen zu den Geländeänderungen festzuhalten, dass diese auf Ebene der gegenständlichen Bauleitplanung einerseits die Belange des Hochwasserschutzes bzgl. der Gebäude und des Betriebsgeländes (Bestand und Planung) nach derzeitigem Kenntnisstand in einem ausreichenden Umfang sicherstellen. Andererseits werden durch die getroffenen Regelungen auch eine zielführende Gesamtkonzeption im Hinblick auf das aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Höhenniveau des (künftigen) Gesamtbetriebsgeländes sowie die ortsplanerisch-landschaftsplanerischen Belange bzgl. der grundlegenden fachlichen Zielsetzung zur weitestmöglichen Vermeidung der allgemeinen Zulässigkeit einer allzu weit aus dem Gelände herausragenden Bebauung bewerkstelligt (Geringhaltung der räumlich-wirksamen Gesamt-Fassadenhöhen inkl. Sockelbereiche hinsichtlich der Fernwirkung / Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrandsituation).

- Baugebietsdurchgrünung / Straßenbegleitgrün:

Festsetzung von differenzierten Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung (oder alternativ hierzu bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch von standortgerechten Obstgehölzen) sowie bereichsweisen Grünflächen auf Privatgrund zur strukturbildenden, raumwirksamen Baugebietsdurchgrünung.

Zum einen erfolgen diese Festsetzungen entlang der „Dorfstraße“ (ergänzt durch eine ca. 25 m lange und 2 m breite Grünfläche im Zwischenbereich der dort festgelegten Zufahrtsbereiche zur Baugebietsteilfläche „A1“) sowie in einer quasi „baugebietsübergreifenden“ Ergänzung der Grünordnungs-Konzeption entlang der neu-geplanten Erschließungsstraße des östlich anschließenden Bebauungsplangebietes „Am Wiesengrund“, durch welche auch die gegenständlichen Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ mitererschlossen werden. Bzgl. der Maßnahmen entlang der „Dorfstraße“ ist anzumerken, dass direkt am Ortseingangsbereich, westlich vorgelagert zu den straßenbegleitenden Pflanzungen auf Privatgrund entlang der Südfassade des Anwesens „Dorfstraße 1a“, zur Stärkung / Erhöhung der Raumwirksamkeit der Eingrünungssituation eine kleine, ca. 10 m² umfassende öffentliche Grünfläche mit einer zusätzlichen Einzelgehölzpflanzung auf öffentlichem Grund eingeplant wurde.

Zum anderen sind gerade auch im Rand- / Übergangsbereich der Baugebietsteilfläche „A1“ (mit Zulässigkeit einer möglichen, vergleichsweise intensiven Flächennutzung) zu den Teilflächen „B“ und „C“, welche aus gesamtplanerischer Sicht als Flächenbereiche im Übergang zum bzw. in

planungskonzeptioneller Ergänzung / Vervollständigung i.V.m. dem östlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ eine entsprechend deutlich geringere höchstzulässige Nutzungsintensität aufweisen, räumlich-wirksame Durchgrünungsstrukturen in einer entsprechenden situativ-bedarfgerechten Ausprägung festgesetzt. Neben differenziert festgelegten, strukturbildenden Einzelgehölzen bzw. Gehölzgruppen sind dort v.a. auch entlang der gesamten gemeinsamen Grenzen entlang der nördlichen, schmalen Grundstücksfläche des „Teilbereichs-B“ sowie zudem entlang des Grundstückes des „Teilbereichs-C“ durchgehend 5 m breite Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ ausgewiesen. Außerdem besteht auf diesen Flächen eine Pflanzbindung zur Anlage von mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich; aus standortheimischen Arten, autochthones Pflanzgut - s. Ziffer 8.4.2 der textlichen Festsetzungen).

- Baugebiets- / Ortsrandeingrünung:

Die übergeordnete Planungskonzeption der Grünflächen sowie Pflanzmaßnahmen für die Baugebiets- / Ortsrandeingrünung der Bauflächen des Plangebietes sieht in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und darunter v.a. der vergleichsweise sensiblen Lage im Nahbereich bzw. im Randbereich entlang des engeren Talgrundes der Östlichen Günz, der Vegetationsausstattung (darunter insb. auch die entlang der Östlichen Günz bereits vorhandenen Gewässerbegleitgehölze) und (Real)Nutzungssituation im Plangebietsumgriff (PG inkl. Nachbarschaft) zum einen die Schaffung einer situativ-bedarfgerechten, räumlich langfristig wirksamen und deutlich wahrnehmbaren Anlagen - / Ortsrandeingrünung in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft vor.

Zum anderen soll (im gesamtplanerischen Kontext zusammen mit der vergleichsweise umfangreichen gebietsinternen Ausgleichsfläche; s. nachfolgendes Kapitel 7.) eine deutliche Stärkung und nachhaltige Optimierung der übergeordnet bedeutsamen, gewässerbegleitenden Flächen im Nahbereich / engen Talgrundbereich entlang der Östlichen Günz erfolgen.

Dabei wurden die grünordnerischen Maßnahmen für die Eingrünungselemente v.a. auch nach Richtung Westen in Berücksichtigung insbesondere sowohl auf die bereits vorhandenen Gewässerbegleitenden und sonst. randlichen Strukturen entlang der Östlichen Günz als auch auf Art, Maß, räumliche Dimensionierung und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in besonderem Maße auf die bauliche Dichte, Intensität und Raumwirksamkeit der zulässigen Bebauung situativ auf das Vorhaben abgestellt. Ebenfalls wird die Ortsrandeingrünung im Norden des Gesamt-Baugebietes durch die Festsetzung entsprechender situativ-bedarfgerechter, räumlich-wirksamer Maßnahmen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen sichergestellt.

Zusammenfassend wird in Berücksichtigung der Erfordernisse der besonderen Bestandssituation / Realnutzungsverhältnisse und insbesondere der vergleichsweise sensiblen Lage des Plangebietes vorliegend auch eine besonders starke grünordnerische Flächen- und Maßnahmenkonzeption in den Rand- / Übergangsbereichen der Baugebiets-Teilflächen zur freien Landschaft nach Richtung Norden, Nordosten und v.a. nach Westen zur Östlichen Günz hin geschaffen. Durch diese entsprechend qualitätsvollen, situativ-bedarfgerechten grünordnerischen Festsetzungen in den Randbereichen auf Privatgrund werden gerade auch in den Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen Handwerksbetriebes die Voraussetzungen dafür festgelegt, um eine vergleichsweise hohe Flexibilität und Intensität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit mit einem zudem großen Maß an Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung einer zeitgemäßen und v.a. auch zukunftssträchtigen Bebauung zuzulassen (wie dies letztlich gerade auch im Hinblick auf die Erfordernisse für eine langfristige Standortsicherung benötigt wird).

Im Ergebnis wird durch die gegenständlich umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund nicht zuletzt auch „baugebietsübergreifend“ bzw. gemeinsam mit der Planungs-Konzeption des nordöstlich angrenzenden Wohn-Baugebietes „Am

Wiesengrund“ eine übergeordnet zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption am gegenständlichen Ortsrandbereich im Südwesten von Schlegelsberg umgesetzt sowie die Ausbildung eines verträglichen Rand- / Übergangsbereiches zur freien Landschaft im engeren Talraum der Östlichen Günst gewährleistet. Darüber hinaus ist im Vergleich zur Bestandssituation auch eine deutliche Optimierung dieser Flächen insbesondere durch die weitreichende flächenhafte Extensivierung (Verhinderung Nährstoff- / Schadstoffeintrag; Gewässerschutz) sowie die umfangreiche Arten- / Strukturanreicherung bzw. deutliche Erhöhung des Lebensraumpotentials verbunden.

Gesamtkonzeptionell wird dies insbesondere durch folgende situativ-bedarfsgerechte Maßnahmen erreicht:

- Die Ortsrandeingrünung bzw. die Ausbildung eines verträglichen Rand- / Übergangsbereiches zur freien Landschaft wird im Wesentlichen durch die Ausweisung von 5 bis 15 m bzw. 17 m breite Grünflächen auf Privatgrund sowie die Festsetzung von darauf entsprechend umzusetzenden grünordnerisch-strukturbildenden Maßnahmen sichergestellt. Nach Richtung Westen und Nordwesten werden dabei insbesondere auch die räumlichen Gegebenheiten der Biotopgeschützten gewässerbegleitenden Gehölzbestände entlang der Östlichen Günst sowie zudem auch die Festsetzungen der Pflanzmaßnahmen am Westrand der gebietsinternen Ausgleichflächen konzeptionell-zusammenwirkend für den Erhalt einer entsprechend umfassenden und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungssituation mit berücksichtigt.
- Die strukturelle Ortsrandeingrünung i.V.m. der Entwicklung von Gehölzstrukturen selbst erfolgt dabei nach Richtung Nordosten, Norden und Westen vorrangig innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten 5 bis 6 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“, welche jeweils unmittelbar an die Baulandflächen MI anschließen. Ergänzend ist in Richtung Nordwesten entlang der Grenze zwischen der gebietsinternen Ausgleichsfläche und der nördlichen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ausgewiesenen privaten Grünfläche eine rund 15 m lange und 3 m breite Pflanzfläche festgelegt.
- Innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist je nach Breite der Flächen die Anlage von mind. 1- bis 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Die jeweiligen Pflanzabstände / Abstandsmaße sowie die Anzahl der auszubringenden Pflanzen je Art sind den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 8.5.1 zu entnehmen. Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- Zudem besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen standortheimischen Obstgehölze sowie die Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Alternativ hierzu ist im Hinblick auf eine grundsätzlich gewünschte weiterführende Artenanreicherung bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
Dabei ist die Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bindend, allerdings kann die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) verändert werden. Weiterhin wurde im Hinblick auf die Wahrung der nachbarschaftlichen Belange bzw. der Belange i.V.m. den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festgelegt, dass der Mindestabstand (gemessen in Stammmitte) von Obstgehölzen sowie Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung zu den nördlichen angrenzenden Nachbargrundstücken 4,0 m zu betragen hat.
- Weiterhin ist für den Aufbau einer vorliegend besonders qualitätsvollen Ortsrandeingrünung in 2 Flächenbereichen nach Richtung Norden und Westen die Anlage von rund 10 m breiten und ca. 35

bis 40 m langen Grünflächen vorgesehen, die als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“ ausgewiesen werden. Auf diesen Flächen, welche jeweils den vorbeschriebenen Grünflächen mit Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen vorgelagert sind, wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag und eine flächenhafte extensive Grünflächennutzung mit dem Ziel der Entwicklung von artenreichen Grün- / Wiesenflächen festgesetzt. Zudem sind auf den Flächen insgesamt 5 standortheimische Obstgehölze gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung zu pflanzen (die Flächen fungieren dabei als Teilflächen des zusammen mit den Obstgehölz-Pflanzungen auf den anderen festgesetzten Grün- / Freiflächen u.a. zur Entwicklung mit angestrebten Motives einer abschnittswisen Streuobstwiese in Ortsrandlage). Bzgl. der konkret festgesetzten naturschutzfachlichen Pflege- / Umsetzungsmaßnahmen wird auf die Ziffer 8.8 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

- Abschließend als Teilflächen der Ortsrandeingrünungs-Konzeption festgesetzt (wenn auch aus naturschutzfachlich-landschaftsplanerischer Sicht nicht gleichwertig zu den vorgenannten Grünflächen) sind die beiden im Westen und Nordwesten gelegenen, rund 11 bis 17 m bzw. 20 m breiten und rund 35 m langen Hausgarten-Flächen, welche zu den bestehenden und auch geplanten Wohnnutzungen der Baugebietsteilflächen „A1“ und „A2“ gehören und in der Planung als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ausgewiesen sind. Nichts desto trotz stellen diese wichtige Flächenbereiche für die räumlich-funktionale Fortsetzung und Vervollständigung insbesondere der Grünflächenkonzeption sowie auch der Pflanzbindungsmaßnahmen zur Umsetzung sowohl von strukturbildenden Gehölzpflanzungen (standortheimische Gehölze mind. 2 Wuchsordnung sowie Obstgehölze) als auch für die Heckenstrukturen zur Ortsrandeingrünung nach Richtung Norden / Nordwesten dar.
- Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sowie der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“ und „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sowie den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ sockellose Einfriedungen errichtet werden.

Ferner können aus diesen Gründen auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ebenfalls Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden. Die Prüfung der ggf. beantragten, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen auf diesen Grün- / Gartenflächen obliegt damit jeweils der Einzelfallentscheidung durch die Gemeinde auf Grundlage eines konkret begründeten Antrages und ist im Hinblick auf die HQ 100-Situation bzw. die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (und im 60m-Bereich zur Östlichen Günst) im Rahmen der Einzelgenehmigung jeweils zwingend in enger Abstimmung mit dem Landratsamt SG Wasserrecht bzw. dem WWA Kempten durchzuführen.
- Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgesetzt (siehe Ziffer 8.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 6. der „Hinweise durch Text“).
- Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund: So sind sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund

spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstinutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Dabei werden die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ im Hinblick auf eine zielführende und wirksame Umsetzung der Maßnahmen bzw. einen praktikablen Vollzug der Planungsinhalte i.V.m. künftig erfolgenden raumwirksamen baulichen Entwicklungen auf diesen Teilgebietsflächen aufgrund ihrer räumlich-funktionalen Zusammengehörigkeit als Bestands- und Fortentwicklungsflächen (bzw. Gesamt-Betriebsgelände) des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes diesbezüglich als eine zusammengehörige Gesamt-Baugebietsteilfläche betrachtet.

- Zur Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der Gehölzpflanzungen wurde festgesetzt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Auch sind ausgefallene Gehölze spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen bzw. entsprechend zu ersetzen.

Darüber hinaus ist bei Erfordernis einer Neupflanzung von zu erhaltenden Einzelgehölzen an deren Standort ein Laubgehölz mindestens 2. Wuchsordnung bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Bei freistehenden Pflanzstandorten können alternativ hierzu auch standortheimische Obstgehölze verwendet werden.

- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit von Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Allgemeine Hinweise:

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

Generell wird darauf hingewiesen, dass Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen haben. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Grünplanerische Gesamt-Maßnahmenkonzeption – gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich zu diesen, aufgrund des vergleichsweise sensiblen Planungsstandortes umfangreich festgelegten grünordnerischen Maßnahmen bzw. Flächenfestsetzungen, erfolgt sowohl in Berücksichtigung / Würdigung der naturschutzfachlichen Belange bzw. der Belange des Gewässerschutzes i.V.m. der Nähe zur Östlichen Günz und der entlang des Gewässers vorhandenen naturschutzfachlich wertgebenden Bestandsstrukturen als auch zur Schaffung einer hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität der Plangebietsflächen im engeren Talgrundbereich zugleich die Festsetzung / planungsrechtliche Sicherung einer vergleichsweise umfangreichen gebietsinternen Ausgleichsfläche (ca. 2.775 m²) zwischen dem Fließgewässer und den ausgewiesenen Grünflächen auf Privatgrund.

Auf der Ausgleichsfläche erfolgt vorrangig die Umsetzung von Maßnahmen sowohl i.V.m. dem Schutz des Gewässers vor Nährstoffeinträgen als auch im Hinblick auf eine Lebensraum- und Strukturanreicherung.

In Bezug auf die übergeordnete Zielsetzung, die im Detail umzusetzende Maßnahmen- / Pflegekonzeption etc. wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Ausführungen unter Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen sowie auf das nachfolgende Kapitel 7. der Begründung verwiesen.

5.3 Alternative Planungskonzeptionen / -Varianten

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurden gerade auch hinsichtlich der vergleichsweise sensiblen Standortsituation des Plangebietes (PG) mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst

gebietsverträgliche sowie zugleich auch situativ-bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend erörtert bzw. geprüft.

In diesem Zusammenhang ist i.V.m. den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ festzuhalten, dass diese in erster Linie auch eine konsequente Fortsetzung der gesamtplanerischen Eckpunkte / städtebaulich-grünordnerischen Planungskonzeption „baugebietsübergreifend“ mit der Konzeption des östlich angrenzenden Wohnbau-Gebietes „Am Wiesengrund“ darstellen. I.E. erfolgt damit im Bereich dieser Baugebietsteilflächen am Ostrand des PG eine zielführende Ergänzung / städtebaulich-grünordnerische Vervollständigung der Planungskonzeption (v.a. bezüglich der künftigen Bebauung sowie Ein- und Durchgrünungssituation) entlang der zentralen Erschließungsachse des Gebietes „Am Wiesengrund“, welche die Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ letztlich auch erschließt. Im gesamtplanerisch-gebietsübergreifenden Kontext ist die Planungskonzeption dieser Baugebiets-Teilflächen deshalb als eine insgesamt stimmige und situativ-bedarfsgerechte Bebauung anzusprechen, eine grundlegend alternative bzw. weiterführende Planungskonzeption / -variante ist diesbezüglich nicht zielführend bzw. ausnahmsweise nicht relevant.

Für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ ist festzuhalten, dass aufgrund der besonderen Bestandsverhältnisse bzw. insbesondere der vergleichsweise sensiblen Standortsituation (bauliche Entwicklung im Randbereich entlang des engeren Talgrundes der Östlichen Günz) sowie der Fortentwicklungs-Belange / -Erfordernisse für eine weitreichende Standortoptimierung und -sicherung des schon im PG ansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes, gerade im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage dieser besonderen Rahmenbedingungen stattfand. So wurden im Rahmen des Planungsprozesses bzw. bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens auf Grundlage von Planungs-Zwischenständen insb. auch detailliertere Vor-Abstimmungen v.a. mit dem Bauamt und der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu durchgeführt sowie weiterhin auch Kontakt mit den Sachgebieten Wasserrecht und Immissionsschutz zur Klärung der grundlegenden fachlichen Erfordernisse aufgenommen (u.a. wird auf das beiliegende, gesondert erstellte schalltechnische Gutachten hingewiesen).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich auch für die Baugebietsteilbereiche „A1“ und „A2“ eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld eingehend geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

- In diesem Zusammenhang ist z.B. insbesondere anzumerken, dass die vorgesehene Bebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A2“ ursprünglich westlich vorgelagert zur Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ geplant war. Allerdings wurde diese im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - quasi im Rahmen eines bereits „vorgezogenen Abwägungsprozesses“ - im Hinblick auf eine bestmögliche Vermeidung / Verringerung bzw. Minimierung von möglichen negativen Auswirkungen v.a. gegenüber den Schutzgütern Wasser (Hochwasser) sowie Naturschutz und Landschaft, wie in der vorliegenden Planungskonzeption nun umgesetzt, an den Nordwestrand der Baugebietsflächen, räumlich-integriert in die übrigen MI-Baulandflächen verlegt. Aus gesamtplanerischer Sicht erfolgt damit i.V.m. der nun vorliegenden Planungskonzeption künftig zudem auch keine wesentliche weitere Überschreitung der bereits bestehenden Raum- / Bebauungskanten im Vergleich zu den vorhandenen Baulandflächen / Westfassaden der Bebauung des Bestands-Betriebsgeländes nach Richtung Westen, in den engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz hinein. Ferner liegen die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des neu festgesetzten (betrieblichen) Erweiterungsbereiches nun komplett außerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes.
- Des Weiteren wird auf die vergleichsweise umfangreichen und großflächigen Maßnahmenkonzeptionen auf Privatgrund für die gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie die grünordnerische Gesamtplanung

verwiesen (siehe u.a. Planzeichnung sowie Kapitel 5.2 & 7.2 der Begründung). Die Gesamtkonzeption sieht hierfür im Wesentlichen eine flächenhafte Extensivierung und standortgerechte, vielfältige Arten- / Strukturanreicherung (i.S. einer Anlage von gewässerbegleitenden, räumlich-wirksamen Pufferflächen, Verringerung Nährstoffeintrag, Optimierung Struktur-Vielfalt, etc.) sowie gerade auch eine weitreichende Vermeidung von baulichen Anlagen, möglichst im gesamten Flächenbereich zwischen den Mischgebietsflächen (MI) und der Östlichen Günst vor.

Diesbezüglich ist auf *eine weitere wesentliche, vorweggenommene bzw. bereits im Vorfeld in die Planungskonzeption integrierte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme* zur Optimierung der Belange von Naturhaushalt und Landschaft hinzuweisen. So konnte der derzeit bestehende, eingefriedete Hausgarten (intensive Mähwiese /Gartenland) westlich angrenzend an die betriebliche Bestandsbebauung („Dorfstraße“ Nrn. 1 und 1a) zugunsten einer deutlichen, blockartig-zusammenhängenden Ausweitung der gebietsinternen Ausgleichsflächen (i.E. weitestmöglich über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung der gewässernahen Flächen entlang der Östlichen Günst hinweg), um mehr als 10 m zurückgenommen werden.

Fazit: Die gegenständliche Planung berücksichtigt aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichende Standortoptimierung und -sicherung des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes, und wird auf der anderen Seite den Belangen / Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandsverhältnisse bestmöglich und weitreichend gerecht. Darunter zu nennen sind v.a. auch die vergleichsweise sensible Standortsituation im Randbereich entlang des engeren Talgrundes der Östlichen Günst sowie die räumliche Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft und weiterhin auch die Berücksichtigung der Nachbarschaftssituation bzw. der angrenzenden Nutzungen (i.S. der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen).

Das Planvorhaben ist damit i.E. als bedarfsgerechte sowie mit der besonderen Charakteristik der Bestands-situation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale in Berücksichtigung / Wahrung der besonderen standörtlichen Belange konsequent genutzt werden.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,5 ha und untergliedert sich im Detail wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 14.900 m ²	100 %
Bauland, Baugebiete MI / Baugrundstücksflächen, insgesamt untergliedert in:	ca. 8.895 m ²	ca. 59,5 %
- „Teilbereich-A1“ mit „Teilbereich-A2“ (ca. 875 m ²) (davon Bestands-Betriebsflächen);	ca. 6.480 m ² (ca. 3.025 m ²)	(ca. 20,5 %)
- „Teilbereich-B“ sowie	ca. 1.855 m ²	
- „Teilbereich-C“	ca. 560 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche (davon Bestand)	ca. 345 m ² (ca. 315 m ²)	ca. 2,5 % (ca. 2 %)
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“	ca. 1.005 m ²	ca. 7 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“	ca. 820 m ²	ca. 5,5 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“	ca. 1.050 m ²	ca. 7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 10 m ²	ca. 0,1 %

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; gebietsinterne Ausgleichsfläche	ca. 2.775 m ²	ca. 18,5 %

6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen v.a. im Hinblick auf die Neuinanspruchnahme von Flächen oder die Änderung von Planungskonzeptionen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.2 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).

6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland in Anspruch genommenen sowie als Verkehrsflächen mit überplanten, bisher vorrangig vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächenbereiche des Plangebietes zu Grunde gelegt (i.S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von „neuem Baurecht“).

Für die übrigen Flächen des PG wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da diese entweder als Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden oder es sich um bereits überbaute, überformte oder anderweitig intensiv genutzte Flächenbereiche handelt. Zu nennen wären hier die Flächen im Umgriff des bereits bestehenden Betriebsgeländes der im Wesentlichen bereits die gesamte Südhälfte des PG einnehmenden Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik sowie die bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen inkl. straßenbegleitender Nebenflächen entlang der „Dorfstraße“. Diese Flächen stellen keine ausgleichsrelevanten Flächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren dar.

6.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter sowie auch die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (v.a. auch unter Berücksichtigung der festgesetzten, grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen). Diese

wurden, wie die Ausgleichsflächen- und die Grünordnungskonzeption im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Detail abgestimmt:

1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** (vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) im Randbereich / entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz (grundsätzlich vergleichsweise sensibler Gebietsstandort) als Bauland / Mischgebietsflächen (MI) in den **Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“** sowie zudem auch mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,6** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,8** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie II - Typ A, mit einer Festlegung des Faktors im unteren Bereich der Wertespanne; insbesondere aufgrund der Wahrung / Einhaltung einer deutlichen räumlichen Distanz der Bauflächen von über ca. 40 bis 50 m zum Fließgewässer und auch der Umsetzung von ausgeprägten, qualitätsvollen Grünmaßnahmen sowohl nach Richtung Norden gegenüber der freien Landschaft als gerade auch nach Richtung Westen gegenüber der Östlichen Günz (starke, nachhaltig räumlich-wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen in Berücksichtigung der vergleichsweise sensiblen Standortsituation)).
2. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** als Bauland / Mischgebietsflächen (MI) in der **Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“** am Ostrand des PG, im Anschluss- / Übergangsbereich zum Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ sowie zudem auch mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,4** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,4** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ A, mit einer Festlegung des Faktors im mittleren (bis unteren) Bereich der Wertespanne; neben der reduzierten max. zulässigen GRZ von 0,4 sowie der städtebaulich integrierten bzw. im Inneren des (künftigen) Siedlungsgefüges befindlichen Lage insbesondere auch aufgrund der großen räumlichen Distanz von mehr als ca.100 m zur Östlichen Günz).
3. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** als Bauland / Mischgebietsflächen (MI) in der **Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“** am Nordoststrand des PG, im Anschluss- / Übergangsbereich zum Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ und zur freien Landschaft nach Richtung Norden sowie zudem mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,3** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,3** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors im mittleren (bis unteren) Bereich der Wertespanne; neben der für ein Baugebiet MI deutlich reduzierten max. zulässigen GRZ von 0,3 und der großen räumlichen Distanz von mehr als ca.70 m zur Östlichen Günz insbesondere auch aufgrund der Umsetzung von ausgeprägten, qualitätsvollen Grünstrukturen zur Baugebietseingrünung (wesentliche Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen)).
4. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** (intensive landwirtschaftliche Nutzflächen – Grünland) als Öffentliche Verkehrsfläche / Erschließungsfläche **erfolgt die Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,4** (adäquat der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“, mit Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie I - Typ A und einer Festlegung des Faktors im mittleren (bis unteren) Bereich der Wertespanne).

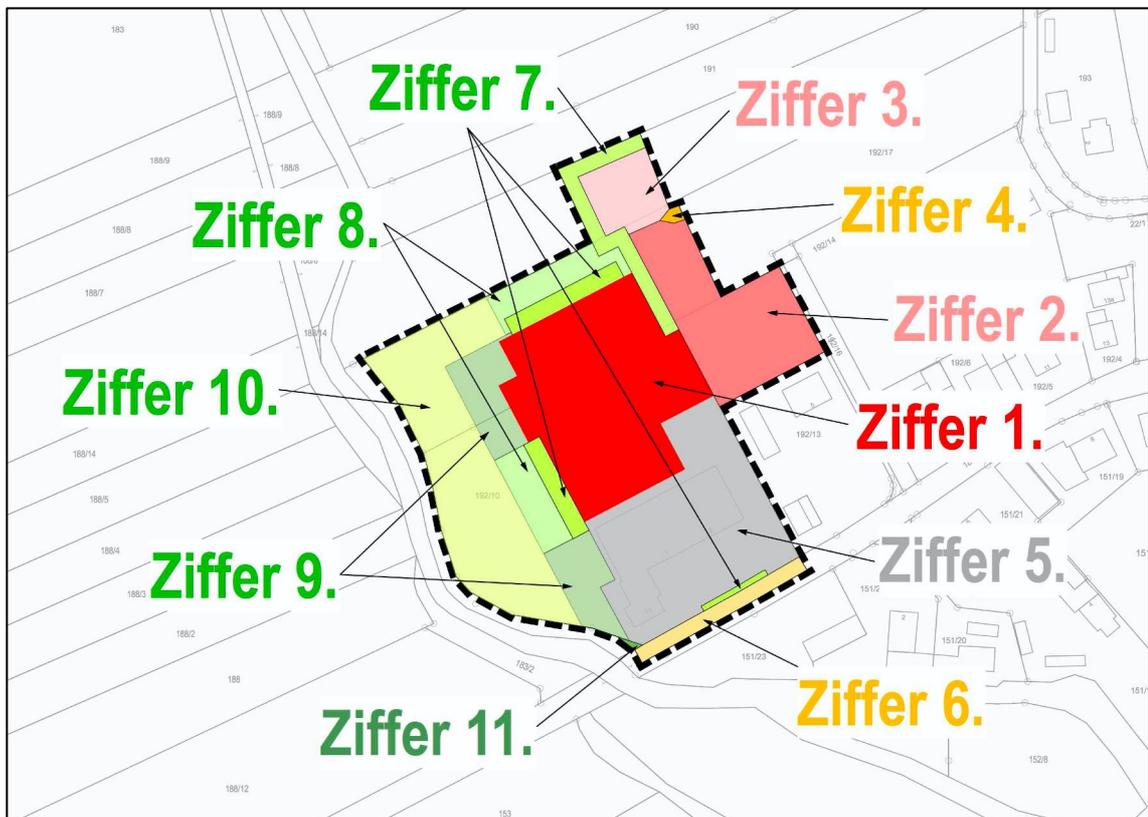
Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG keine Ausgleichsrelevanz:

5. Bestehendes Betriebsgelände der zur Fortentwicklung vorgesehenen ortsansässigen mittelständischen Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik (insb. Bebauung inkl. Hof-, Zufahrts- und Lagerflächen sowie sonstige befestigte oder intensiv vorgeprägte, betrieblich genutzte, etc. Flächenbereiche); Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
6. Bestehende Erschließungsflächen / Verkehrsflächen auf öffentlichen Grund – Straßenflächen inkl. Straßennebenflächen der „Dorfstraße“; Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
7. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ auf bestehenden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als

Grünland genutzten Flächen im Nordosten, Norden und Westen des PG sowie zudem straßenbegleitend entlang der „Dorfstraße“ im Süden des PG; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

8. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“ auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen im Norden und Westen des PG; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
9. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“, teils auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen, teils auf bereits als Hausgarten genutzten Flächen im Westen des PG; auf diesen Flächen ist ebenfalls eine allgemeine Zulässigkeit für die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO (ausgenommen von sockellosen Einfriedungen) und gerade auch von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte, etc.) nicht gegeben; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
10. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Gebietsinterne Ausgleichsfläche) im Westen des PG entlang der Östlichen Günstz; großteils auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen, zu einem kleinen Teil auf Flächen, die derzeit als Hausgarten intensiv genutzt werden; Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
11. Flächenfestsetzung von „Öffentlichen Grünflächen“, geringfügiger Flächenumfang im Randbereich von derzeitigen Flur- / Wirtschaftswegeflächen am Südwestrand des PG; Fläche ohne Ausgleichsbedarf.

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



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

6.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 6.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Ausgleichs- bedarf gebietsintern	Ausgleichs- bedarf gebietsextern
Planungsgebiet gesamt	ca. 14.900 m ²			
Bauland, <u>Gesamt-Baugebiet MI-1 /</u> Neuausweisung Baugrundstücksflächen - Flächenneuanspruchnahme: 1. Baugebietsteilflächen „Teilbereich- A1“ (Bereich der Neuausweisung / Schaffung von „neuem Baurecht“) & „Teilbereich-A2“ (ca. 875 m ²); <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 3.455 m ²	0,8	2.764 m ²	–
2.: Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.855 m ²	0,4	–	742 m ²
3.: Baugebietsteilfläche „Teilbereich-C“; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 560 m ²	0,3	–	168 m ²
4.: Öffentliche Verkehrsfläche (Planung); <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 30 m ²	0,4	–	12 m ²
5.: Bauland, Baugebietsteilfläche „Teil- bereich-A1“ – Südhälfte / Teilbereich Baugrundstücksflächen, Betriebsge- lände Bestand; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 3.025 m ²	–	–	–
6.: Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 315 m ²	–	–	–
7.: Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Orts- randeingrünung & Durchgrünung“; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.005 m ²	–	–	–
8.: Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrü- nungsfläche – extensive Nutzung“; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 820 m ²	–	–	–
9.: Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mäh- wiese – intensive Nutzung“; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.050 m ²	–	–	–

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Ausgleichs- bedarf gebietsintern	Ausgleichs- bedarf gebietsextern
10.: Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gebietsinterne Ausgleichsfläche; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 2.775 m ²	–	–	–
11.: Öffentliche Grünfläche; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 10 m ²	–	–	–
Summe	14.895 m²		2.764 m²	922 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 3.686 m²**.

Davon werden **zum einen gebietsintern** bzw. direkt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans der für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich -A1“ und „Teilbereich-A2“ ermittelte Anteil von **2.764 m² auf einem zusammenhängenden Flächenbereich von insgesamt 2.775 m² zugeordnet** sowie **zum anderen** der für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ ermittelte Anteil von **922 m² gebietsextern** bzw. außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereiches des Planvorhabens.

Insgesamt werden für das verfahrensgegenständliche Planaufstellungsverfahren damit 3.697 m² an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zugeordnet bzw. festgesetzt.

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

7.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Von den 3.697 m² des festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden 2.764 m² (der für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich -A1“ und „Teilbereich-A2“ ermittelte Anteil) auf einem zusammenhängenden Flächenbereich von insgesamt 2.775 m² gebietsintern auf Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 192 und 192/10, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, festgesetzt.

Die restlichen 922 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs (der für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ ermittelte Anteil) werden gebietsextern bzw. außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereiches des Planvorhabens auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 251/2 und 252, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, zugeordnet bzw. festgesetzt.

7.2 Lage und Flächengröße der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche sowie Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern

Die gebietsinterne Ausgleichsfläche liegt im Westen des Plangebietes entlang der Östlichen Günz. Die festgesetzte Gesamtfläche beträgt 2.775 m².

Davon entfallen:

- 1.680 m² auf Grundstück Fl.-Nr. 192/10 und

- 1.095 m² auf Fl.-Nr. 192, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** hat bei Umsetzung der gem. Ziffer 9. der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen **Wert von 1,0**.

7.2.1 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurnummern 192 & 192/10, Gmkg. Schlegelsberg

Bezüglich Lage und detaillierter Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmt wurde, wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die umfassend getroffenen Festsetzungen unter Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen; Entwicklung von artenreichen Grün- / Wiesenflächen, extensive Grünlandnutzung durch Mahd;
2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (2 Flächen);
3. Schaffung wechselfeuchte (ephemere) Kleinstrukturen ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung Geländeoberfläche (3 Standorte);
4. Aufbau Saumstrukturen / Hochstaudensäume entlang der westlichen und nördlichen Grenze;
5. Erhalt bestehender Gehölze (2 Stück);
6. Differenzierte Pflanzung standortgerechter (Wild)Obstgehölze (2 Standorte);
7. Aufbau arten- und fruchtreicher gewässerbegleitender Gehölzstrukturen;
 - A) Entwicklung von rund 12 bis 20 m langen sowie mind. 5 m und bis zu max. ca. 8 m breiten gewässerbegleitenden Strauchgehölz-Heckenstrukturen;
 - B) Ergänzende, differenzierte Anpflanzung gewässerbegleitender, räumlich-strukturbildende Gehölze 2. Wuchsordnung (Einzelgehölze / Gehölzgruppen);
8. Anlage von Lesesteinhaufen (2 Standort), als zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Ausbildung der Ausgleichsflächen-Grenzen nach Richtung Norden / Nordosten.

Als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption wird für die gebietsinternen Ausgleichsflächen im Wesentlichen zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeinträgen sowie die Durchführung einer grundsätzlichen flächenhaften Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung von arten- und blütenreichen Extensiv-Grünlandflächen mit locker eingestreuten Gehölzstrukturen aus teils (Wild)Obstgehölzen festgesetzt. Bereichsweise werden hierin integriert auch Maßnahmen für eine weitere flächenhafte Artenanreicherung sowie auch zur Entwicklung von punktuellen, vorrangig wechselfeuchten Lebensräumen umgesetzt. Zum anderen erfolgt im Nahbereich entlang des Gewässeruferstreifens der Östlichen Günz der Aufbau abwechslungsreicher sowie blüten- und fruchtreicher Gehölzstrukturen (vorrangig bestehend aus gewässerbegleitenden und möglichst arten-/ fruchtreichen Feldgehölz- bzw. -heckenstrukturen). Ergänzend hierzu werden entlang der westlichen und nördlichen Rand- / Übergangsbereiche ein durchgehender, räumlich-wirksamer Flächenstreifen mit standortgerechten, artenreichen Hochstauden- / Saumstrukturen umgesetzt. Abschließend erfolgt entlang des Nordrandes an zwei Standorten weiterhin eine Anlage von Lesesteinhaufen / -strukturen sowohl zur optisch-wahrnehmbaren Sicherung der Flächen als auch zur weiteren Steigerung der Habitatvielfalt.

Im Ergebnis basiert die grundsätzliche, übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung der Maßnahmenkonzeption auf der ökologischen Optimierung bzw. vorrangig der Extensivierung, Arten- und Strukturanreicherung von Flächen mit räumlichem Kontakt zu sowie entlang von Fließgewässern. Insgesamt wird durch die Umsetzung der gegenständlichen, ausgeprägten sowie qualitativ ausgestalteten und räumlich wirksamen gewässerbegleitenden Pufferflächen eine deutliche, nachhaltig-wirksame naturschutzfachliche

Aufwertung und damit verbundene Optimierung des Gewässerschutzes im Umgriff der Plangebietsflächen erreicht.

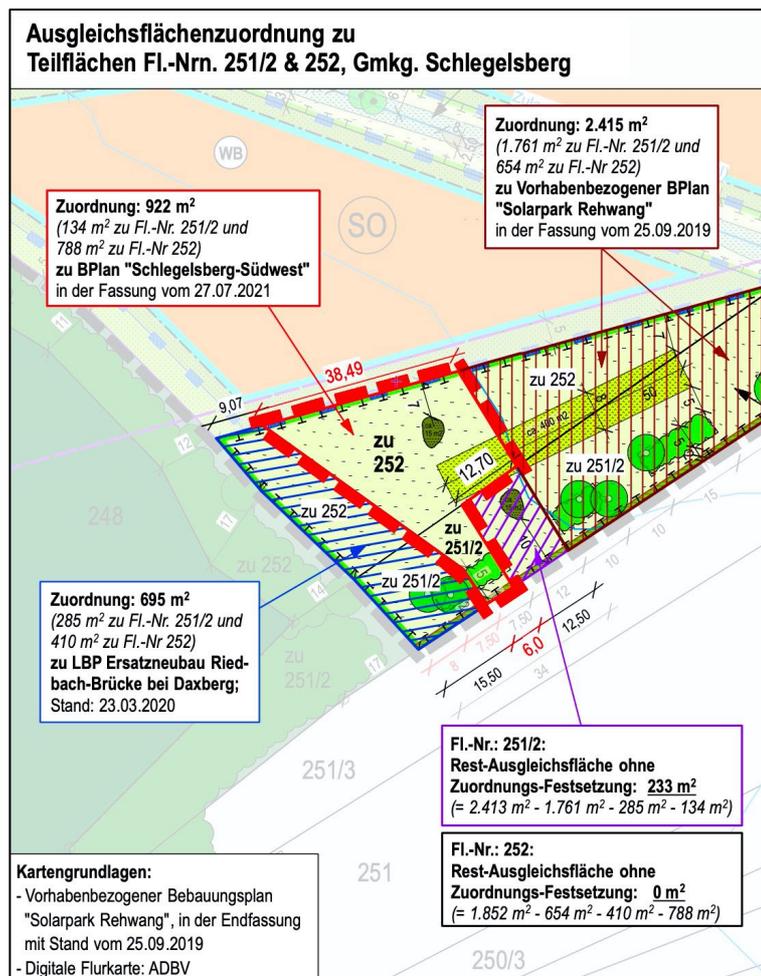
7.3 Lage und Flächengröße der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen sowie Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 251/2 und 252 der Gmkg. Schlegelsberg liegt südlich der BAB 96 im oberen Talraum des "Breitmäherbächl" (dem "Kohlberg" bzw. dem "Schorenwald" vorgelagert), in einer Entfernung von ca. 1,5 km südöstlich der Ortslage von Erkheim und ca. 1,3 km nordöstlich des Ortsteils Schlegelsberg und umfasst eine Gesamtfläche von 922 m².

Davon entfallen:

- 134 m² auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 251/2 und
- 788 m² auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 252, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt **1,0** bei Umsetzung der gem. nachfolgender Ziffer 7.3.1 der Begründung festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption.



Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 251/2 & 252, Gmkg. Schlegelsberg: Ausschnitt Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Rehwang“ der Gemeinde Erkheim in der Endfassung vom 25.09.2019 mit Eintragung der verfahrensgegenständlichen Ausgleichsflächen-Festsetzungen (ohne Maßstab); auf die plangraphische Darstellung im gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung wird verwiesen.

7.3.1 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurnummern 251/2 und 252, Gmkg. Schlegelsberg

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Rehwang“ nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte für die übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption der Fläche festgelegt (Ausgleichs-Teilbereichsfläche mit der Bezeichnung „A2“) und auch entsprechend in der Endfassung der Planung mit Stand vom 25.09.2019 festgesetzt:

Für die Ausgleichsfläche (Teilbereichsfläche mit der Bezeichnung „A2“) wird zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag bzw. die Durchführung einer grundsätzlichen Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung von arten- und blütenreichen Extensiv-Grünlandflächen festgesetzt. Bereichsweise werden hierin eingebettet auch Maßnahmen für eine flächige Artenanreicherung sowie auch zur Entwicklung von punktuellen, vorrangig wechselfeuchten Lebensräumen umgesetzt. Zum anderen erfolgt entlang der Süd(west)grenze der Aufbau abwechslungsreicher sowie blüten- und fruchtreicher Gehölzstrukturen.

Folgende naturschutzfachliche Maßnahmen wurden hierfür in der Planung aus dem Jahr 2019 festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag,
2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen",
3. Anlage Geländemulde ohne Grundwasserbezug, entlang der Süd(ost)grenze der Ausgleichsfläche,
4. Schaffung wechselfeuchte (ephemere) Kleinstrukturen ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung Geländeoberfläche,
5. Aufbau arten- und fruchtreiche Feldheckenstrukturen sowie
6. Differenzierte Pflanzung blütenreiche-fruchttragende Wildgehölze, u.a. als ergänzende räumlich-strukturbildende Maßnahme.

Weiterführend wird auf die entsprechenden Inhalte der Planunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Rehwang“ in der Endfassung mit Stand vom 25.09.2019 verwiesen.

7.4 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung aller festgesetzten Ausgleichsflächen (gebietsintern sowie -extern) hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen Auf die Ziffer 9.6 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 gerade im Bereich der gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Östlichen Günz mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) bzw. 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.

7.5 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Sofern die verfahrensgegenständlichen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen gebietsintern festgesetzten Grundstücke / Grundstücksteilflächen der Fl.-Nrn. 192 und 192/10, Gmkg. Schlegelsberg, in Privateigentum verbleiben sind diese jeweils gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Erkheim).

Für den Fall, dass die entsprechenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen in öffentliches Eigentum übergehen ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

Im Fall der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen (Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 251/2 und 252, Gmkg. Schlegelsberg) ist eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) nicht erforderlich, da sich die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen vollständig im Eigentum der Marktgemeinde Erkheim befinden.

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde zum einen geprüft, ob sowohl für das im Umfeld bestehende Gewerbegebiet sowie für die weiteren gewerblichen Nutzungen durch das Planvorhaben Nachteile für die bestehenden Betriebe entstehen als auch ob durch die Planung schädliche Lärmimmissionen für die weiterhin vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden (innerhalb und außerhalb des PG befinden sich bestehende schutzbedürftige Nutzungen bzw. es werden im Rahmen der Umsetzung des östlich angrenzenden Wohn- / Bebauungsplangebietes „Am Wiesengrund“ neue schutzbedürftige Nutzungen geschaffen). Zum anderen wurde abgeklärt, ob von den öffentlichen Verkehrswegen (insbesondere befindet sich das Plangebiet auch im Einwirkungsbereich der rund 800 m nördlich gelegenen Bundesautobahn A 96) schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Die Untersuchung mit Stand vom 03.11.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

(siehe Gutachten Seiten 20 ff.)

„In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 96. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bestehende gewerblichen Nutzungen. Im Plangebiet selbst befindet sich die Karl Wörle Solar + Heizungsbau eK.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-213-G01-01" mit dem Datum 03.11.2020 entnommen werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

• **Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen umliegenden gewerblichen Nutzungen keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Es werden durch die sich im Plangebiet befindliche Karl Wörle Solar + Heizungsbau eK die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Es werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ unterschritten.

Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109- 1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen,

- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07 und Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

Es wird an allen Fassadenseiten zur Nachtzeit ein Wert von 45 dB(A) unterschritten. Es ist somit an allen Fassadenseiten ein ungestörter Schlaf auch bei geöffnetem Fenster möglich. Auf eine Orientierung der Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern wird verzichtet.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über eine direkte Zufahrt zur Dorfstraße (Bereich Karl Wörle Solar + Heizungsbau eK) und zum anderen über einen separaten Zufahrtsweg (3 Gebäude im Mischgebiet).

Karl Wörle Solar + Heizungsbau eK

Es werden durch die Karl Wörle Solar + Heizungsbau eK zur Tagzeit ca. 30 PKW- und Sprinter-Bewegungen und 10 LKW-Bewegungen über den Tag verteilt hervorgerufen.

Die LKW und PKW bzw. Sprinter fahren über die Ausfahrt auf dem Firmengelände direkt auf die Dorfstraße ein. Hier kommt es zum einen zu einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr und zum anderen fahren die Fahrzeuge i.d.R. nach Westen hin zu den weiterführenden Verkehrswegen ab. In westlicher Richtung befinden sich keine Wohngebäude mehr entlang der Dorfstraße.

Zufahrtsweg für 3 Gebäude im Mischgebiet

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die 3 Gebäude keine Kfz-Bewegungen in einer schalltechnisch relevanten Häufigkeit hervorgerufen werden.

Bewertung

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der

allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.“

Weiterführend wird auf die Inhalte des schalltechnischen Gutachtens mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, verwiesen, das den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt ist.

Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Auslegung in gesonderter Abstimmung mit der Gemeinde Erkheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos 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. 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).

8.2 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen

Entsprechend den vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen sowie den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissions-schutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer ähnlichen Nutzungs-Struktur sowie baulichen Intensität / Dichte wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt.

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

Die getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 11.2 der textlichen Festsetzungen erfolgten auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

Dabei wurde entsprechend der Gesamtkonzeption der Planung und der bestehenden Nachbarschaftssituationen (u.a. auch zum Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“) mit Blick auf die Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie auch auf die zu erwartenden vorrangigen Nutzungszusammensetzungen und -intensitäten das Plangebiet in 2 Teilbereiche unterschieden. So sind in den schwerpunktmäßig gewerblich-intensiv genutzten Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ erforderliche lärmbezogene Mindestabstände eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO festgelegt sowie in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ - aufgrund der zu erwartenden, überwiegenden Wohnnutzung sowie der unmittelbaren, teils auch räumlich-funktional eng zusammenhängenden Nachbarschaft zum Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ - Mindestabstände entsprechend eines Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

8.3 Landwirtschaft

Infolge der räumlichen Lage des Vorhabengebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen

auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

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

Der Bestandsschutz ist ohne eventuelle Schadensersatzansprüche seitens der Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger zu gewährleisten.

9. Erschließung und Infrastruktur

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ erfolgt, ebenso wie die Erschließung der Bestandssituation des bereits vorhandenen Betriebsgeländes des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens, ausschließlich aus Richtung Süden über die „Dorfstraße“ bzw. ist durch 2 Zufahrtsbereiche von der Ortsstraße aus als abschließend sichergestellt zu bewerten. Die beiden Zufahrtsbereiche sind dabei sowohl in Orientierung an den bestehenden Gegebenheiten als auch in Berücksichtigung der künftig gewünschten sowie auch benötigten Erschließungssituation situiert und weisen eine entsprechende Breite von 10 m (West-Zufahrtsbereich) sowie 12 m (Ost-Zufahrtsbereich) auf. Durch diese Festlegung (der westliche Zufahrtsbereich beginnt erst rund 20 m nach dem Brückenbauwerk über die Östliche Günst) wird neben der Sicherung einer in jeglicher Hinsicht ausreichenden künftigen Erschließung (aus betriebsorganisatorischer Sicht ausreichende Leistungsfähigkeit) insbesondere auch ein mögliches Gefährdungspotential / eine potentielle Gefahrenstelle i.V.m. Ein- und Ausfahrten im direkten Ortseingangsbereich entlang der „Dorfstraße“ bestmöglich bzw. weitreichend vermieden. Darüber hinaus kann hierdurch der durchgehende Erhalt des dort weiterhin ausgewiesenen 2 m breiten und Rund 25 m langen straßenbegleitenden Grünstreifens auf Privatgrund aus planungsrechtlicher Sicht nachhaltig sichergestellt werden. Für eine abschließende Bestimmtheit dieser Erschließungssituation / -konzeption wurde in den restlichen Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (gegenüber der Straßenbegrenzungslinie) das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Die Erschließung der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ wird im Wesentlichen über die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des östlich benachbarten Baugebietes „Am Wiesengrund“ mit bewerkstelligt. Der entsprechende, „baugebietsübergreifend“ mit genutzte Teilbereich der öffentlichen Verkehrsflächen / zentralen Erschließungsachse des Baugebietes „Am Wiesengrund“ weist zur Sicherstellung der Erfüllung der potenziell erforderlichen Funktionen bzw. Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßenraums im betreffenden Nord-Süd-gerichteten Abschnitt bis zum Einmündungsbereich in die „Dorfstraße“ (zwischen den Anwesen „Dorfstraße 5“ und „Dorfstraße 7“) eine durchgehende Breite von 7,50 m auf. Damit wird insbesondere auch die potentielle (Bedarfs)Situation der gegenwärtig ausgewiesenen Mischgebietsflächen in adäquater Weise bzw. gesamtkonzeptionell („baugebietsübergreifend“) weitreichend berücksichtigt. Ergänzend hierzu ist für die Erschließung der am nordöstlichen Randbereich des PG, rückwärtig zur vorgenannten „Haupterschließung-Achse“ gelegenen beiden Baugrundstücke der Teilbereichsflächen B und C eine 5,0 m breite Verkehrsfläche / Erschließungsstichstraße eingeplant, die im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens nun auch vervollständigt wird („baugebietsübergreifend“ werden hierdurch lediglich 2 bis 3 kleinere Parzellen erschlossen).

Mit der Ausweisung dieser öffentlichen Verkehrsflächen in der entsprechenden Dimensionierung erfolgt insgesamt eine den situativen Erfordernissen entsprechende, bedarfsgerechte und zielführende sowie ausreichend leistungsfähige Erschließung des neuen Baugebietes. Insgesamt ist die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen damit („baugebietsübergreifend“) als ausreichend sowie abschließend sichergestellt zu bewerten.

Für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Baugebietes „Am Wiesengrund“) ist die Umsetzung einer Tempo-30 km/h-Geschwindigkeitsregelung vorgesehen. Insbesondere erfolgt dies im Hinblick auf die Eckpunkte der „baugebietsübergreifenden“ Gesamt-Planungskonzeption (v.a. Art, Maß und Umfang der künftigen Bebauung) und die örtlich-situativen Gegebenheiten (bestehendes Verkehrsnetz, Anschlusspunkte / Einmündungssituationen, etc.) als auch hinsichtlich deren Funktion als „Wohnstraße“ / Erschließungsflächen für eine sich vermutlich vorrangig entwickelnde wohngenutzte Bebauung (in den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“). Weiterhin wird aus gesamtplanerischer Sicht aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten deshalb grundsätzlich auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr bzw. Fuß(gänger)verkehr angestrebt.

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

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Schlegelsberg angeschlossen.

Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den jeweiligen versorgungstechnischen Erfordernissen der Bauvorhaben zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über 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. Auf Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

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

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 zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ auszubauen.

Bevor ggf. erforderliche Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Erkheim sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

In Bezug auf weiterführende Hinweise zum Brandschutz wird auf die Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

- **Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet**

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

Ergänzend wird auf die Ziffer 12. der „Festsetzungen durch Text“ und das vorhergehende Kapitel 4.2.2 dieser Begründung sowie auch auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ der textlichen Hinweise verwiesen, insbesondere auch bzgl. der Ergebnisse der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens u.a. zur Versickerungsmöglichkeit (von unverschmutztem Niederschlagswasser) im PG durchgeführten Baugrunduntersuchung.

- **Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung**

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen.

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

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

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

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

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 ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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 sowie auf Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Im Allgemeinen wird nicht zuletzt mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im (engeren) Talgrundbereich der Östlichen Günz erneut darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Insbesondere wird gegenständlich auch darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtenwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen ist.

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

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk 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 in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

• Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet HQ100

A) Bestands- Ausgangssituation:

Westlich benachbart zum Vorhabengebiet befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Bauland des Plangebietes liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 5 m (im äußersten südwestlichen Bereich der Teilgebietsfläche „Teilbereich-A1“; Bereich der Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“) bis ca. 50 m (im mittleren Bereich der Gesamtbaugebietsteilfläche „A1 & A2“) entfernt.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

B) Lage im 60 m-Bereich der östlichen Günz:

Die Baulandflächen des Plangebietes werden demnach im westlichen Randbereich von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem 60 m-Abstandsbereich für die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt die Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich ist.

C) Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Sowohl der gesamte westliche Teil des Plangebietes als auch der südliche Randbereich im Umgriff der Bestandsbebauung des dort entlang der „Dorfstraße“ bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik“ befinden sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die über die bauliche Bestandssituation hinaus (der Bestandsschutz besitzt uneingeschränkte Gültigkeit) neu ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen bis auf wenige städtebaulich-notwendige bzw. einer zielführenden Arrondierung / Bebaubarkeit dienenden Randbereiche vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption weitreichend und aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

• **Gewässer- / Grundwasserschutz sowie Hochwassersituation / -schutz**

A) Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie teilweise im Überschwemmungsbereich der Östlichen Günz und die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung.

Im Wesentlichen werden folgende Maßnahmen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) getroffen bzw. sind in der Planung berücksichtigt:

- Räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 40 bis 50 m breit) der für die Betriebserweiterung neu geplanten Baulandflächen (mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und insbesondere auch zur Lage des Überschwemmungsgebietes (Lage der Erweiterungsflächen komplett außerhalb der Gebietsumgrenzung).
- In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die vorgesehene Bebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A2“ ursprünglich westlich vorgelagert zur Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ geplant war und im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - quasi im Rahmen eines bereits „vorgezogenen Abwägungsprozesses“ - im Hinblick auf eine bestmögliche Vermeidung / Verringerung von möglichen negativen Auswirkungen u.a. gegenüber dem Schutzgut Wasser (Hochwasser) schließlich wie in der vorliegenden Planungskonzeption nun geschehen an den Nordwestrand der Baugebietsflächen, integriert in die restlichen Baulandflächen verlegt wurde. Aus gesamtplanerischer Sicht erfolgt damit künftig zudem auch keine wesentliche weitere Überschreitung der bereits bestehenden Raum- / Bauungskanten im Vergleich zu den vorhandenen Baulandflächen / Westfassaden der Bebauung des Bestands-Betriebsgeländes nach Richtung Westen, in den engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz hinein.
- Im Hinblick auf eine weitreichend gesamtverträgliche Planungskonzeption wurden die entsprechenden räumlichen Festsetzungen (insb. Baulandflächen und Baugrenzen) der dem Fließgewässer nächstgelegenen Bauflächen im Südwesten des Plangebietes bzw. der Flächen im Bereich der bestehenden betrieblichen Bebauung (an dieser Stelle ist erneut auf die uneingeschränkte Gültigkeit des Bestandsschutzes hinzuweisen) i.E. entweder exakt an der Bestandssituation orientiert oder in bestmöglicher Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiets-Umgrenzung festgesetzt.

- Zudem wurde in Orientierung an der Bestandssituation sowie in Berücksichtigung der Erfordernisse i.V.m. dem Überschwemmungsgebiet die Regelung getroffen, dass innerhalb der als „TE“ (Terrasse) gekennzeichneten Flächenumgrenzung am Südwestrand der Bestandsbebauung nur bauliche Nebenanlagen allgemein zulässig sind, welche die Oberkante (OK) des Bestandsgeländes bzw. das Höhen-Niveau der vorhandenen, hergestellten Geländeoberfläche nicht überschreiten (entsprechend sind dort keine Gebäude, Einhausungen & dergleichen wie z.B. Wintergarten / Windfang, etc. zulässig).
- Höhenlage der Gebäude (s. Ziffer 3.7 der textlichen Festsetzungen): Zum Schutz der Bebauung gegen Hochwasser-Ereignisse wurde zum einen festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) von Gebäuden im Bereich der Bestandsbebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ am festgelegten Höhenbezugspunkt, an der südseitigen Fassadenmitte, das unmittelbar angrenzende (hergestellte) Bestandsgelände nicht unterschreiten darf. Zudem ist für den betrieblichen Erweiterungsbereich bzw. für den mittleren / nördlichen Bereich der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ sowie im Umgriff des „Teilbereichs-A2“ festgelegt, dass die OK FFB EG der Gebäude, gemessen an der westseitigen Fassadenmitte, mindestens 0,50 m über der Höhenlage der OK des natürlichen Geländes liegen muss.

Damit ist im Hinblick auf die vorhandene Hochwassersituation der Östlichen Günz sowohl im Bereich der Bestandsbebauung keine Unterschreitung der bestehenden, genehmigten Höhenlagen-Situation der Gebäude sichergestellt als auch in den Erweiterungsbereichen ein Freibordmaß von mind. ca. 0,40 bis 0,50 m von der OK FFB EG der Gebäude gegenüber dem Wasserspiegel eines Hochwasserereignisses HQ 100 gewährleistet.

- In Bezug auf die Zulässigkeit von Geländeänderungen und insbesondere Geländeauffüllungen (s. Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen) wurde insb. innerhalb der teils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegenen Baulandflächen der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ eine entsprechende Regelung getroffen, welche die bestehende Geländehöhe-Situation im Bereich um das Hauptgebäude „Dorfstraße“ Hausnr. 1a aufgreift.

I.E. ist hinsichtlich der Festsetzungen zu den Geländeänderungen festzuhalten, dass diese auf Ebene der gegenständlichen Bauleitplanung einerseits die Belange des Hochwasserschutzes bzgl. der Gebäude und des Betriebsgeländes (Bestand und Planung) nach derzeitigem Kenntnisstand in einem ausreichenden Umfang sicherstellen. Andererseits werden durch die getroffenen Regelungen auch eine zielführende Gesamtkonzeption im Hinblick auf das aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Höhenniveau des (künftigen) Gesamtbetriebsgeländes sowie die ortsplanerisch-landschaftsplanerischen Belange bzgl. der grundlegenden fachlichen Zielsetzung zur weitestmöglichen Vermeidung der allgemeinen Zulässigkeit einer allzu weit aus dem Gelände herausragenden Bebauung bewerkstelligt (Geringhaltung der räumlich-wirksamen Gesamt-Fassadenhöhen inkl. Sockelbereiche hinsichtlich der Fernwirkung / Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrandsituation).

- Weiterhin wurde die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Geländeauffüllungen im PG (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt (s. § 10.4 der textlichen Festsetzungen). Allgemein wird als weitere wichtige Maßnahme zum Gewässer- / Grundwasserschutz auf einen besonders sorgsamem Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.
- Abschließend wird auf die umfangreichen und großflächigen Maßnahmenkonzeptionen für die gebiets-internen Ausgleichsflächen sowie die grünordnerische Gesamtplanung unter den vorhergehenden Kapiteln 5.2 und 7.2 verwiesen. Die Gesamtkonzeption sieht hierfür v.a. eine flächenhafte Extensivierung und standortgerechte, vielfältige Arten- / Strukturanreicherung (i.S. einer Anlage von gewässerbegleitenden, räumlich-wirksamen Pufferflächen, Verringerung Nährstoffeintrag, Optimierung Struktur-Vielfalt,

etc.) sowie gerade auch eine weitreichende Vermeidung von baulichen Anlagen, möglichst im gesamten Flächenbereich zwischen den Mischgebietsflächen (MI) und der Östlichen Günz vor.

- In diesem Zusammenhang ist als eine weitere wesentliche, vorweggenommene bzw. bereits im Vorfeld in der Planung integrierte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme darauf hinzuweisen, dass das derzeit bestehende, eingefriedete Gartenland (intensive Mähwiese) westlich angrenzend an die betriebliche Bestandsbebauung zugunsten einer deutlichen weiteren Ausdehnung der gebietsinternen Ausgleichsflächen über die Gesamte Nord-Süd-Ausdehnung um mehr als 10 m zurückgenommen wird.
- Insgesamt ist auf den Grünflächen die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO generell unzulässig. Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sowie den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ sockellose Einfriedungen errichtet werden. Ferner können aus diesen Gründen auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ebenfalls Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden. Die Prüfung der ggf. beantragten, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen auf diesen Grün- / Gartenflächen obliegt jeweils der Einzelfallentscheidung durch die Gemeinde und ist im Hinblick auf die HQ 100-Situation bzw. die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (und im 60m-Bereich zur Östlichen Günz) im Rahmen der Einzelgenehmigung jeweils zwingend in enger Abstimmung mit dem Landratsamt SG Wasserrecht bzw. dem WWA Kempten durchzuführen.

B) Geländeänderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz:

Nach derzeitigem Sachstand trägt die Planungskonzeption des verfahrensgegenständlichen Baugebietes den Belangen des (vorsorgenden) Hochwasserschutzes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse in Bezug auf ein HQ 100-Ereignis der Östlichen Günz (hundertjähriges Hochwasserereignis, amtliches Bemessungshochwasser) zielführend Rechnung. Die wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange werden damit in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis werden insb. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (es erfolgt kein Verlust an Rückhalteraum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und es ist grundsätzlich möglich und auch davon auszugehen, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser) konkret zur Umsetzung kommende Nutzungs- / Flächenkonzeption sowie insbesondere auch Geländeänderungen jeglicher Art auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanung) mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten / LRA SG Wasserrecht zwingend abzustimmen ist.

Auch wird neuerlich auf die allgemeine Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) hingewiesen.

- Weiterhin ist im Allgemeinen darauf hinzuweisen, dass bei baulichen Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen. Die Bebauung / baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser HQ 100 keine

baulichen Schäden zu erwarten sind. Auch wird abermals auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebs-sicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Sollte eine über die Höhenlage des natürlichen oder bereits hergestellten Bestands-Geländes hinausgehende (flächige) Überbauung / -formung innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes / amtliches Bemessungshochwasser HQ 100 notwendig werden bzw. erfolgen, ist im Einzelfall (zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange v.a. bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und des Verlusts von Retentionsraum) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu prüfen, ob die Ermittlung und räumliche Festlegung eines entsprechenden wirkungsgleichen wasserrechtlichen Ausgleichs (Retentionsraumausgleichs) im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich wird.

- **Hochwasserschutz / -risiken - Überschwemmungsgefahr**

Aufgrund der Lage zu dem Gewässer und der Lage von Teilen des Plangebietes innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets sind bei entsprechenden Niederschlagsereignissen / Wettersituationen Überschwemmungen des PG oder zumindest von Teilbereichen möglich.

Hochwasserrisiken - Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem:

Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

Allgemeine Hinweise:

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Geländeänderungen, der Bau von Entwässerungseinrichtungen, etc. sind generell so zu konzipieren, dass eine Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

9.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Stromversorgung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 1-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.

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.

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitung 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) in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

Kabellagepläne können online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak> oder können bei der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen angefordert werden.

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 nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen und -anlagen

Es ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sowohl im Gebietsumgriff selbst als auch im räumlich-funktionalen Nahbereich sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen sind.

Zudem wird im Hinblick auf die Erreichung / den Erhalt einer bestmöglichen Qualität im Straßenraum bzw. der straßenräumlichen Situation darauf hingewiesen, dass für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke im unmittelbaren Nahbereich von Einfriedungen vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen sind.

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 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.

Generell hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zu erfolgen - d.h. für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ entlang der „Dorfstraße“ sowie im Fall der Teilbereichsflächen „B“ und „C“ entlang der neu geplanten Erschließungsstraße im östlichen Anschluss an das PG (durchgehende, mind. 6 m breite Öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“).

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ in 87746 Erkheim, BV-Code: BV 00033970, Aktenzeichen: AZ 20 07 076, Bad Wurzach, in der Fassung vom 12.10.2020
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geologischer Kurzbericht, BV-Code: BV 00035035, Aktenzeichen: AZ 20 08 045, Bad Wurzach, in der Fassung vom 21.10.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische 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, „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ des Marktes Erkheim, Bezeichnung: LA20-213-G01-01, Augsburg, in der Fassung vom 03.11.2020
- 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. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 10. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird

- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind 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 des Bebauungsplans „Schlegelsberg-Südwest“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Erkheim übereinstimmen.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

ANLAGE I. zur Begründung: Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Erkheim / Günztal	Ortsstraße 4 87746 Erkheim	bn-erkheim@gmx.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	Richtfunk-Trassenauskuft-dttgmbh@telekom.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	p.kern@architekt-kern.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörthofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Mindelheim	Sachbereich Verkehr	Memminger Straße 16 87719 Mindelheim	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	info@breitenbrunn-schwaben.de www.breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de www.kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	rathaus@gemeinde-lauben.de www.gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de www.vgem-pfaffenhausen.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	info@oberschoenegg.de www.oberschoenegg.de
Sonthheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sonthheim	leitung@sontheim.de www.sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de

ANLAGE II. zur Begründung:

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Inhalt:

1. Einleitung
2. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) /
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Anlass und Bedarf: Das Plangebiet (PG) befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, im Ortseingangsbereich nördlich entlang der „Dorfstraße“ sowie im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Vorgesehen ist die Flächen-Neuinanspruchnahme von ca. 0,6 ha an Mischgebietsfläche, im nördlichen Anschluss an die Bestandsbebauung.

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik), mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen, in einem hierzu allerdings deutlich untergeordneten Umfang, in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem geplanten Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise geschaffen werden. Abschließend erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption die konsequente Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches bzw. eines ausgeprägten Übergangsbereiches in die freie Landschaft nach Richtung Norden und insbesondere auch in Richtung Westen gegenüber dem engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz, der vor allem auch die relevanten, gewässerbezogenen Belange i.V.m. dem benachbarten Fließgewässer 2. Ordnung möglichst weitreichend berücksichtigt.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Marktgemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, der Umgriff der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ca. 1,1 ha. Im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme der durch den ansässigen Gewerbebetrieb bereits bebauten Flächen im Süden entlang der „Dorfstraße“ ist eine räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Planvorhaben gegeben.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Festsetzung einer gemischten Bebauung bzw. eines Mischgebietes (MI) gemäß §§ 1 Abs. 2 Nr. 6 bzw. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung sowie in gesamt-konzeptioneller Berücksichtigung der Rand- / Übergangsbereiche zu den Siedlungsstrukturen bzw. der bestehenden Bebauung und der geplanten baulichen Entwicklungen im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes (insb. Baugebiet „Am Wiesengrund“) erfolgt die Festsetzung eines Gesamt-Mischgebietes „MI-1“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unterteilt in 4 Baugebietsteilflächen. Die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- Für die höchstzulässige Überbauung der Mischgebietsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in dem westlichen vorwiegend für gewerbliche Zwecke genutzten Teil der Baugebietsfläche festgesetzt (Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ für die Fortentwicklung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes). In dem östlichen und nordöstlichen vorwiegend für Wohnnutzung sowie auch für gebietsverträgliche (teil)gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bereich wird eine GRZ von 0,4 bzw. 0,25 festgesetzt (Teilbereichsflächen „B“ und „C“ im Rand- / Übergangsbereich bzw. für die „baugebietsübergreifende“ Fortentwicklung des Baugebietes „Am Wiesengrund“).
- Neben der Intensität der Überbauung ist ebenfalls die Höhenentwicklung der Gebäude entsprechend der Nutzungen und der Lage innerhalb oder am Rand des künftigen Siedlungsgefüges gestaffelt festgesetzt – in dem überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzten großen westlichen Bereich beträgt die maximale Firsthöhe 8,5 m (Teilfläche „A1“); in den vorwiegend wohngenutzten Bereichen in Ortsrandlage im Nordwesten und Nordosten 9,0 m (Teilflächen „A2“ und „C“) und in den zukünftig „innenliegenden“ Bereichen am Ostrand des PG max. 10,0 m (Teilfläche „B“). Bzgl. der Bezugshöhen für die OK FFB EG sowie der Höhenlage der Gebäude in den einzelnen Teilbereichsflächen wird auf die Ziffern 3.5 ff. der Festsetzungen durch Text verwiesen.
- Ausbildung einer deutlich ausgeprägten, räumlich-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung in Richtung der freien Landschaft nach Norden sowie insbesondere auch nach Richtung Westen gegenüber dem engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Güz: Festsetzung sowohl von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen im Nordosten (Teilfläche „C“) als auch von mind. 15,0 m breiten privaten Grünflächen nach Richtung Norden sowie entsprechenden durchgehend mind. 10 m bis max. 17 m breiten Flächenbereichen nach Richtung Westen (Teilflächen „A1“ und „A2“).
- Ergänzung der grünordnerischen bzw. -planerischen Festsetzungen durch eine 2.775 m² umfassende gebietsinterne Ausgleichsfläche, die in Richtung Westen bzw. zur angrenzenden Östlichen Güz den Übergang zur freien Landschaft darstellt. Auf diesen Flächen ist im Vergleich zur Bestandssituation eine deutliche Optimierung insbesondere durch die weitreichende flächenhafte Extensivierung (Verhinderung Nährstoff- / Schadstoffeintrag; Gewässerschutz) sowie die umfangreiche Arten- / Strukturanreicherung bzw. deutliche Erhöhung des Lebensraumpotentials vorgesehen.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. die Begründung der Planvorhaben verwiesen (darunter insbesondere das Kapitel 5. der Bebauungsplan-Begründung mit Ausführung der städtebaulichen sowie grünordnerischen Konzeption).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche allg. Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 und die allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) zu nennen. Ferner sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Der Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Zudem wurde in Ergänzung hierzu die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006) zugrunde gelegt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse / Anforderungen der Nutzungen Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Differenzierte Festlegungen bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäudekörper i.V.m. Festsetzungen zur Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung.
- Im westlichen Bereich auf den Flächen im Talgrund entlang der Östlichen Günz Festsetzung einer 2.775 m² umfassenden gebietsinternen Ausgleichsfläche mit entsprechender naturschutzfachlich zielführender Maßnahmenkonzeption.
- Erstellung / Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

1.2.2 Fachplanungen

- Als wesentliche fachliche Grundlage / zu berücksichtigende Fachplanung ist im gegenständlichen Fall das Schalltechnische Gutachten, das im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplan erstellt wird – „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ des Marktes Erkheim“ mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01, erstellt durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 03.11.2020. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingearbeitet. Außerdem liegt das Gutachten den Planunterlagen als Anlage 3 bei.
- Außerdem wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ zwei Baugrunduntersuchungen durchgeführt: „Geologischer Kurzbericht“, BV-Code: BV 00035035, Aktenzeichen: AZ 20 08 045, mit Stand vom 21.10.2020, sowie „Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ in 87746 Erkheim“, BV-Code: BV 00033970, Aktenzeichen: AZ 20 07 076, in der Fassung vom 12.10.2020, jeweils erstellt durch die Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach. Zu den Schutzgütern Boden und Wasser bilden diese Gutachten neben den allgemeinen Informationen des LfU eine bedeutende weitere gebietsspezifischere Informationsgrundlage.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzungen gemäß / Berücksichtigung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrundgutachten insbesondere in Bezug auf die getroffenen Aussagen zur Niederschlagswasserbehandlung.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002:

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan teilweise bzw. im Wesentlichen im Bereich der nördlich an die Bestandsbebauung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes anschließenden Flächen nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Erkheim erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (10. FNP-Änderungsverfahren).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist etwa die Hälfte der Fläche des Änderungsbereiches als sog. „weiße Fläche“ dargestellt. Für diese Flächen besteht aktuell kein wirksamer Flächennutzungsplan, da diese von der (ursprünglichen) Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu ausgenommen wurden – geplant war allerdings bereits damals eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, wie aus den Eintragungen in der rechtswirksamen Planunterlage aus dem Jahr 2002 eindeutig hervorgeht. Im Westen und Norden wird diese weiße Fläche durch Flächen für die Ortsrandeingrünung begrenzt. Im Nordosten des Plangebietes schließt daran wiederum eine Fläche an, die als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt ist (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“: > Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild; > Offenhaltung).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung / Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Abstands- / Pufferflächen als gebietsinterne Ausgleichsfläche zu der Östlichen Günz und den als Biotop kartierten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen – Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim". Größe der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche: 2.775 m².
- Festsetzung sowohl von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen im Nordosten (Teilfläche „C“) als auch von mind. 15,0 m breiten privaten Grünflächen nach Richtung Norden sowie entsprechenden durchgehend mind. 10 m bis max. 17 m breiten Flächenbereichen nach Richtung Westen (Teilflächen „A1“ und „A2“), als deutlich ausgeprägte, räumlich-wirksame Ortsrandeingrünung in Richtung der freien Landschaft.

10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der entsprechend erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung sowohl dieser sog. „weißen Fläche“ (Flächen, für die aktuell kein wirksamer FNP besteht, da diese von der (ursprünglichen) Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu ausgenommen wurden) als auch eines kleinen Bereichs der im Nordosten daran angrenzenden Fläche, die derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt ist (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“) in eine „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 191/2 (TF = Teilfläche), 192 (TF), 192/10 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils Gmkg. Schlegelsberg).

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung die Anpassung der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ an den durch die Neuausweisung der „gemischten Bauflächen“ veränderten Ortsrand. Dabei ist anzumerken, dass insbesondere nach Richtung Norden die Grünflächen-Darstellung gegenüber der bisherigen, rechtswirksamen Plan-Kennzeichnung deutlich ausgeweitet wird. Darüber hinaus wird der westliche, im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günz gelegene Teil der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ entsprechend bzw. in Anpassung und Nachführung der Flächen-Neuausweisungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ abgeändert (jeweils Teilflächen der Flurnummern 192 und 192/10, jeweils der

Gmkg. Schlegelsberg). Dadurch wird die im FNP planungskonzeptionell entlang der Östlichen Günz vorgeordnete, nördlich an das Planungsgebiet direkt anschließende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (mit Nr. 124 gem. Bezeichnung im rechtswirksamen FNP) i.E. nach Süden bis nahezu an die „Dorfstraße“ heran vergrößert / verlängert. Zusätzlich wird der neu dargestellte Flächenbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 10. FNP-Änderung in Bezug auf die naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption inhaltlich weiterhin noch konkretisiert. So werden diese Flächen mit dem im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bereits neu eingeführten Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Entwicklung artenreiches Grünland mit Standort- & Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der gegenständlichen Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)).

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf die jeweilige Ziffer 3.3 der Begründungen verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Der Zersiedelung der Landschaft wird dadurch entgegengewirkt, dass die neue Mischgebietsfläche in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ausgewiesen wird.
- Die Planung ist insofern ressourcenschonend, dass die Erweiterungsfläche für den ansässigen Gewerbebetrieb vor Ort geschaffen wird und Synergieeffekte / bereits bestehende Flächenpotentiale i.V.m. dem Bestandsgelände umfassend genutzt werden können. Würde ggf. die Erfordernis bestehen (unabhängig davon ist eine Möglichkeit hierfür nach derzeitigem Sachstand auch nicht vorhanden), den Betrieb auf eine andere gänzlich neu in Anspruch genommene Fläche umzusiedeln, so würde dies vermutlich im Hinblick auf das Ausbleiben von Synergieeffekten / die Nutzung der bereits bestehenden Flächenpotentiale vermutlich auch eine größere Flächen-Überbauung nach sich ziehen. Zudem ist davon auszugehen, dass das derzeitige Betriebsgelände anderweitig genutzt wird bzw. eine Flächenreduzierung nicht erfolgen würde.
- Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten entspricht die Planung grundsätzlich dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform, insbesondere auch da zum einen die vorhandenen betrieblichen Flächen(potentiale) vollumfänglich mitgenutzt werden und zum anderen die Erschließung über die bestehende „Dorfstraße“ sowie über die „gemeinsame“ Nutzung der Erschließungsstraße erfolgt, die für das angrenzende Wohn-Baugebiet „Am Wiesengrund“ bereits geplant ist.
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Erhalt / Sicherung und ggf. Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Die das Plangebiet im Westen begrenzende Östliche Günz liegt genauso wie die uferbegleitenden Gehölzstrukturen gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung. Das Gewässer ist in den entsprechenden Abschnitten in der „Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer 2017“ als stark bis mäßig verändert bewertet gem. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer

(FIN-Web) des LfU und erscheint deshalb derzeit aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einstuftbar.

Das Gewässer ist zusammen mit den begleitenden Gehölzstrukturen aus Birken, Eschen und Strauchgehölzen jedoch als amtlicher Biotop (Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim" kartiert. Diese Fläche ist auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert (ABSP-Fläche Nr. 7928 B84). Die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen stellen außerdem geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG dar.

Aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der begleitenden Gehölzstrukturen nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen, zumal der an diese Strukturen angrenzende Flächenbereich im Westen des Vorhabengebietes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden.

- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde) festgestellt.
- Wie oben bereits erwähnt sind die außerhalb des Plangebietes gelegenen uferbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günz auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert. Außerdem liegt der Bereich von der Östlichen Günz bis einschließlich des Betriebsgeländes des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“. Auf die nachrichtlich-informative Eintragung der entsprechenden Flächenumgrenzung in der Planzeichnung wird verwiesen. Ansonsten sind im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".
- Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsfläche Bestandteil des BayernnetzNaturprojekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung / Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Abstands- / Pufferflächen zu der Östlichen Günz und den als Biotop kartierten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen – Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim". Flächenhafte Extensivierung dieses westlichen Teils des Plangebietes und Festsetzung als gebietsinterne Ausgleichsfläche der Größe 2.775 m².
- Durch die Festsetzung der gebietsinternen Ausgleichsfläche ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen auszuschließen.
- Optimierung der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen, die bislang nur am westlichen Ufer der Östlichen Günz bestehen, durch die Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichsfläche. Im Vergleich zur Bestandssituation kommt es zu einer deutlichen Optimierung insbesondere durch die weitreichende flächenhafte Extensivierung (Verhinderung Nährstoff- / Schadstoffeintrag; Gewässerschutz) sowie die umfangreiche Arten- / Strukturanreicherung bzw. deutliche Erhöhung des Lebensraumpotentials.
- Festsetzung sowohl von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen im Nordosten (Teilfläche „C“) als auch von mind. 15,0 m breiten privaten Grünflächen nach

Richtung Norden sowie entsprechenden durchgehend mind. 10 m bis max. 17 m breiten Flächenbereichen nach Richtung Westen (Teilflächen „A1“ und „A2“), als deutlich ausgeprägte, räumlich-wirksame Ortsrand-eingrünung in Richtung der freien Landschaft.

1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplans wird verwiesen.

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf Ziffer 4.1 der Hinweise durch Text der Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen.

2 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Realnutzung

- Der nördliche und westliche Teil des im Talgrund der Östlichen Günz gelegenen Plangebietes (PG) besteht fast ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die derzeit als Grünland genutzt werden.
- Im südlichen Bereich befindet sich das Betriebsgelände / die Bestands-Bebauung des vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) mit einem dominierenden Hallengebäude (ca. 20 m breit und ca. 45 m lang) inkl. Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen etc. sowie einem Wohnhaus / Betriebsleiter-Wohngebäude. Im äußersten Südwesten des PG ist, dem Wohnhaus sowie der Betriebshalle vorgelagert (in einer Tiefe von bis zu ca. 30 m), ein durch einen rund 1,4 m hohen Metallzaun (Stabgitterzaun, sockellos) und bereichsweise eine Thuja-Hecke abgetrennter Bereich als Hausgarten vorhanden (Mähwiese, mit vergleichsweise intensiver Nutzung). Den Übergangsbereich des Wohnhauses zu den Gartenflächen bildet entlang der gesamten westseitigen Fassadenlänge eine rund 3,5 bis 7 m tiefe Terrasse aus, die sich auch über die gesamte südseitige Gebäudefassade entlang der „Dorfstraße“ fortsetzt. Gegenüber der „Dorfstraße“ sowie weiterhin nach Richtung Osten zu den betrieblichen Hof- / Zufahrtsflächen hin wird die Süd-Terrasse (bzw. der Aufenthaltsbereich vor der südseitigen Fassade des Wohnhauses) durch eine ca. 1,7 m hohe Mauer abgetrennt, die nach Richtung Westen / Nordwesten zum Hausgarten hin ausläuft. Als wesentliche Grünstrukturen innerhalb des Hausgartens sind drei Gehölze jüngeren Alters zu nennen bzw. eine Eiche, eine Blutbuche und ein Obstgehölz. Weiterhin befinden sich direkt entlang der Dorfstraße, verteilt entlang des Betriebsgeländes sieben kleine hochstämmige, kugelförmig geschnittene Robinien.
- Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die „Dorfstraße“, im Südosten an ein vorrangig wohngenutztes Anwesen (Fl.-Nr. 192/13) und im Osten an die Heilpädagogische Kinderwohngruppe bzw. das Kinderhaus St. Hildegard – Schlegelsberg. Nach Richtung Nordosten und Osten schließt das neu geplante

Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ an, über dessen künftige zentrale Erschließungsachse auch der gesamte östliche Teilbereich der Plangebietsflächen (Grundstücke der Baugebietsteilflächen „B“ und „C“) erschlossen wird. Entlang der Grundstücksgrenzen des vorgenannten Anwesens Fl.-Nr. 192/13 sind entlang der Plangebietsgrenzen nahezu durchgehend hoch aufragende, dichte Gehölzbestände vorhanden - ausschließlich bestehend aus Fichten jungen bis mittleren Alters! Ebenfalls besteht entlang der benachbarten, westseitigen Grundstücksgrenze des Kinderhauses St. Hildegard eine dichte Gehölzpflanzung, allerdings aus Laubbäumen und Strauchgehölzen, die lediglich vereinzelt von Fichten durchsetzt ist.

- Im Norden und Nordosten schließen an das Plangebiet Flächen an, die intensiv landwirtschaftlich, teils als Acker, teils als Grünland genutzt werden.
- Westlich benachbart, getrennt durch einen 4 bis 8 m breiten Flächenstreifen (Grünfläche / Grasweg) von den Plangebietsflächen befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Bauland des Plangebietes liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 5 m (im äußersten südwestlichen Bereich der Teilgebietsfläche „Teilbereich-A1“; Bereich der Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“) bis ca. 50 m (im mittleren Bereich der Gesamtbaugebietsteilfläche „A1 & A2“) entfernt. Entlang des Gewässers besteht ein Gehölzsaum – vor allem aus Birken und Eschen. Die Östliche Günz und ihre gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind als amtlicher Biotop kartiert – Erhebungsdatum: 25.08.2013), Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002), mit Bezeichnung: "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim".

Die Flächen jenseits des der Östlichen Günz werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich, vornehmlich als Ackerflächen genutzt.

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mit überplanten Betriebsgeländes des ortansässigen Handwerksbetriebes und dem angrenzenden Abschnitt der „Dorfstraße“ unbebaut ist. Die vorhandene Betriebsbebauung soll nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung im Wesentlichen bis auf weiteres bestehen bleiben bzw. wird unverändert weiterhin künftig genutzt.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen und westlichen Teils des Plangebietes zu nennen. Zudem sind die gewerbliche Nutzung im Plangebietsumgriff selbst bzw. Emissionen ausgehend vom Betriebsgelände des ortansässigen Handwerksbetriebes sowie auch entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der an das PG angrenzenden Bestandsbebauung anzuführen. Eine besondere Berücksichtigung von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, i.V.m. der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 250 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 ist nicht zu erwarten. Lediglich von der „Dorfstraße“, der durch den Ort führenden Ortsverbindungsstraße, ist von einer gewissen diesbezüglichen Vorbelastung auszugehen. Eine immissionschutzrechtliche Relevanz ist in Verbindung damit nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung der im Norden gelegenen Bereiche des Plangebietes bis auf Weiteres andauern würde. Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen, wie insbesondere die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Orts- / Landschaftsbild blieben in diesem Fall aus. Für das im Süden des Plangebietes gelegene Betriebsgelände des dort

ansässigen Gewerbebetriebes ist bei Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen, dass die Nutzung wie bisher weitergeführt wird.

Demgegenüber würde die Gemeinde eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt lassen und der dringend benötigte Flächenbedarf des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Unternehmen für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes (mit Zielsetzung einer langfristigen Standortsicherung) könnte nicht gedeckt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Gewerbestandort bereits seit ca. Mitte der 1980er Jahre besteht und das heute am gegenständlichen Standort vorhandene, zur Fortentwicklung anstehende mittelständische Unternehmen (dieses wurde im Jahr 1961 in Erkheim gegründet) bereits seit Mitte / Ende der 2000er Jahre am Standort ansässig ist. Ferner bliebe die Gelegenheit für eine aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende „baugebietsübergreifende“ Arrondierung des Gesamtsiedlungsgefüges - zusammen mit dem östlich / nordöstlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ - am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg aus. Bezogen auf den Flächenbereich entlang des östlichen / nordöstlichen Randbereiches des PG (Teilbereichsflächen „B“ und „C“) würde keine planungskonzeptionelle Ergänzung / Vervollständigung i.V.m. dem östlich angrenzenden (künftigen) Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ erfolgen, über dessen Erschließungsstrukturen diese Plangebiets-Teilflächen auch komplett erschlossen würden (i.S. einer konsequenten Nutzung von Flächen- und Erschließungspotentialen). Die Berücksichtigung und Nutzung dieser Teilflächen des geplanten Gesamt-Mischgebietes sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum (vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien) würde ungenutzt bleiben.

Darüber hinaus blieben auch die im Zusammenhang mit dem Vorhaben als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zur Umsetzung vorgesehenen situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung aus (i.S. einer deutlichen Optimierung sowie konzeptionellen Vervollständigung der Gesamt-Ortsrandeingrünung am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg). Zudem würde insbesondere auch die sich bietende Möglichkeit für die Umsetzung der umfangreichen, gewässerbegleitenden gebietsinternen Ausgleichsflächen im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günz nicht genutzt. Die entsprechend umfassenden, naturschutzfachlichen Maßnahmen insbesondere zur Optimierung des Gewässerschutzes sowie für eine deutliche Struktur- / Arten- und Lebensraumanreicherung entlang des Gewässers könnten nicht umgesetzt werden.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten sowie geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand

Der nördliche Teil der Plangebietsfläche wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt; Im südlichen Teil befindet sich das Bestands-Betriebsgelände des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen Handwerksbetriebes. Bzgl. weiterer Informationen zu den Nutzungen der angrenzenden Flächen wird auf die Ziffer 2.1.1 „Realnutzung“ dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 1,5 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil des bereits bestehenden Betriebsgeländes des Gewerbebetriebes ca. 3.025 m² bzw. ca. 20,5% und der Anteil der bestehenden Erschließungsflächen der „Dorfstraße“ rund 315 m² bzw. ca. 2 %. Insgesamt ist dies ein Flächenanteil von ca. 22,5 % an bereits im Bestand überbauten, intensiv genutzten Flächen. Der Anteil der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ beträgt rund 1.005 m² bzw. ca. 7 %, der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ca. 1.050 m² bzw. ca. 7 % der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“ ca. 820 m² bzw. ca. 5,5 % und der Anteil der öffentlichen Grünflächen ca. 10 m² bzw. ca. 0,1 % der Gesamtfläche. Insgesamt ist dies ein Flächenanteil von rund 2.855 m² bzw. ca. 19,5 % an Grünflächen auf Privatgrund. Die gebietsinterne Ausgleichsfläche, die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ macht mit rund 2.775 m² einen Anteil von ca. 18,5 % der Gesamtfläche aus.

Fazit: Entsprechend weisen die neu festgesetzten Mischgebiets- bzw. Baulandflächen selbst einen Anteil von rund 5.870 m² bzw. lediglich ca. 39,4 % auf und die neu festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen 30 m² bzw. 0,2 % . Diese Flächen, die neu in Anspruch genommen werden und bebaut werden, nehmen damit insgesamt etwas weniger als 2/5 der Plangebietsfläche ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in dem Mischgebietes auf folgende Werte festgesetzt: Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“: 0,6; Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“: 0,4 und in der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-C“ auf 0,3 (bzgl. der genauen Lage der einzelnen Baugebietsteilflächen wird auf die Planzeichnung verwiesen). Im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ darf die GRZ allerdings gegenständlich durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. auf einen Wert von max. 0,9 überschritten werden und in allen Baugebietsteilbereichen dürfen Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden. Deshalb ist letztlich rechnerisch die neue Überbauung folgender Fläche in Verbindung mit dem Planvorhaben möglich:

Baugebiets- teilfläche	Fläche (Bauland) [m ²]	Hinzurechen- bare Grünflä- che auf Privat- grund [m ²]	Fläche (gesamt) [m ²]	GRZ sowie GRZ inkl. zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen	Neu überbaute Flächen (Fläche (gesamt) x GRZ) [m ²]
MI-1 Teilbereiche – „A1“ und „A2“	6.480 *	750	7.230	0,6 / 0,9	6.507 => davon entspricht der Anteil für die neu in An- spruch genommenen Flächen 3.785 m ²)
MI-1 „Teilbereich-B“	1.855	0	1.855	0,4 (+ 50%) / 0,6	1.113
MI-1 „Teilbereich-C“	560	255	815	0,3 (+ 50%) / 0,45	367
Summe Bauflächen	8.925				5.265 m ² an max. zulässi- ger neuer Überbauung i.V.m. Bauflächen
Öffentliche Verkehrsfläche (neu)	30	–	30	1,0	30
Gesamt	8.955				5.295 m² an max. zulässi- ger neuer Überbauung i.V.m. dem Planvorhaben

*) ca. 3.025 m² Bestandsbebauung sowie ca. 3.455 m² an neu in Anspruch genommenen Bauland-Flächen

Im Ergebnis können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit Großteils auch versiegelt werden ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 0,53 ha zu rechnen.
- Eine ca. 1,15 ha (neu ausgewiesene Baulandflächen inkl. der Grünflächen auf Privatgrund sowie der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) umfassende Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; trotz der maximal möglichen neu mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von 0,53 ha (ca. 35 % Flächenanteil am PG) wird die Erheblichkeit insgesamt als lediglich gering bis mittel bewertet, nicht zuletzt auch aufgrund des großen Flächenanteils, der für private Grünflächen (ca. 0,3 ha) sowie für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 0,28 ha) in Anspruch genommen werden (zusammengerechnet ca. 38 % der Plangebietsflächen). Zudem beträgt der Anteil des bereits bestehenden Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes inkl. der Verkehrsflächen entlang der „Dorfstraße“ bereits mehr als ca. 22 % am Gesamtplangebiet. Durch die „Mit-Nutzung“ dieser vorbelasteten Bestandsflächen (Synergieeffekte) müssen grundsätzlich auch keine weiteren Flächen in einem ggf. auch größeren Umfang an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen werden. Somit ist im vorliegenden Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentialen) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2. und 3. zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens. Trotz der maximal möglichen neu mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von 0,53 ha (ca. 35 % Flächenanteil am PG) wird die Erheblichkeit insgesamt als lediglich gering bis mittel bewertet, nicht zuletzt auch aufgrund des großen Flächenanteils, der für private Grünflächen (ca. 0,3 ha) sowie für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 0,28 ha) in Anspruch genommen werden (zusammengerechnet ca. 38 % der Plangebietsflächen). Zudem beträgt der Anteil des bereits bestehenden Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes inkl. der Verkehrsflächen entlang der „Dorfstraße“ bereits mehr als ca. 22 % am Gesamtplangebiet. Durch die „Mit-Nutzung“ dieser vorbelasteten Bestandsflächen (Synergieeffekte) müssen grundsätzlich auch keine weiteren Flächen in einem ggf. auch größeren Umfang an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen

werden. Somit ist im vorliegenden Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentialen) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

Fazit: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die besondere Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff und in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) als insb. auch aufgrund der getroffenen situativ-bedarfsgerechten Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen) sowie des besonders hohen Plangebiets-Anteils an Grün- und Ausgleichsflächen aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Erkheim befindet sich im naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten" (046), einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platten" (04). Die Landschaft der Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Talräume der Fließgewässer und die zwischenliegenden tertiären (voreiszeitlichen), heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Neben dem Talraum der Östlichen Günz ist die zweite, landschaftsbilddominierende Formation des Gemeindegebietes der Riedelrücken der Älteren und Ältesten Deckenschotter. Der Höhenzug verläuft am östlichen Gemeindegebietsrand von Knaus, Schorenwald, Erlenberg nach Arlesried. Die Hangbereiche sind durch Grabenerosion und Bäche, die den Hängen entspringen, zerfurcht und „wellenartig“ aufgelöst.

Das am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg gelegene Plangebiet selbst befindet sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung) und damit in einer vergleichsweise sensiblen Standort-Lage. Etwa 100 m östlich des Plangebietes steigt das Gelände etwas an zu dem historischen Ortskernbereich von Schlegelsberg, der sich auf einem in das Günztal von Osten her hineinragenden Bereich befindet aus Material der Oberen Süßwassermolasse (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Geologie und Boden

Entsprechend der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zum engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz weist das gesamte Plangebiet gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Geologisch handelt es sich in dem Bereich um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 und 21.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Bohrung insgesamt folgende Baugrundabfolge vorgefunden (in Klammern jeweils die Mächtigkeit der Schicht): Mutterboden (ca. 0,1 bis 0,3 m), Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm & Verwitterungskies ca. 0,5 bis 1,3 m), Flussskies (ca. 0,9 bis 1,8 m) sowie Obere Süßwassermolasse (ab ca. 2 bis 3 m bis zur Bohr-Endtiefe von 5 m).

Der Untergrund wird aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. Dabei handelt es sich vorwiegend um Schluffe oder ein Sand-Schluff-Gemisch. Mit zunehmender Tiefe verändert sich die Lagerungsdichte dieses Materials und geht von einer halbfesten in eine feste Konsistenz über. Die über der Oberen Süßwassermolasse anstehende Schicht aus Flussskies weist gem. Gutachten ein sandiges, schwach schluffiges, locker bis mitteldichtes Material von grauer Farbe auf, vereinzelt mit Steinen. Im oberen Teil besteht die Schichtenfolge aus einer dunkelbraunen Verwitterungsdecke, im unteren Bereich als Verwitterungskies, im oberen Bereich als Verwitterungslehm. Die Schicht des Verwitterungskieses besteht aus schwach schluffigem bis schluffigem, sandigem, lockerem Fein- bis Grobkies – Farbe dunkelbraun; die Schicht des Verwitterungslehms besteht aus kiesig bis stark kiesigem, sandigem, weich bis steifem Schluff – Farbe dunkelbraun. Die Schichtenfolge wird von einer ca. 0,1 bis 0,3 m starken Schicht Mutterboden – bestehend aus feinsandig, humosem dunkelbraunem Schluff – abgeschlossen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets wurden über einen langen Zeitraum intensiv landwirtschaftlich vorrangig als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. im Gebiet vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Das Geländeniveau im PG fällt übergeordnet betrachtet von Süden nach Norden bzw. nach Nordwesten hin entsprechend der Fließrichtung der Östlichen Günz allmählich leicht ab (dem Talraum folgend). Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (auf Grundlage des „BayernAtlas“, Stand Januar 2021) von ca. 0,6 bis 0,9 % in Ost-West-Richtung bzw. ca. 0,9 bis 1 % in Süd-Nord-Richtung. Beispielsweise liegt die südöstliche Ecke der Baugebietsflächen des PG entlang der „Dorfstraße“ auf rund 606,60 m ü.NN und die nordwestliche Ecke des Baulandes auf ca. 605,70 m ü. NN. Der Grenzpunkt im äußersten Nordwesten entlang der Östlichen Günz befindet sich auf ca. 605,10 m ü. NN..

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die im Bereich des PG durch bauliche Anlagen selbst überbaut / -formt werden, ist von einer geringen temporären Belastung / Nutzung weiterer Flächen zur Zwischenlagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,6 ha (= ca. 0,9 ha Gesamt-Bauland – ca. 0,3 ha bestehendes Betriebsgelände; Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland neu in Anspruch genommenen Flächenanteile) – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich;
dagegen ist auf den Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation weitestgehend erhalten bleibt.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 0,53 ha zu rechnen.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen; allerdings Lage an einem vergleichsweise sensiblen Standort bzw. benachbart zur Östlichen Günz.

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme - auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, darunter insb. des Bestandsbetriebsgeländes des ortsansässigen Handwerksbetriebes sowie der „Dorfstraße“, aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen-Anteilen erfolgt ein Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit s. Begründungstext zu vorstehenden, baulichen Auswirkungen entsprechend.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme - auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, darunter insb. des Bestandsbetriebsgeländes des ortsansässigen Handwerksbetriebes sowie der „Dorfstraße“, aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt

vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)

3.3.1 Wasser - Oberflächengewässer

3.3.1.1 Bestand

Westlich benachbart zum Vorhabengebiet befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Bauland des Plangebietes liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 5 m (im äußersten südwestlichen Bereich der Teilgebietsfläche „Teilbereich-A1“; Bereich der Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“) bis ca. 50 m (im mittleren Bereich der Gesamtbaugebietsteilfläche „A1 & A2“) entfernt.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Baulandflächen des Plangebiets werden demnach im westlichen Randbereich von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem 60 m-Abstandsbereich für die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt die Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich ist.

Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Sowohl der gesamte westliche Teil des Plangebietes als auch der südliche Randbereich im Umgriff der Bestandsbebauung des dort entlang der „Dorfstraße“ bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik“ befinden sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die über die bauliche Bestandssituation hinaus (der Bestandsschutz besitzt uneingeschränkte Gültigkeit) neu ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen bis auf wenige städtebaulich-notwendige bzw. einer zielführenden Arrondierung / Bebaubarkeit dienenden Randbereiche vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption weitreichend und aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021)

Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie teilweise im Überschwemmungsbereich der Östlichen Günz und die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung.

Im Wesentlichen werden folgende Maßnahmen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) getroffen bzw. sind in der Planung berücksichtigt:

- Räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 40 bis 50 m breit) der für die Betriebserweiterung neu geplanten Baulandflächen (mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und insbesondere auch zur Lage des Überschwemmungsgebietes (Lage der Erweiterungsflächen komplett außerhalb der Gebietsumgrenzung).
- In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die vorgesehene Bebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A2“ ursprünglich westlich vorgelagert zur Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ geplant war und im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - quasi im Rahmen eines bereits „vorgezogenen Abwägungsprozesses“ - im Hinblick auf eine bestmögliche Vermeidung / Verringerung von möglichen negativen Auswirkungen u.a. gegenüber dem Schutzgut Wasser (Hochwasser) schließlich wie in der vorliegenden Planungskonzeption nun geschehen an den Nordwestrand der Baugebietsflächen, integriert in die restlichen Baulandflächen verlegt wurde. Aus gesamtplanerischer Sicht erfolgt damit künftig zudem auch keine wesentliche weitere Überschreitung der bereits bestehenden Raum- / Baukantanten im Vergleich zu den vorhandenen Baulandflächen / Westfassaden der Bebauung des Bestands-Betriebsgeländes nach Richtung Westen, in den engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz hinein.
- Im Hinblick auf eine weitreichend gesamtverträgliche Planungskonzeption wurden die entsprechenden räumlichen Festsetzungen (insb. Baulandflächen und Baugrenzen) der dem Fließgewässer nächstgelegenen Bauflächen im Südwesten des Plangebietes bzw. der Flächen im Bereich der bestehenden betrieblichen Bebauung (an dieser Stelle ist erneut auf die uneingeschränkte Gültigkeit des Bestandsschutzes hinzuweisen) i.E. entweder exakt an der Bestandssituation orientiert oder in bestmöglicher Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiets-Umgrenzung festgesetzt.
- Zudem wurde in Orientierung an der Bestandssituation sowie in Berücksichtigung der Erfordernisse i.V.m. dem Überschwemmungsgebiet die Regelung getroffen, dass innerhalb der als „TE“ (Terrasse) gekennzeichneten Flächenumgrenzung am Südwestrand der Bestandsbebauung nur bauliche Nebenanlagen allgemein zulässig sind, welche die Oberkante (OK) des Bestandsgeländes bzw. das Höhen-Niveau der vorhandenen, hergestellten Geländeoberfläche nicht überschreiten (entsprechend sind dort keine Gebäude, Einhausungen & dergleichen wie z.B. Wintergarten / Windfang, etc. zulässig).
- Höhenlage der Gebäude (s. Ziffer 3.7 der textlichen Festsetzungen): Zum Schutz der Bebauung gegen Hochwasser-Ereignisse wurde zum einen festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) von Gebäuden im Bereich der Bestandsbebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ am festgelegten Höhenbezugspunkt, an der südseitigen Fassadenmitte, das unmittelbar angrenzende (hergestellte) Bestandsgelände nicht unterschreiten darf. Zudem ist für den betrieblichen Erweiterungsbereich bzw. für den mittleren / nördlichen Bereich der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ sowie im Umgriff des „Teilbereichs-A2“ festgelegt, dass die OK FFB EG der Gebäude, gemessen an der westseitigen Fassadenmitte, mindestens 0,50 m über der Höhenlage der OK des natürlichen Geländes liegen muss. Damit ist im Hinblick auf die vorhandene Hochwassersituation der Östlichen Günz sowohl im Bereich der Bestandsbebauung keine Unterschreitung der bestehenden, genehmigten Höhenlagen-Situation der Gebäude sichergestellt als auch in den Erweiterungsbereichen ein Freibordmaß von mind. ca. 0,40 bis 0,50 m von der OK FFB EG der Gebäude gegenüber dem Wasserspiegel eines Hochwasserereignisses HQ 100 gewährleistet.
- In Bezug auf die Zulässigkeit von Geländeänderungen und insbesondere Geländeauffüllungen (s. Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen) wurde insb. innerhalb der teils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegenen Baulandflächen der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ eine entsprechende Regelung getroffen, welche die bestehende Geländeniveau-Situation im Bereich um das Hauptgebäude „Dorfstraße“ Hausnr. 1a aufgreift.

I.E. ist hinsichtlich der Festsetzungen zu den Geländeänderungen festzuhalten, dass diese auf Ebene der gegenständlichen Bauleitplanung einerseits die Belange des Hochwasserschutzes bzgl. der Gebäude und des Betriebsgeländes (Bestand und Planung) nach derzeitigem Kenntnisstand in einem ausreichenden Umfang sicherstellen. Andererseits werden durch die getroffenen Regelungen auch eine zielführende Gesamtkonzeption im Hinblick auf das aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Höhengniveau des (künftigen) Gesamtbetriebsgeländes sowie die ortsplanerisch-landschaftsplanerischen Belange bzgl. der grundlegenden fachlichen Zielsetzung zur weitestmöglichen Vermeidung der allgemeinen Zulässigkeit einer allzu weit aus dem Gelände herausragenden Bebauung bewerkstelligt (Geringhaltung der räumlich-wirksamen Gesamt-Fassadenhöhen inkl. Sockelbereiche hinsichtlich der Fernwirkung / Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrandsituation).

- Weiterhin wurde die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Geländeauffüllungen im PG (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt (s. § 10.4 der textlichen Festsetzungen). Allgemein wird als weitere wichtige Maßnahme zum Gewässer- / Grundwasserschutz auf einen besonders sorgsam Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.
- Abschließend wird auf die umfangreichen und großflächigen Maßnahmenkonzeptionen für die gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie die grünordnerische Gesamtplanung verwiesen. Die Gesamtkonzeption sieht hierfür v.a. eine flächenhafte Extensivierung und standortgerechte, vielfältige Arten- / Strukturanreicherung (i.S. einer Anlage von gewässerbegleitenden, räumlich-wirksamen Pufferflächen, Verringerung Nährstoffeintrag, Optimierung Struktur-Vielfalt, etc.) sowie gerade auch eine weitreichende Vermeidung von baulichen Anlagen, möglichst im gesamten Flächenbereich zwischen den Mischgebietsflächen (MI) und der Östlichen Günst vor.
- In diesem Zusammenhang ist als *eine weitere wesentliche, vorweggenommene bzw. bereits im Vorfeld in der Planung integrierte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme* darauf hinzuweisen, dass das derzeit bestehende, eingefriedete Gartenland (intensive Mähwiese) westlich angrenzend an die betriebliche Bestandsbebauung zugunsten einer deutlichen weiteren Ausdehnung der gebietsinternen Ausgleichsflächen über die Gesamte Nord-Süd-Ausdehnung um mehr als 10 m zurückgenommen wird.
- Insgesamt ist auf den Grünflächen die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO generell unzulässig. Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingußung & Durchgrünung“ sowie den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ sockellose Einfriedungen errichtet werden. Ferner können aus diesen Gründen auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ebenfalls Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden. Die Prüfung der ggf. beantragten, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen auf diesen Grün- / Gartenflächen obliegt jeweils der Einzelfallentscheidung durch die Gemeinde und ist im Hinblick auf die HQ 100-Situation bzw. die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (und im 60m-Bereich zur Östlichen Günst) im Rahmen der Einzelgenehmigung jeweils zwingend in enger Abstimmung mit dem Landratsamt SG Wasserrecht bzw. dem WWA Kempten durchzuführen.

3.3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Die Östliche Günst selbst und deren Nahbereiche werden i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Die Baufenster / baulichen Anlagen weisen durch die dazwischen liegende gebietsinterne Ausgleichsfläche ausreichend Abstands- / Pufferflächen zu den Uferbereichen und Begleitstrukturen auf.

- Räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 40 bis 50 m breit) der für die Betriebserweiterung neu geplanten Baulandflächen (mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und insbesondere auch zur Lage des Überschwemmungsgebietes (Lage der Erweiterungsflächen komplett außerhalb der Gebietsumgrenzung).
- Sämtliche Auffüllungen sind ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zulässig. Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ und damit innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz unzulässig.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 3 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Umsetzung sowohl von umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung als auch einer ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche, die den neuen Bauflächen für die Gebietserweiterung nach Richtung Westen hin bzw. gegenüber der Östlichen Günz vorgelagert ist.
- Diesbezüglich und im Weiteren wird auf die vorbeschriebenen 10 Unterpunkte i.V.m. den wesentlichen, in der Planung verankerten Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz inhaltlich verwiesen.
- Insbesondere ist festzuhalten, dass eine grundsätzliche Optimierung / Verbesserung der Gewässerökologie einhergehend mit einer deutlichen Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung entlang der Flächenbereiche im engeren Talgrund / Gewässerbegleitend entlang der Östlichen Günz sowohl durch die gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen als auch durch die im Rahmen der grünordnerischen Konzeption festgesetzten extensiv zu nutzenden, ausgeprägten Grünflächen in den Randbereichen der neu ausgewiesenen Baugebietsflächen (Teilbereich „A1“ und „A2“) zu erwarten ist.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, der gebietsinternen Ausgleichsfläche und den Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, eine Umsetzung sowohl der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorbeschriebene Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz) als auch der gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen und die weitreichende flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; die Umsetzung sowohl der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorbeschriebene Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz) als auch der gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen und die weitreichende flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt. Zwar erfolgt gerade auch i.V.m. mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für die bauliche Erweiterung des ortsansässigen Handwerksbetriebes keine unmittelbare Beeinträchtigung der Östlichen Günz bzw. deren gewässernaher Bereiche (auch orientiert sich die Planung im Bereich der gewässernahen baulichen Bestandssituation des Gewerbebetriebes weitreichend am

Bestand). Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Zusammenfassende Bewertung bzgl. der Hochwasser-Situation HQ100

Nach derzeitigem Sachstand trägt die Planungskonzeption des verfahrensgegenständlichen Baugebietes insbesondere auch den Belangen des (vorsorgenden) Hochwasserschutzes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse in Bezug auf ein HQ 100-Ereignis der Östlichen Günz (hundertjähriges Hochwasserereignis, amtliches Bemessungshochwasser) zielführend Rechnung. Die wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange werden damit in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis werden insb. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (es erfolgt kein Verlust an Rückhalteraum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und es ist grundsätzlich möglich und auch davon auszugehen, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser) konkret zur Umsetzung kommende Nutzungs- / Flächenkonzeption sowie insbesondere auch Geländeänderungen jeglicher Art auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanung) mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten / LRA SG Wasserrecht zwingend abzustimmen ist.

3.3.2 Wasser - Grundwasser

3.3.2.1 Bestand

Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 sowie vom 21.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Sondierungen kein Aufschluss von Grundwasser festgestellt. Außerdem ist nach dem Bericht unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtenwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden bzw. dem Talraum der Östlichen Günz folgend.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG wie unter der vorhergehenden Ziffer 3.3.1 bereits ausgeführt, innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,6 ha (= ca. 0,9 ha Gesamt-Bauland – ca. 0,3 ha bestehendes Betriebsgelände; Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland neu in Anspruch genommenen Flächenanteile) – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich mit einer insgesamt grundlegend veränderten Versickerungssituation.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grund- oder Schichtwasser in Baugruben kann genauso wie ein Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter nicht ausgeschlossen werden; aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Baugrundsondierungen ist ein Eindringen von künftigen Baukörpern in den Grundwasserleiter allerdings eher als unwahrscheinlich zu bewerten.
- Sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Folge der Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens durch Versiegelung nicht mehr auf der gesamten Fläche vorhanden ist.
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung von Flächen: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Der geringeren flächenhaften Grundwasserneubildungsrate als Folge der Versiegelung wird allerdings dadurch entgegengewirkt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung so weit als möglich flächenhaft vor Ort zu versickern ist.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; die Umsetzung sowohl der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorbeschriebene Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz unter Ziffer 3.3.1) als auch einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen und die weitreichende flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme, allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des

engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie eine weitestmögliche flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser - Grundwasser insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; die Umsetzung sowohl der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorbeschriebene Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz unter Ziffer 3.3.1) als auch einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen und die weitreichende flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme, allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Erkheim gehört zum Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“. Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 13 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes – die unbebauten Flächen – sind übergeordnet aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes im engeren Talraum der Östlichen Günz westlich von Schlegelsberg anzusprechen.

Im Hinblick auf die Luftaustausch-Situation / Abfluss-Situation ist von einer gewissen Barriere-Wirkung durch die bereits bestehende Bebauung entlang der „Dorfstraße“ auszugehen.

Wegen der Ortsrandlage und der sich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Plangebiet bezüglich Winden aus nördlichen (bis nordwestlichen) Richtungen als in starkem Maße windexponiert zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung einerseits temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr, die allerdings aufgrund von Art und Umfang des Planvorhabens kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Erhöhung der Barrierewirkung durch die Gesamtbebauung im Talraum der Östlichen Günz, weitere Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens allerdings eher als gering einzuschätzen. Zudem ist im Hinblick auf die topographische Situation sowie die räumliche Lage auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.
- Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Veränderungen v.a. durch zusätzliche Aufwärmungswirkungen bzgl. Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.). Die Gesamtsituation kann durch die kleinklimatische Verbesserung in Verbindung mit den Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung und der gebietsinternen Ausgleichsfläche erst auf mittelfristige Sicht teilweise ausgeglichen werden.
- (Zumindest temporär betrachtet) auf den ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen (ca. 40 % Anteil des PG) Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation in Vergleich zu einem möglichen Stoffeintrag in die Luft durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung des nördlichen Teils des Plangebietes. Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie der gebietsinternen Ausgleichsfläche.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zudem vergleichsweise umfangreiche (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung mit einer zusätzlich nach Richtung Westen, zur Östlichen Günz hin vorgelagerten ausgedehnten Ausgleichsfläche.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr insb. des zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation (insb. auch i.V.m. dem bestehenden Betriebsgelände) ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Maß / Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund von Umfang / Größe des Vorhabens im Vergleich zur Bestandssituation als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund von Umfang / Größe des Vorhabens im Vergleich zur Bestandssituation als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein. Zudem erfolgt eine vergleichsweise umfangreiche (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung mit einer zusätzlich nach Richtung Westen, zur Östlichen Günz hin vorgelagerten ausgedehnten Ausgleichsfläche.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen.

In Ergänzung hierzu ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet auch keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten (oder einschlägige Hinweise darauf) im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde) festgestellt wurden.

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen und westlichen Teils des Plangebietes zu nennen. Zudem sind die gewerbliche Nutzung im Plangebietsumgriff selbst bzw. Emissionen ausgehend vom Betriebsgelände des ortsansässigen

Handwerksbetriebes sowie auch entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der an das PG angrenzenden Bestandsbebauung anzuführen. Eine besondere Berücksichtigung von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, i.V.m. der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 250 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 ist nicht zu erwarten. Lediglich von der „Dorfstraße“, der durch den Ort führenden Ortsverbindungsstraße, ist von einer gewissen diesbezüglichen Vorbelastung auszugehen. Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz ist in Verbindung damit nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch der starken Vorprägung / -belastungen v.a. im südlichen Bereich des PG durch das bestehende Betriebsgelände bzw. die Nutzungssituation des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Zwar sind in Form der Östlichen Günst und deren gewässerbegleitender Gehölzstrukturen, aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende bzw. generell geschützte Strukturen im räumlichen Nahbereich des Plangebietes vorhanden. Diese spielen aufgrund der bestehenden (Real)Nutzungssituation für den insgesamt intensiv landwirtschaftlich oder als Hausgarten / intensive Mähwiese oder insb. im Umgriff der bestehenden baulichen Anlagen betrieblich genutzten Bereich der Plangebietsflächen derzeit allerdings noch keine direkte Rolle (vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc.). Ebenso besitzt der Großteil der im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen der benachbarten Anwesen (diese bestehen nahezu ausnahmslos aus standortfremden Fichten) aus naturschutzfachlicher Sicht bei weitem nicht die Wertigkeit und auch das Entwicklungspotential wie der Ufer-Gehölzsaum sowie die gewässerbegleitenden Strukturen entlang der Östlichen Günst.

Nichts desto trotz ist allein schon aufgrund der räumlichen Lage im engeren Talgrundbereich (Westlicher Flächenbereich) und entlang der Randbereiche des engeren Talgrundes der Östlichen Günst sowie mit Blick auf die grundsätzlich bereits vorhandenen Bestandsstrukturen im Plangebietsumgriff (v.a. in Bezug auf die Gewässerbegleitgehölze und sonst. uferbegleitenden Strukturen) v.a. im Bereich der westlichen, gewässernahen Flächen des PG ein grundsätzlich sehr großes naturschutzfachliches Entwicklungspotential für eine ökologische Aufwertung und Standortoptimierung bzw. Arten- / Lebensraumanreicherung gegeben.

Im Zuge der grünordnerischen Planungskonzeption (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) und der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kompensationsmaßnahmen; Festlegung von gebietsinternen Ausgleichsflächen) werden umfassende Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfs-gerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung festgesetzt. Diese werden insbesondere auch für den westlichen Bereich des PG entlang der Östlichen Günst, durch die dort festgelegten, bis zu rund 45 m breiten gebietsinternen Ausgleichsflächen planungsrechtlich abschließend gesichert. Bezüglich Lage und Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Detail abgestimmt wurde, wird weiterführende auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Ausführungen unter der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen sowie dem nachfolgenden Kapitel 7.2 dieser Begründung verwiesen.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben (insb. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen). Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen (aufgrund der räumlichen Lage des Baulandes / der überbaubaren Grundstücksflächen sind davon überwiegend auch nur Haus- / Privatgartenanlagen betroffen) vorkommenden Vogelarten (vermutlich vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter) davon auszugehen, dass diese bei einer evtl. Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (sei es temporär im Zuge von Baumaßnahmen oder dauerhaft durch immer wieder auftretende z.B. betriebliche Nutzungen) ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im unmittelbar umliegenden Nahbereich für die Dauer der Störungen / Beunruhigungen vorfinden.

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

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes zu einem Verlust intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzter Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen. Der südliche Teilbereich weist bereits eine Bestandsbebauung (Betriebsgelände des ortsansässigen, zur Fortentwicklung anstehenden Handwerksbetriebes) auf.
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Hierdurch potentiell temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Die strukturelle Ausstattung des mittleren / nördlichen Plangebiet-Teils selbst ist als gering zu bewerten, nicht zuletzt aufgrund der bisher flächenhaften landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie insbesondere den westlich benachbarten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günst sowie ergänzend hierzu auf den angrenzenden Privatgärten der benachbart zum PG vorhandenen Bestandsbebauung.
- Die Östliche Günst und deren Begleitstrukturen werden i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Die baulichen Anlagen weisen ausreichend Abstands- / Pufferflächen zu den Uferbereichen und Begleitstrukturen auf.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günst befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch Lage innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günst (inkl. Westlicher und Östlicher Günst)“).

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 und 3 zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Westen entlang der Östlichen Günst und von umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung im Norden und Westen des PG; diese stellen im Vergleich zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine deutliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung dar. Ebenfalls ist i.V.m. der flächenhaften Extensivierung sowie den entstehenden, ausgedehnten gewässerbegleitenden Pufferflächen im Vergleich zur Bestandssituation von einer deutlichen Optimierung der Situation bzgl. des Gewässerschutzes auszugehen (insb. auch in Bezug auf potentielle Nährstoff- / Schadstoffeinträge).
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Westen entlang der Östlichen Günst und die Anlage der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auszugehen. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günst befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch Lage innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günst (inkl. Westlicher und Östlicher Günst)“).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die zusätzlichen bebauten Flächen und die damit verbundene Erhöhung insb. des Verkehrsaufkommens führen generell zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist im Vergleich zur Bestandsituation bzw. in Berücksichtigung der gebietsspezifischen Eckpunkte jedoch nicht zu erwarten.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Westen entlang der Östlichen Günst und die Anlage der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auszugehen. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günst befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch Lage Großteils innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günst (inkl. Westlicher und Östlicher Günst)“).

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

3.6.1 Bestand

Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der ortsansässige mittelständische Betrieb für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf die direkt nördlich anschließenden Flächen ist im Zuge der gegenständlichen Planung vorgesehen.

Bzgl. der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur grenzt das Plangebiet direkt an die „Dorfstraße“ (Ortsverbindungsstraße); ca. 250 m westlich verläuft die Ortsverbindungsstraße Erkheim – Sontheim, nochmals ca. 300 m weiter westlich die Staatsstraße 2011 und ca. 810 m nördlich die Autobahn BAB 96.

Schalltechnische Untersuchung: Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden.

Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde zum einen geprüft, ob sowohl für das im Umfeld bestehende Gewerbegebiet sowie für die weiteren gewerblichen Nutzungen durch das Planvorhaben Nachteile für die bestehenden Betriebe entstehen als auch ob durch die Planung schädliche Lärmimmissionen für die weiterhin vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden (innerhalb und außerhalb des PG befinden sich bestehende schutzbedürftige Nutzungen bzw. es werden im Rahmen der Umsetzung des östlich angrenzenden Wohn- / Bebauungsplangebietes „Am Wiesengrund“ neue schutzbedürftige Nutzungen geschaffen). Zum anderen wurde abgeklärt, ob von den öffentlichen Verkehrswegen (insbesondere befindet sich das Plangebiet auch im Einwirkungsbereich der rund 800 m nördlich gelegenen Bundesautobahn A 96) schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Die Untersuchung kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Es ergeben sich keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Es werden durch den sich im Plangebiet befindlichen mittelständischen Handwerksbetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Ebenfalls ergeben sich durch das Planvorhaben keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

- Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

- Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. den vorgesehenen Planungen keine Kfz-Bewegungen in einer schalltechnisch relevanten Häufigkeit hervorgerufen werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Weiterführend wird insb. auf die Inhalte der Ziffer 5. der textlichen Hinweise sowie des Kapitels 8. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen und westlichen Teils des Plangebietes zu nennen. Zudem sind die gewerbliche Nutzung im Plangebietsumgriff selbst bzw. Emissionen ausgehend vom Betriebsgelände des ortsansässigen Handwerksbetriebes sowie auch entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der an das PG angrenzenden Bestandsbebauung anzuführen. Eine besondere Berücksichtigung von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, i.V.m. der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 250 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 ist nicht zu erwarten. Lediglich von der „Dorfstraße“, der durch den Ort führenden Ortsverbindungsstraße, ist von einer gewissen diesbezüglichen Vorbelastung auszugehen. Eine immissionschutzrechtliche Relevanz ist in Verbindung damit nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der nördlich an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage (insb. auch zum Siedlungsbestand / gegenüber den bestehenden Nutzungen im Nahbereich zum PG) sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Gem. den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind weder bzgl. der Bewertungen der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vorhaben zu erwartenden planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als unverträgliche / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.
- Ebenfalls ergeben sich durch das Planvorhaben keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.
- Berücksichtigung Maßnahme zum (vorsorgenden) Immissionsschutz für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des PG selbst: Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN

4109- 1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlaf- räume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, neben den Ergebnissen der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage (insb. auch zum Siedlungsbestand / gegenüber den bestehenden Nutzungen im Nahbereich zum PG) sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr insb. des zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation (insb. auch i.V.m. dem bestehenden Betriebsgelände) ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumfang unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Gem. den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind weder bzgl. der Bewertungen der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vorhaben zu erwartenden planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als unverträgliche / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.
- Ebenfalls ergeben sich durch das Planvorhaben keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, s. Bewertung zu den anlagebedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, neben den Ergebnissen der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage (insb. auch zum Siedlungsbestand / gegenüber den bestehenden Nutzungen im Nahbereich zum PG) sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen.

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes, entlang der „Dorfstraße“ befindet sich das Betriebsgelände des ortsansässigen und i.V.m. dem Planvorhaben zur Fortentwicklung anstehenden Gewerbebetriebes, der mittlere und nördliche unbebaute Teilbereich wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zudem befinden sich diese Plangebietsteilflächen bzgl. ihrer Erreichbarkeit / Zugänglichkeit in rückwärtiger Lage zu den Verkehrswegefächern der Ortschaft. Aufgrund dieser Realnutzungssituation und Lage

weisen die überplanten Flächen keine besondere Bedeutung für eine direkte Erholungsnutzung oder ggf. eine Eignung i.V.m. der Naherholung auf.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Ebenso dürfte das PG aufgrund von Bestands- / Realnutzungssituation sowie der vorbeschriebenen räumlichen Lage zum Siedlungsbestand / -gefüge für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, insbesondere auch von der benachbarten Bestandsbebauung aus sowie auch bzgl. Blickbeziehungen i.V.m. dem Landschaftsraum keine allzu große bzw. besondere Bedeutung aufweisen. Die Umgebung im Bereich des Plangebietes (PG) ist vorrangig geprägt sowohl durch die am Südrand des Vorhabensbereiches vorhandene betriebliche Bestandsbebauung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (nahezu ohne eigene Eingrünungsstrukturen gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Norden) sowie die weiterhin östlich / südöstlich benachbarte Bestandsbebauung als auch durch die vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Agrarflächen. Des Weiteren sind die westlich benachbart sowie nordwestlich des PG gelegenen, teils gut ausgeprägten / umfangreich ausgebildeten Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günz zu nennen. Außerdem sind durchgehende, raumwirksame, teils deutlich wahrnehmbare dichte Grün- / Gehölzstrukturen (abschnittsweise zudem ausnahmslos als dichte, hoch aufragende Nadelgehölzstrukturen) entlang der Grundstücksgrenzen der östlich / südöstlich angrenzenden Bestandsbebauung vorhanden, weshalb das Plangebiet gerade auch für diese Grundstücke bzgl. des Blicks in die freie Landschaft keine unmittelbare, allzu große Bedeutung aufweisen dürfte.

Abschließend wird das Vorhabengebiet insbesondere nach Richtung Norden und Westen u.a. auch bzgl. der Fernwirkung / der Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbildes so gebietsverträglich als möglich gestaltet. Dies erfolgt insb. auch durch die Festsetzung einer situativ-bedarfs-gerechten, qualitativvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die Erholungsnutzung als nicht relevant einzuschätzen ist und keine Einrichtungen der Naherholung wie z.B. Rad- oder Wanderwege direkt betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund von Lage und Bestandssituation / Vorbelastungen generell keine allzu besondere Bedeutung bzgl. der Fernwirkung insbesondere auch von der benachbarten Bestandsbebauung aus auf. Besondere Blickbeziehungen (wie beispielsweise zu Kirchtürmen) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..
- Für den angrenzenden wohngenutztem Siedlungsbestand besteht temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, das aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südwestlichen Ortsrandbereich.
- Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation und dadurch generelle Aufwertung des Blickes in die freie Landschaft (Belang indirekte Erholungsnutzung) insb. durch die Festsetzung / Schaffung von randlichen qualitativvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Norden und Westen. In Ergänzung

hierzu zudem Anlage einer ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche mit u.a. weiteren räumlich-wirksamen Grün- / Gehölzstrukturen im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günst.

- Grundsätzlich zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential von Blickbeziehungen in die freie Landschaft i.V.m. dem benachbarten Siedlungsbestand sowie vorliegend insbesondere i.V.m. dem Anwesen in südöstlicher Nachbarschaft des PG (Fl.-Nr. 192/13). Da allerdings entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen dieses Anwesens nahezu durchgängig ein dichter und hoch aufragender Nadelgehölzbestand vorhanden ist, der mittlerweile den Gebäudebestand weit überragt, ist das diesbezügliche Beeinträchtigungspotential durch das plangegenständliche Vorhaben als nicht allzu hoch einzuschätzen.

Zudem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gerade auch auf der Teilbereichsfläche „A1“ zwischen dem Baufenster im Südteil bzw. im Bereich des Bestands-Betriebsgeländes und dem Nordteil für den Bereich der Betriebserweiterungen keine unmittelbare Zusammenführung der Baufelder vorgenommen, sondern die Führung der Baugrenzen durchgehend 4 m voneinander abgesetzt festgelegt wurde. Diese Maßnahme (geringfügige städtebauliche Unterbrechung des Baufeldes) soll u.a. für eine entsprechende Berücksichtigung, grundsätzliche Auflockerung der Bebauung gegenüber dem östlich benachbarten Gebäudebestand auf Fl.-Nr. 192/13 dienen.

- Für weiter entfernt gelegene Anwesen oder von der östlich / nordöstlich gelegenen Straße „Am Wiesengrund“ aus ist insgesamt von einem vergleichsweise nur geringfügigen Beeinträchtigungspotential i.V.m. Blickbeziehungen / in Zusammenhang mit der Fernwirkungssituation auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens; die Schaffung der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie die Anlage der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günst vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr insb. des zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation (insb. auch i.V.m. dem bestehenden Betriebsgelände) ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Gem. den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind weder bzgl. der Bewertungen der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vorhaben zu erwartenden planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als unverträgliche / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens; die Schaffung der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie die Anlage der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günst vorausgesetzt. Zudem ist keine besondere Fernwirkung i.V.m. dem Plangebietsflächen gegeben. Eine nennenswerte Einsehbarkeit ist allenfalls

aus Richtung Norden und Nordosten vorhanden und ist in Zusammenhang mit den künftigen umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu bewerten.

3.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird im Detail auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Das (Orts- /) Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes (PG) ist vorrangig geprägt sowohl durch die am Südrand des Vorhabenbereiches vorhandene betriebliche Bestandsbebauung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (nahezu ohne eigene Eingrünungsstrukturen gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Norden) sowie die weiterhin östlich / südöstlich benachbarte Bestandsbebauung als auch durch die vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Agrarflächen. Des Weiteren sind die westlich benachbart sowie nordwestlich des PG gelegenen, teils gut ausgeprägten / umfangreich ausgebildeten Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günst zu nennen. Außerdem sind raumwirksame, teils deutlich wahrnehmbare Grün- / Gehölzstrukturen (abschnittsweise allerdings ausnahmslos als dichte, hoch aufragende Nadelgehölzstrukturen) im räumlich-funktionalen Nahbereich des PG entlang der Grundstücksgrenzen der östlich / südöstlich angrenzenden Bestandsbebauung vorhanden. Insgesamt sind die bislang nicht überbauten mittleren und nördlichen „offenen“ Bereiche des PG für sich betrachtet als Flächen im engeren Talraum der Östlichen Günst sowie in unmittelbarer Ortsrandlage ohne irgendwelche gliedernden Strukturen anzusprechen.

Allein aus der Ortsrandlage und der sich nördlich anschließenden +/- ebenen Landschaft (übergeordnete topographische Gegebenheiten) würde sich ergeben, dass der Vorhabenbereich dem Grunde nach bzw. übergeordnet betrachtet eigentlich auch eine vergleichsweise erhöhte Einsehbarkeit aus Richtung Norden (bzw. Nordosten und -westen) sowie Westen aufweisen dürfte / müsste. Allerdings sind gegenständlich neben den Gehölzen entlang der Östlichen Günst (die auch im Winterhalbjahr, wenn diese nicht belaubt sind eine entsprechende grundsätzlich räumliche Wirksamkeit aufweisen) ebenfalls die vergleichsweise hohen (landschaftlichen bzw. die Einsehbarkeit betreffenden) Vorbelastungen und Barriere-Wirkungen durch die im umgebenden Landschaftsraum bereits vorhandenen baulichen Anlagen / Infrastruktureinrichtungen aus gesamtplanerischer Sicht zu nennen bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere bestehen diese i.V.m. dem nordwestlich gelegenen großflächigen Gewerbegebiet südlich der A 96, der nördlich gelegenen Trasse der BAB 96 (mit ihrem abschnittsweise stark ausgeprägten Lärmschutzwall / -einrichtungen) sowie i.V.m. den am nördlichen Randbereich des Siedlungsgefüges von Schlegelsberg selbst gelegenen (entlang der „Schlegelsberger Straße“) baulichen Anlagen eines ortsansässigen Maschinenbauunternehmens. Diese sind teils deutlich räumlich-wahrnehmbar und wirken sich dementsprechend auch auf eine mögliche Fernwirkung / Einsehbarkeit aus dem Landschaftsraum aus Richtung Norden / Nordosten / Nordwesten entsprechend nachhaltig aus.

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mit überplanten Betriebsgeländes des ansässigen Gewerbebetriebes, das nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf Weiteres erhalten bleiben bzw. grundsätzlich unverändert weitergenutzt werden soll, sowie dem angrenzenden Abschnitt der „Dorfstraße“ un bebaut ist.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..
- Das Plangebiet weist insbesondere in Richtung Norden und Nordosten eine gewisse Fernwirkung auf; im Winter, wenn die Gehölze entlang der Östlichen Günz nicht belaubt sind ist trotz der vorhandenen, teils ausgeprägten Gewässerbegleit-Strukturen auch in Richtung Westen und Nordwesten eine zumindest abschnittsweise Fernwirkung gegeben.
- Eine besondere, weiträumige Einsehbarkeit ist allerdings trotz der Lage im Talgrundbereich aufgrund der vorbeschriebenen Bestandssituation (insb. auch vergleichsweise hohen Vorbelastungen des umliegenden Landschaftsraumes) und v.a. der Bestandsbebauung / bestehenden baulichen Anlagen in der räumlich-funktionalen Umgebung des PG sowie der Gehölz- / Vegetationsstrukturen entlang der Östlichen Günz nicht vorhanden.
- Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 4 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südwestlichen Ortsrandbereich.
- Gerade auch für die Bebauung in Ortsrandlage erfolgt in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation sowie für die Schaffung eines zielführenden, stimmig zusammenwirkenden „baugebietsübergreifenden“ Übergangsbereiches zum östlich / nordöstlich angrenzenden Baugebiet „Am Wiesengrund“ (mit welchem das Planvorhaben i.E. den künftigen langfristigen Ortsrandbereich im Südwesten von Schlegelsberg gemeinsam ausbildet) insbesondere: Weitreichende bzw. im gesamtplanerischen Zusammenhang aller zu berücksichtigender Belange weitestmögliche Festsetzung eines differenziert zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen (insb. auch bezogen auf die max. zulässigen / erforderlichen Höhenentwicklungen für eine zielführende und zukunftssträchtige Bebauung) sowie auch einer Baugestaltung, die sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientiert.

Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

- Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation und dadurch generelle Aufwertung des Blickes in die freie Landschaft (Belang indirekte Erholungsnutzung) insb. durch die Festsetzung / Schaffung von randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Norden und Westen. In Ergänzung

hierzu zudem Anlage einer ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche mit u.a. weiteren räumlich-wirksamen Grün- / Gehölzstrukturen im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günst.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens (die Schaffung der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie die Anlage der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günst vorausgesetzt) vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist keine besondere Fernwirkung i.V.m. dem Plangebietsflächen gegeben - eine nennenswerte Einsehbarkeit ist allenfalls aus Richtung Norden sowie Nordosten vorhanden und ist in Zusammenhang mit den künftigen umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu bewerten. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günst befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen bei einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Festsetzungen des Bauleitplanvorhabens zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens (die Schaffung der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie die Anlage der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günst vorausgesetzt) vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist keine besondere Fernwirkung i.V.m. dem Plangebietsflächen gegeben - eine nennenswerte Einsehbarkeit ist allenfalls aus Richtung Norden sowie Nordosten vorhanden und ist in Zusammenhang mit den künftigen umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu bewerten. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günst befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden. Nördlich der „Dorfstraße“ ist westlich der Östlichen Günst zwischen dem von der Straße abzweigenden Feld- / Wirtschaftsweg und dem Fluss ein Feldkreuz vorhanden – umgeben von Gehölzen des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes. Die Lage kann der nachrichtlich-informativen Eintragung in der Planzeichnung entnommen werden. Eine Beeinträchtigung des Feldkreuzes sowie der umgebenden Situation bzw. insb. auch der Gehölze durch das Planvorhaben ist nicht gegeben, da sich der Standort – wie beschrieben – westlich des Gewässers befindet.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter

Der nördliche und westliche Bereich des Plangebietes wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt – Sachgüter sind abgesehen von dem Wert von Grund und Boden nicht vorhanden.

Im südlichen Teil / am Südrand des Plangebietes sind dagegen folgende Sachgüter vorhanden:

- Betriebsgelände des am Standort ansässigen, zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebes für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.
- Teilbereich / Abschnitt der Verkehrsflächen (Fahrbahn inkl. straßenbegleitender Randflächen) der Ortsdurchgangsstraße „Dorfstraße“.

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase Beeinträchtigungen an den Erschließungsstraßen nicht auszuschließen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.
- Bzgl. des oben beschriebenen außerhalb des Plangebietes gelegenen Feldkreuzes ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zur Bestandssituation.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Die Verkehrssicherheit entlang der Verkehrswege und insbesondere der „Dorfstraße“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gefährdet; es ist von keiner Schaffung von diesbezüglichen Konfliktpunkten / -bereich auszugehen.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie der Bestands- / Realnutzungssituation (insb. auch i.V.m. dem bestehenden Betriebsgelände) im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit bzw. besondere Relevanz aufgrund v.a. von Bestandssituation / -ausstattung sowie Art, Maß und Umfang bzw. Dimension des Planvorhabens.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere

im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation (auch wenn es sich lediglich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt) weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf. Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionschutz und Erholung) mit sich bringen. Den Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Mensch (Erholung) wird jedoch durch die qualitätsvolle Ortsrand- / Baugebietseingrünung im Norden und die gebietsinterne Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt. Durch diese grünordnerischen Maßnahmen erfolgt in dem Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Schlegelsberg (insbesondere langfristig) sogar eine Aufwertung. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass insbesondere im Rahmen der umfangreichen grünordnerischen Konzeption sowie i.V.m. der Umsetzung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche und der unter der Ziffer 3.3.1.1 vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz grundsätzlich eine Aufwertungs-Situation bzgl. der Schutzgüter „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ und „Wasser-Oberflächengewässer“ erfolgt. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches von Bedeutung, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden.

3.10.2 Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Bzgl. einer möglichen Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen ist insb. zu berücksichtigen, dass direkt östlich / nordöstlich anschließend das Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung „Am Wiesengrund“ (im Ortsteil Schlegelsberg) entwickelt wird. Vorgesehen ist in diesem Baugebiet die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit bis zu neun Baugrundstücken. Auf die entsprechende nachrichtlich-informative Darstellung der Eckpunkte zur städtebaulichen Konzeption des Wohn-Bebauungsplans (inkl. der vorgesehenen zentralen Erschließungsachse zwischen der „Dorfstraße“ und der Straße „Am Wiesengrund“ im Osten) in der vorliegenden Planzeichnung wird verwiesen.

Negativen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter (Orts-) und Landschaftsbild, Klima / Luft, Mensch (Erholung) sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt wird in beiden Bebauungsplänen insbesondere durch die Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten und räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünung entgegengewirkt sowie im Rahmen der gegenständlichen Planung auch durch die Ausweisung der umfangreichen gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günz. Letztere wirken auch möglichen negativen Auswirkungen gegenüber dem Gewässer / Schutzgut Wasser – Oberflächen-gewässer selbst entgegen.

3.10.3 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Wie beschrieben besteht bzgl. der unter Ziffer 3.10.2 genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben des

benachbarten Plangebietes. Gleichzeitig wird unter genannter Ziffer beschrieben, welche Festsetzungen getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen gering zu halten bzw. aus welchen Gründen diese Auswirkungen nur als gering einzustufen sind.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1 des Umweltberichts verwiesen. Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes, der nicht durch den bestehenden Gewerbebetrieb bereits überbaut ist und neu in Anspruch genommen werden wird, stellt im Wesentlichen Grünland dar, das vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen in Verbindung mit der Bestandssituation keine besonders zu erwähnenden Abfälle an. Ebenfalls sind im Rahmen des Vorhabens keine Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden bzw. baulichen Anlagen erforderlich.

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / Gebäude selbst sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Ziegelsteine, Beton, Stahl, Glas und handelsübliche Dämmstoffe etc.) keine Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ vorgesehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.
- Während der Bauzeit sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.Anlagebedingte Auswirkungen

- In der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Im Zuge von evtl. späteren Renovierungs-, / Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten baulicher Anlagen, etc. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblichen Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch den Betrieb sind zusätzliche Emissionen einerseits durch die Herstellung von Gütern in dem Gewerbebetrieb, andererseits durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich u.a. insbesondere die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für den westlichen Teil des Plangebietes durch die bereits bestehende Erschließung über die „Dorfstraße“ gesichert. Für den östlichen Teil, die Baugebietsteilflächen „B“ und „C“, erfolgt die Erschließung über die Erschließungsflächen des östlich / nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans „Am Wiesengrund“. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9.1 der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen.
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.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.**Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:**Geringe Erheblichkeit.

Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes. Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

3.12.1 Bestand

Insbesondere im Rahmen der Bauphase(n) ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik auszugehen sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc..

3.12.2 Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc. auszugehen.

- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.

An dieser Stelle wird insbesondere erneut auf die Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz unter der Ziffer 3.3.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten genauso wie durch den Betrieb des bestehenden / sich erweiternden Gewerbebetriebes. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für den westlichen Teil des Plangebietes durch die bereits bestehende Erschließung über die „Dorfstraße“ gesichert. Für den östlichen Teil, die Baugebietsteilflächen „B“ und „C“, erfolgt die Erschließung über die Erschließungsflächen des östlich / nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans „Am Wiesengrund“. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9.2 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

3.13.1 Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Bei dem bereits bestehenden Betrieb, einer Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, deren Vorhaben es ist ihr angrenzendes Betriebsgelände auf einen Teil des gegenständlichen Plangebietes zu erweitern, handelt es sich um keinen Störfallbetrieb bzw. keinen Betrieb mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz besteht gegenüber v.a. dem Siedlungsbestand und dem östlich / nordöstlich angrenzenden geplanten Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird nachdrücklich hingewiesen.

Umwelt: Auf die Ausführungen zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und v.a. auch des Kapitel 3.3 „Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)“ wird verwiesen.

Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlichen Günz:

Sowohl der gesamte westliche Teil des Plangebietes als auch der südliche Randbereich im Umgriff der Bestandsbebauung des dort entlang der „Dorfstraße“ bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik“ befinden sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die über die bauliche Bestandssituation hinaus (der Bestandsschutz besitzt uneingeschränkte Gültigkeit) neu ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen bis auf wenige städtebaulich-notwendige bzw. einer zielführenden Arrondierung / Bebaubarkeit dienenden Randbereiche vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption weitreichend und aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich berücksichtigt wurde.

3.13.2 Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an die Östliche Günz bzw. im Talgrund des Gewässers kann bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen eine Gefahr von Überschwemmungen des PG oder zumindest von Teilbereichen nicht ausgeschlossen werden.

Der westliche Teil sowie Bereiche im Süden des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (gem. Informationsdienst IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Der Großteil dieses Bereichs – im Westen des Plangebietes entlang der Östlichen Günz gelegen – ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan allerdings als gebietsinterne Ausgleichsfläche sowie private Grünflächen ausgewiesen. Der innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes des Gewässers (amtliches Bemessungshochwasser) gelegene Plangebietsteil im Süden entlang der „Dorfstraße“ umfasst v.a. Flächenteile im Bereich der Bestandsbebauung sowie der Verkehrsflächen der Ortsdurchgangsstraße.

Des Weiteren befindet sich das gesamte Plangebiet im sog. „Wassersensiblen Bereich“ (gem. Informationsdienst IÜG sowie Übersichtsbodenkarte des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem:

Es ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

Abschließend wird generell eindringlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

AuswirkungenBau- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit zu erwarten (vorhabenextern bedingt). Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabenbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günztal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt) zu erwarten; die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - befinden sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz. Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabenbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günztal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Gerade bzgl. des gegenständlich besonders relevanten Schutzgutes Wasser – Oberflächengewässer ist darauf hinzuweisen, dass die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden und grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem amtlichen Bemessungshochwasser HQ100 nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden insbesondere festgesetzt:

Schutzgut Fläche

- Im Ergebnis können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Dagegen werden etwa 20% der Plangebietsfläche als private Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt und nochmals knapp 20% als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Insgesamt werden folglich rund 40% der Plangebietsfläche für Maßnahmen neu in Anspruch genommen, die letztlich der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung dienen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate. Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Beseitigung / Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers so weit als möglich flächenhaft sowie vollständig vor Ort auf den Baugebietsflächen.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.
- Insbesondere ist festzuhalten, dass eine grundsätzliche Optimierung / Verbesserung der Gewässerökologie einhergehend mit einer deutlichen Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung entlang der Flächenbereiche im engeren Talgrund / Gewässerbegleitend entlang der Östlichen Günz sowohl durch die gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen als auch durch die im Rahmen der grünordnerischen Konzeption festgesetzten extensiv zu nutzenden, ausgeprägten Grünflächen in den Randbereichen der neu ausgewiesenen Baugebietsflächen (Teilbereich „A1“ und „A2“) zu erwarten ist.
- Abschließend wird auf die vorhergehend im Kapitel 3.3.1.1 bereits ausgeführten 10 Unterpunkte i.V.m. den wesentlichen, in der Planung verankerten Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz inhaltlich verwiesen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung sowohl der gebietsinternen Ausgleichsfläche als auch der situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Ortsrand- bzw. Baugebietseingrünung, u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Schaffung einer ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche (etwa 2.775 m²) im Westen entlang der Östlichen Günz und von umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung im Norden und Westen des PG; diese stellen im Vergleich zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine deutliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung dar. Ebenfalls ist i.V.m. der flächenhaften Extensivierung sowie den entstehenden, ausgedehnten gewässerbegleitenden Pufferflächen im Vergleich zur Bestandssituation von einer deutlichen Optimierung der

Situation bzgl. des Gewässerschutzes auszugehen (insb. auch in Bezug auf potentielle Nährstoff- / Schadstoffeinträge).

- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere im Mittel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m bis 0,15 m.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden im Ergebnis alle immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten bzw. der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch aller bestehenden Nutzungen wird gewahrt.
- Berücksichtigung Maßnahme zum (vorsorgenden) Immissionsschutz für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des PG selbst: Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109- 1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlaf Räume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Gerade auch für die Bebauung in Ortsrandlage erfolgt in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation sowie für die Schaffung eines zielführenden, stimmig zusammenwirkenden „baugebietsübergreifenden“ Übergangsbereiches zum östlich / nordöstlich angrenzenden Baugebiet „Am Wiesengrund“ (mit welchem das Planvorhaben i.E. den künftigen langfristigen Ortsrandbereich im Südwesten von Schlegelsberg gemeinsam ausbildet) insbesondere: Weitreichende bzw. im gesamtplanerischen Zusammenhang aller zu berücksichtigender Belange weitestmögliche Festsetzung eines differenziert zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen (insb. auch bezogen auf die max. zulässigen / erforderlichen Höhenentwicklungen für eine zielführende und zukunftsträchtige Bebauung) sowie auch einer Baugestaltung, die sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientiert.

Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

- Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation und dadurch generelle Aufwertung des Blickes in die freie Landschaft (Belang indirekte Erholungsnutzung) insb. durch die Festsetzung / Schaffung von randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Norden und Westen. In Ergänzung hierzu zudem Anlage einer ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche mit u.a. weiteren räumlich-wirksamen Grün- / Gehölzstrukturen im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günst.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.686 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Von den 3.686 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden 2.764 m² gebietsintern auf Privatgrund, auf einem zusammenhängenden Flächenbereich von insgesamt 2.775 m² der Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 192 und 192/10, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, festgesetzt. Die restlichen 922 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 251/2 und 252, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, zugeordnet bzw. festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 7. der Begründung sowie der Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans verwiesen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1.1 dieses Umweltberichtes beschrieben reagiert die Gemeinde mit dem Planvorhaben zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem geplanten Wohnbaugelände „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der vorrangig ortsansässigen Bevölkerung (darunter besonders junge Familien) mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum geschaffen werden.

I.E. werden mit der Planung die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt und eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges bzw. eine gesamtgebietsverträgliche Siedlungsentwicklung und „baugeländeübergreifende“ Arrondierung des südwestlichen Ortsrandbereiches von Schlegelsberg inkl. der Möglichkeit zur Schaffung einer qualitätsvollen und ausgeprägten Ortsrand-Eingrünungssituation mit zusätzlichen umfassenden Maßnahmen zum Gewässerschutz entlang der Östlichen Günz umgesetzt.

Auch ist die gegenständliche Siedlungsentwicklung in ihren Grundzügen bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans / auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitet.

Weiterhin ist festzuhalten, dass zwar grundsätzlich die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim stets bei allen Planvorhaben ein zentrales Handlungsfeld darstellt – was insbesondere auch mit Blick auf den gegenständlichen, v.a. im Bereich der Westhälfte vergleichsweise sensiblen Plangebietstandort von besonderer Bedeutung ist. Allerdings ist v.a. auch vor dem Hintergrund, dass das am Standort bereits vorhandene ortansässige mittelständische Unternehmen konkret beabsichtigt bzw. die vordringliche Erfordernis auch hierfür gegeben ist, sein Betriebsgelände auf die plangegegenständlichen

mittleren und nördlichen Baugebietsflächen zu erweitern (Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“), im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehenden Mischgebietsflächen grundsätzlich auch nur unter vergleichbar günstigen, alternativ vorhandenen (Rahmen)Bedingungen zielführend bzw. gegenständlich in letzter Konsequenz ausnahmsweise nicht relevant.

Der Gewerbestandort besteht bereits seit ca. Mitte der 1980er Jahre und das heute am gegenständlichen Standort vorhandene, zur Fortentwicklung anstehende mittelständische Unternehmen (dieses wurde im Jahr 1961 in Erkheim gegründet) ist seit Mitte / Ende der 2000er Jahre am Standort ansässig.

Eine hierfür bzw. für das Vorhaben gleichwertig oder besser geeignete Standort-Option ist im Ortsteil Schlegelsberg oder im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen, etc. und insbesondere im Hinblick auf die betriebliche Bestandssituation / vorhandene Bebauung (Synergieeffekte), Flächenverfügbarkeit, erschließungstechnische Rahmenbedingungen, ökonomischen und betriebsorganisatorischen Zusammenhänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma i.E. nicht vorhanden.

Eine entsprechende Verlagerung der geplanten Erweiterungsflächen bzw. von Anlagenteilen oder des gesamten Betriebes selbst an einen anderen Standort ist nach derzeitigem Sachstand nicht möglich (auch stehen der Firma nach derzeitigem Kenntnisstand keine sonstigen, adäquat geeigneten Flächen insb. auch für die dringend erforderliche Erweiterung zur Verfügung). Auch würde dies ggf. sowohl neue Flächen in einem voraussichtlich weitaus größeren Umfang in Anspruch nehmen (größerer zusätzlicher Flächenverbrauch; hier sei auf bestehende Synergieeffekte sowie bei einer ggf. erfolgenden, kompletten Standortverlegung auch auf die bauliche Bestandssituation verwiesen, die vermutlich unverändert als gewerblicher Standort weitergenutzt werden würde) als auch grundsätzlich negative Auswirkungen auf die betriebsorganisatorischen Abläufe mit sich bringen.

Fazit: Im Ergebnis sind aus diesen Gründen bezogen auf den vorliegenden Planungsfall keine geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorte zu den gegenständlichen Vorhabenflächen vorhanden.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurden gerade auch hinsichtlich der vergleichsweise sensiblen Standortsituation des Plangebietes (PG) mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch situativ-bedarfgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend erörtert bzw. geprüft.

In diesem Zusammenhang ist i.V.m. den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ festzuhalten, dass diese in erster Linie auch eine konsequente Fortsetzung der gesamtplanerischen Eckpunkte / städtebaulich-grünordnerischen Planungskonzeption „baugebietsübergreifend“ mit der Konzeption des östlich angrenzenden Wohnbau-Gebietes „Am Wiesengrund“ darstellen. I.E. erfolgt damit im Bereich dieser Baugebietsteilflächen am Ostrand des PG eine zielführende Ergänzung / städtebaulich-grünordnerische Vervollständigung der Planungskonzeption (v.a. bezüglich der künftigen Bebauung sowie Ein- und Durchgrünungssituation) entlang der zentralen Erschließungsachse des Gebietes „Am Wiesengrund“, welche die Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ letztlich auch erschließt. Im gesamtplanerisch-gebietsübergreifenden Kontext ist die Planungskonzeption dieser Baugebiets-Teilflächen deshalb als eine insgesamt stimmige und situativ-bedarfgerechte Bebauung anzusprechen, eine grundlegend alternative bzw. weiterführende Planungskonzeption / -variante ist diesbezüglich nicht zielführend bzw. ausnahmsweise nicht relevant.

Für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ ist festzuhalten, dass aufgrund der besonderen Bestandsverhältnisse bzw. insbesondere der vergleichsweise sensiblen Standortsituation (bauliche Entwicklung im Randbereich entlang des engeren Talgrundes der Östlichen Günz) sowie der Fortentwicklungs-Belange / -Erfordernisse für eine weitreichende Standortoptimierung und -sicherung des schon im PG ansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes, gerade im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener)

Planungsprozess auf Grundlage dieser besonderen Rahmenbedingungen stattfand. So wurden im Rahmen des Planungsprozesses bzw. bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens auf Grundlage von Planungs-Zwischenständen insb. auch detailliertere Vor-Abstimmungen v.a. mit dem Bauamt und der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu durchgeführt sowie weiterhin auch Kontakt mit den Sachgebieten Wasserrecht und Immissionsschutz zur Klärung der grundlegenden fachlichen Erfordernisse aufgenommen (u.a. wird auf das beiliegende, gesondert erstellte schalltechnische Gutachten hingewiesen).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich auch für die Baugebietsteilbereiche „A1“ und „A2“ eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld eingehend geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

- In diesem Zusammenhang ist z.B. insbesondere anzumerken, dass die vorgesehene Bebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A2“ ursprünglich westlich vorgelagert zur Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ geplant war. Allerdings wurde diese im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - quasi im Rahmen eines bereits „vorgezogenen Abwägungsprozesses“ - im Hinblick auf eine bestmögliche Vermeidung / Verringerung bzw. Minimierung von möglichen negativen Auswirkungen v.a. gegenüber den Schutzgütern Wasser (Hochwasser) sowie Naturschutz und Landschaft, wie in der vorliegenden Planungskonzeption nun umgesetzt, an den Nordwestrand der Baugebietsflächen, räumlich-integriert in die übrigen MI-Baulandflächen verlegt. Aus gesamtplanerischer Sicht erfolgt damit i.V.m. der nun vorliegenden Planungskonzeption künftig zudem auch keine wesentliche weitere Überschreitung der bereits bestehenden Raum- / Bebauungskanten im Vergleich zu den vorhandenen Baulandflächen / Westfassaden der Bebauung des Bestands-Betriebsgeländes nach Richtung Westen, in den engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz hinein. Ferner liegen die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des neu festgesetzten (betrieblichen) Erweiterungsbereiches nun komplett außerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes.

- Des Weiteren wird auf die vergleichsweise umfangreichen und großflächigen Maßnahmenkonzeptionen auf Privatgrund für die gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie die grünordnerische Gesamtplanung verwiesen (siehe u.a. Planzeichnung sowie Kapitel 5.2 & 7.2 der Begründung). Die Gesamtkonzeption sieht hierfür im Wesentlichen eine flächenhafte Extensivierung und standortgerechte, vielfältige Arten- / Strukturanreicherung (i.S. einer Anlage von gewässerbegleitenden, räumlich-wirksamen Pufferflächen, Verringerung Nährstoffeintrag, Optimierung Struktur-Vielfalt, etc.) sowie gerade auch eine weitreichende Vermeidung von baulichen Anlagen, möglichst im gesamten Flächenbereich zwischen den Mischgebietsflächen (MI) und der Östlichen Günz vor.

Diesbezüglich ist auf eine weitere wesentliche, vorweggenommene bzw. bereits im Vorfeld in die Plankonzeption integrierte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zur Optimierung der Belange von Naturhaushalt und Landschaft hinzuweisen. So konnte der derzeit bestehende, eingefriedete Hausgarten (intensive Mähwiese /Gartenland) westlich angrenzend an die betriebliche Bestandsbebauung („Dorfstraße“ Nrn. 1 und 1a) zugunsten einer deutlichen, blockartig-zusammenhängenden Ausweitung der gebietsinternen Ausgleichsflächen (i.E. weitestmöglich über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung der gewässernahen Flächen entlang der Östlichen Günz hinweg), um mehr als 10 m zurückgenommen werden.

Fazit: Die gegenständliche Planung berücksichtigt aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichende Standortoptimierung und -sicherung des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes, und wird auf der anderen Seite den

Belangen / Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandsverhältnisse bestmöglich und weitreichend gerecht. Darunter zu nennen sind v.a. auch die vergleichsweise sensible Standortsituation im Randbereich entlang des engeren Talgrundes der Östlichen Günz sowie die räumliche Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft und weiterhin auch die Berücksichtigung der Nachbarschaftssituation bzw. der angrenzenden Nutzungen (i.S. der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen).

Das Planvorhaben ist damit i.E. als bedarfsgerechte sowie mit der besonderen Charakteristik der Bestandsituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale in Berücksichtigung / Wahrung der besonderen standörtlichen Belange konsequent genutzt werden.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc..

- Insbesondere lagen zur Beschreibung und Bewertung v.a. auch der Untergrundsituation sowie der Grundwasserverhältnisse die Inhalte der beiden folgenden Baugrunduntersuchungen vor, die im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ durchgeführt wurden: „Geologischer Kurzbericht“, BV-Code: BV 00035035, Aktenzeichen: AZ 20 08 045, mit Stand vom 21.10.2020, sowie „Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ in 87746 Erkheim“, BV-Code: BV 00033970, Aktenzeichen: AZ 20 07 076, in der Fassung vom 12.10.2020, jeweils erstellt durch die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach.
- Die Berücksichtigung bzw. Bewertung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange erfolgte anhand der gesondert im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellten „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ des Marktes Erkheim“ mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01, erstellt durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 03.11.2020.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Ergebnis waren keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Planungsebene des Bebauungsplanes vorhanden.

Insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Realnutzungen sowie im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Planvorhabens (zu erwartende Eingriffsintensität / Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab (insb. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen).

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungs- umsetzung auftreten, von der Gemeinde Erkheim durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugsfertigkeit / Aufnahme der Nutzung des jeweils ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der jeweiligen Teilbereichsfläche des Gesamt-Mischgebietes – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Ortsrand- / Baugebietseingrünung auf den jeweiligen Teilbereichsflächen realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden. An dieser Stelle ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ diesbezüglich für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und räumlich-wirksam funktionierende Umsetzung der Anlagen- / Ortsrandeingrünung als eine zusammengehörige Gesamt-Baugebietsteilfläche festgelegt wurden (s. Ziffer 8.9 der textlichen Festsetzungen).

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden. Ergänzend hierzu ist im Falle der gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Östlichen Günz ggf. auf eine entsprechende Abstimmungserfordernis zusätzlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) bzw. der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA sowie dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA Unterallgäu hinzuweisen.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, im Ortseingangsbereich nördlich entlang der „Dorfstraße“ sowie im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung).

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits

vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik), mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen, in einem hierzu allerdings deutlich untergeordneten Umfang, in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem geplanten Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise geschaffen werden. Abschließend erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption die konsequente Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches bzw. eines ausgeprägten Übergangsbereiches in die freie Landschaft nach Richtung Norden und insbesondere auch in Richtung Westen gegenüber dem engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz, der vor allem auch die relevanten, gewässerbezogenen Belange i.V.m. dem benachbarten Fließgewässer 2. Ordnung möglichst weitreichend berücksichtigt.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Marktgemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

8.2 Planungsrechtliche Situation – Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben übereinstimmen wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich. Die entsprechende 10. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

Der Großteil des innerhalb des Talgrundes sowie in der Randzone des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz gelegenen Plangebietes (PG) bzw. der gesamte mittlere, nördliche und westliche Teil der Plangebietsflächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im südlichen Bereich befindet sich das Betriebsgelände des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes; im äußersten Südwesten des PG wird außerdem ein zugehöriger, durch einen Metallzaun und bereichsweise eine Thuja-Hecke von den bisherigen Außenbereichsflächen abgetrennter Bereich als Hausgarten / intensive Mähwiese genutzt. Den Südrand des Plangebietes bildet ein Abschnitt der Ortsdurchgangsstraße „Dorfstraße“ inkl. Straßenbegleitender Nebenflächen aus.

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorhanden sind bzw. auch im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten nicht festgestellt wurden (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde). Auch sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Fazit artenschützerische Beurteilung: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans 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.

Insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Realnutzungen sowie im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Planvorhabens (zu erwartende Eingriffsintensität / Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab (insb. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen).

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mit überplanten Betriebsgeländes des ansässigen Gewerbebetriebes, das nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf Weiteres erhalten bleiben bzw. grundsätzlich unverändert weitergenutzt werden soll, sowie dem angrenzenden Abschnitt der „Dorfstraße“ unbebaut ist.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens für die **Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser / Grundwasser), Fauna, Flora und biologische Vielfalt sowie Orts- / Landschaftsbild** von vergleichsweise erhöhten Auswirkungen jeweils mittlerer Erheblichkeit auszugehen (in einem insgesamt allerdings nicht unüblichen Umfang).

Diese Einschätzungen beruhen, jeweils unter Berücksichtigung der entsprechenden und teils auch vergleichsweise umfangreichen in der Planung integrierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (s. Ziffer 4.1 des Umweltberichtes), insbesondere auf Bestands- / Realnutzungssituation, Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) der Baugebietsflächen und letztlich v.a. auch auf der max. zulässigen Intensität / möglichen Flächennutzungen (Überbauungen / -formungen) sowie Höhenentwicklung der geplanten Bebauung / baulichen Anlagen.

Zwar erfolgt gerade auch i.V.m. mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für die bauliche Erweiterung des ortsansässigen Handwerksbetriebes vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme (die i.E. maximal mögliche, neu mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche beträgt letztlich nur ca. 0,53 ha bzw. ca. 35 % Flächenanteil am PG) sowie ebenfalls keine unmittelbare Beeinträchtigung der Östlichen Günz bzw. deren gewässernahen Bereiche (insb. orientiert sich die Planung im Bereich der gewässernahen baulichen Bestandssituation des Gewerbebetriebes auch weitreichend am Bestand).

Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation teils von deutlichen positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. insbesondere „Fauna, Flora und biologische Vielfalt“ sowie „Orts- / Landschaftsbild“ sowie i.V.m. dem Grundwasser- / Gewässerschutz im Allgemeinen durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen im Westen entlang der Östlichen Günz und die Anlage der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung auszugehen (insb. flächenhafte Extensivierung sowie Lebensraum-, Arten- / Strukturanreicherung). Des Weiteren ist sowohl bereits im Hinblick auf die Bestandssituation als v.a. auch in Verbindung mit den vorgesehenen, qualitätsvollen Eingrünungsmaßnahmen auch keine besondere Fernwirkung i.V.m. dem Plangebietsflächen gegeben - eine

nennenswerte Einsehbarkeit ist allenfalls aus Richtung Norden sowie Nordosten vorhanden und ist in Zusammenhang mit den künftigen umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu bewerten.

Allerdings ist demgegenüber bei diesen Schutzgütern die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch Lage Großteils innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“).

Auf das **Schutzgut Fläche** sind Auswirkungen vergleichsweise geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die maximal mögliche, neu mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche beträgt letztlich nur ca. 0,53 ha (ca. 35 % Flächenanteil am PG) bzw. der Flächenanteil für private Grünflächen sowie für die gebietsinternen Ausgleichsflächen zusammengerechnet ca. 38 %. Zudem beträgt der Anteil des bereits bestehenden Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes inkl. der Verkehrsflächen entlang der „Dorfstraße“ bereits mehr als ca. 22 % am Gesamtplangebiet. Durch die „Mit-Nutzung“ dieser vorbelasteten Bestandsflächen (Synergieeffekte) müssen grundsätzlich auch keine weiteren Flächen in einem ggf. auch größeren Umfang an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen werden (konsequente weiterführende Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentialen).

Ebenfalls ist auf das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** von Auswirkungen vergleichsweise geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen, insbesondere auch aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen

Abschließend sind gegenständlich auch vorhabenextern bedingte Auswirkungen einer insgesamt vergleichsweise geringen bis mittleren Erheblichkeit bzgl. **möglichen Unfällen / Katastrophen** zu erwarten, da sich die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen - insb. die Flächenbereiche für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden. Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabenbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günztal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden bzw. **Lokalklima / Luft, Mensch (Erholung) und Kultur- & Sachgüter** ist allenfalls von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen (insbesondere aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens, der räumlichen Lage und den qualitätsvollen Maßnahmen zur Eingrünung zusammen mit der gebietsinternen Ausgleichsfläche).

Gleiches trifft in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen** zu.

An dieser Stelle ist zusammenfassend erneut festzuhalten, dass i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens teils auch von einer deutlichen Verbesserung der Gesamt-Situation einiger Schutzgüter im Vergleich

zur Bestands- / Realnutzungssituation auszugehen ist. Insbesondere zu nennen sind hier die **Schutzgüter Wasser** (Lebensraum- / Strukturanreicherung entlang der Östlichen Günst / Verringerung des potentiellen Stoffeintrags-Risikos in das Grundwasser sowie die Oberflächengewässer; Optimierung Grundwasser- / Gewässerschutz im Allgemeinen), sowie **Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt** (flächenhafte Extensivierung, deutliche Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung bzw. nachhaltige Erhöhung des Lebensraumpotentials im Bereich der gebietsinternen Ausgleichsfläche und der Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung).

Folglich ist in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust bzw. die Überbauung der landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzten Flächen des PG zugunsten eines Mischgebietes (Gesamt-Mischgebiet MI-1, untergliedert in 4 Teilbereichsflächen mit Bez. „A1“, „A2“, „B“ und „C“) im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes hinnehmbar.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Orts- / Landschaftsbild bzw. insbesondere der Verlust der intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen im Norden des Plangebietes werden einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen - wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades, die Festlegung der Niederschlagswasserversickerung vor Ort (über geeignete Sickeranlagen möglichst flächenhaft) oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung - sowie andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich (gebietsintern und -extern) in vollem Umfang kompensiert.

Von dem für das gegenständliche Planvorhaben benötigten Ausgleichsflächenbedarf von 3.686 m² werden 2.764 m² gebietsintern, auf einer insgesamt 2.775 m² umfassenden Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht, die restlichen 922 m² gebietsextern bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage des vorliegenden Bauleitplanvorhabens errichteten Bebauung / Umsetzung der baulichen Anlagen ist zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese ggf. abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten bezogen auf die jeweilige Teilbereichsfläche des Gesamt-Mischgebietes die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach zwei Jahren sowie auch die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren (im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) überprüft werden.

8.7 Ergebnisse der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter gemäß den Ausführungen der Ziffern 3.1 bis 3.13 dieses Umweltberichts

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der nachfolgenden Tabelle nochmals wiedergegeben:

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

Aufgestellt am 09.02.2021,
redaktionell fortgeschrieben am 11.05.2021

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ in 87746 Erkheim, BV-Code: BV 00033970, Aktenzeichen: AZ 20 07 076, Bad Wurzach, in der Fassung vom 12.10.2020
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geologischer Kurzbericht, BV-Code: BV 00035035, Aktenzeichen: AZ 20 08 045, Bad Wurzach, in der Fassung vom 21.10.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische 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, „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ des Marktes Erkheim, Bezeichnung: LA20-213-G01-01, Augsburg, in der Fassung vom 03.11.2020
- 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. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 10. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)