



**Marktgemeinde  
Erkheim**

## **Bebauungsplan „Schlegelsberg Südwest“**

### **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **1. Ausgangssituation – Anlass und Bedarf**

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 qualitativ vollen 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

#### **2. Lage, Größe und Bestandssituation sowie Planungseckpunkte**

**Lage und Größe:**

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.

Der ca. 1,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Gebietsumfang 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 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.

#### **Bestandssituation / 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 / 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 Wohnbaugelände „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

auftragende, 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 Gesamtbaugebietsteifläche „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.

#### **Planungseckpunkte / wesentliche Planungsinhalte:**

- 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 gesamtkonzeptueller 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 Baugebietsteiflächen. 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 Günz: 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 m<sup>2</sup> umfassende gebietsinterne Ausgleichsfläche, die in Richtung Westen bzw. zur angrenzenden Östlichen Günz 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. Begründungen der Planvorhaben verwiesen.

### 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

#### **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 einstufbar.

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.

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

#### **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 BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 03.11.2020. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingearbeitet.
- 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.

#### **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.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. 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).

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 3.697 m<sup>2</sup> ermittelt bzw. festgesetzt.

Von den 3.697 m<sup>2</sup> des festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden 2.764 m<sup>2</sup> (der für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich -A1“ und „Teilbereich -A2“ ermittelte Anteil) auf einem zusammenhängenden Flächenbereich von insgesamt 2.775 m<sup>2</sup> gebietsintern auf Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 192 und 192/10, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, festgesetzt.

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

**Umweltbericht:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schlegelsberg-Südwest“ erfolgte die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet sowie insbesondere auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erläutert.

Der Umweltbericht ist den Planunterlagen zudem als Bestandteil der Begründung in Anlage beigefügt.

**Bewertung der Schutzgüter:**

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

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser – Oberflächengewässer	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser – Grundwasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe 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)



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

### 4.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB):

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 09.02.2021 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

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

Die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 09.02.2021 eingegangenen **11** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden mit der Gemeinderatssitzung vom 11.05.2021 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:

- Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der Themen Sicherung und Wiederherstellung von Vermessungszeichen / Grenzmarken, Erstellung von Breitband- / Glasfaseranschlüssen sowie die Verpflichtung zur Veröffentlichung von Bebauungsplänen im Internet – sowohl während der Verfahrensschritte zur Beteiligung im Zuge des Aufstellungsverfahrens als auch von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Bzgl. der Sicherung und Wiederherstellung von Vermessungszeichen / Grenzmarken wurde zur Kenntnis gegeben, dass die wesentlichen Inhalte bereits in den Planunterlagen in den „Hinweisen durch Text“ enthalten waren. Die Hinweise zu Breitband- / Glasfaseranschlüssen wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Auch wurden die Hinweise bzgl. der Veröffentlichung von Bebauungsplänen im Internet für die weiterführenden Arbeiten zur Kenntnis genommen und hierzu ausgeführt, dass u.a. die gegenständliche Bebauungsplanänderung aufgrund dessen auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim zur Einsichtnahme zur Verfügung steht. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war allerdings nichts veranlasst.*

- Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB)** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung, da durch das Plangebiet keine Richtfunktrassen verlaufen und die benachbarte Richtfunktrasse hat genügend Abstand zum Plangebiet hat. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass auch die Ericsson Services GmbH beteiligt werden sollte, aufgrund deren möglicherweise vorhandenen Richtfunktrassen.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurde zur Kenntnis genommen. Außerdem wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Fa. Ericsson Services GmbH bereits im Vorfeld der Planung bzw. im Juli 2020 zu dem direkt östlich angrenzenden Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ beteiligt wurde, durch den die benachbarte Richtfunktrasse verläuft, und dass damals keine Einwände erhoben wurden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Fa. Ericsson Services GmbH sich im Rahmen dieser Beteiligung (die insb. auch zeitnah zum verfahrensgegenständlichen Planaufstellungsverfahren erfolgte) auch dahingehend eindeutig geäußert hat, von weiteren diesbezüglichen Anfragen abzusehen. *Für eine (weiterführende / gesonderte) Beteiligung der Fa. Ericsson Services GmbH am gegenständlichen Planaufstellungsverfahren sowie zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Die **Schwaben Netz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und wies darauf hin, dass bei entsprechendem Interesse und entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich möglich ist. Außerdem wurde um eine weitere Beteiligung im Planaufstellungsverfahren sowie um eine rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich gebeten.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurde zur Kenntnis genommen. Die Information zur Möglichkeit der Versorgung mit Erdgas wird im Zuge der weiterführenden Planungen beachtet und an die Bauwerber weitergeleitet. Außerdem wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Schwaben Netz GmbH am weiteren Planaufstellungsverfahren bzw. auch im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gesondert am Verfahren beteiligt wird und dass sich der Vorhabenträger oder die von ihm mit den

einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen werden sich zu gegebener Zeit vor dem Beginn von Bauarbeiten mit der Schwaben Netz GmbH in Verbindung setzen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Die **Polizeiinspektion Mindelheim** wies darauf hin, dass der Grundstücksbesitzer dafür Sorge zu tragen hat, dass ausreichend Sicht auf die Dorfstraße besteht, um gefahrlos ausfahren zu können und dass aufgrund der Nähe der Firma zum westlich gelegenen Ortsende eine weiter westlich gelegene Ausfahrt von dem Areal kritisch zu bewerten ist. Außerdem wäre zu beobachten, ob die Vergrößerung des Betriebes zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Lieferverkehr auf der Schlegelsberger Straße in Erkheim und auf der Dorfstraße bzw. der Brühlstraße in Schlegelsberg führt, dem eventuell entgegengewirkt werden müsse.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass der Hinweis bzgl. der Sicht auf die Dorfstraße zur Information an den Grundstücksbesitzer weitergegeben wird. Hinsichtlich des Hinweises zu einer weiter westlich gelegenen Ausfahrt wird zur Kenntnis gegeben, dass die festgesetzte Situation bzgl. der beiden Bereiche, in denen die Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgelände möglich ist, grundsätzlich der Bestandssituation entspricht. Alle übrigen Abschnitte entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Dorfstraße und insb. auch der westliche (Rand)Bereich / Nahbereich zum Ortsende sind in der Konsequenz mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ versehen. Der Hinweis bzgl. des Andienungs- / Lieferverkehrs wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen – die Situation wird beobachtet. Falls es ggf. zu unerwünschten, insgesamt unverträglichen Veränderungen kommen sollte, wird die Gemeinde diesen Entwicklungen in fachlicher Abstimmung insbesondere mit der Polizeiinspektion Mindelheim und ggf. der unteren Verkehrsbehörde des Landratsamtes Unterallgäu mit entsprechenden Maßnahmen begegnen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Das **Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft**, wies darauf hin, dass gesonderte Abholungen von Abfällen für gewerbliche Nutzer im Landkreis Unterallgäu nicht angeboten werden, und dass der entsprechende Satz / Wortlaut in den Planunterlagen, in dem diese Möglichkeit genannt wird, ersatzlos gestrichen werden sollte.

Der Hinweis wurde aufgenommen und der entsprechende Satz / Wortlaut aus den Planunterlagen ersatzlos entfernt. *Die Planunterlagen wurden entsprechend abgeändert bzw. fortgeschrieben.*

- Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Kempten** wurde das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung erklärt und Hinweise zu den Themenbereichen „Altlasten“, „Siedlungsentwässerung“ sowie „Gewässer und Hochwasser“ gegeben.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Hinweise wurde zur Kenntnis gegeben, dass diese in den Planunterlagen inhaltlich bereits enthalten sind. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Die **Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde**, wies darauf hin, dass die fachlichen Anforderungen bzgl. der teilweisen Lage des Vorhabens in einem Überschwemmungsgebiet der Östlichen Günz sowie im wassersensiblen Bereich von dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu beurteilen sind. Außerdem wurde vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. des Hinweises auf die teilweise Lage des Vorhabens im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz sowie der Lage in einem wassersensiblen Bereich wurde unter Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zur Kenntnis gegeben, dass die entsprechend zu berücksichtigenden fachlichen Erfordernisse beachtet werden. Zudem waren diese Informationen inhaltlich bereits ausreichend in den Planunterlagen enthalten. Zum Hinweis bzw. der Anregung, dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist, wurde zur Kenntnis gegeben, dass dies nicht aufgegriffen wird, da das verfahrensgegenständliche Planvorhaben vorrangig zur Umsetzung der dringenden Fortentwicklungspläne zur Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes dient. Im (ggf. künftig dennoch) erforderlichen Fall wird die Gemeinde mit den ihr zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Mitteln in



Abwägung aller aus gesamtplanerischer Sicht zu berücksichtigender Belange entsprechend darauf reagieren. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Von Seiten der **Deutsche Telekom Technik GmbH** wurde das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben geäußert und es ergingen unterschiedliche Hinweise bzgl. zu berücksichtigender Erfordernisse im Zusammenhang mit Telekommunikationsanlagen der Gesellschaft.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben und die Hinweise wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger oder die von ihm mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen werden sich zu gegebener Zeit mit den in der Stellungnahme genannten Stellen in Verbindung setzen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der bestehenden 1-kV-Kabelleitungen in dem Vorhabengebiet. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Gefahren in Zusammenhang mit elektrischen Anlagen und die weitere Abstimmung vor Beginn bzw. während der erforderlichen Tiefbauarbeiten.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass innerhalb des Plangebietes 1-kV-Kabelleitungen vorhanden sind sowie die Allgemeinen Hinweise zum Schutzbereich beiderseits dieser Kabelleitungen und zu den Unfallverhütungsvorschriften wurden in den Planunterlagen ebenso ergänzt, wie die Hinweise, bei welcher Stelle Kabellagepläne angefordert werden können, und dass sich der Vorhabenträger oder die von ihm mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen zu gegebener Zeit vor dem Beginn von Bauarbeiten mit der LEW Verteilnetz GmbH in Verbindung zu setzen haben. *Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt bzw. fortgeschrieben.*

- Die **IHK Schwaben** äußerte Bedenken bzgl. der direkten Nachbarschaft der konkurrierenden Nutzungen – Wohnen und Gewerbe; mit Verweis auf den Trennungsgrundsatz i.S. des § 50 BImSchG. Allerdings wurde zugleich auch angefügt, dass sich für den bestehenden Gewerbebetrieb gemäß den Ergebnissen der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten Schalltechnischen Untersuchung keine Einschränkungen ergeben. Abschließend wurde weiter ausgeführt, dass eine abschließende Einschätzung erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen kann.

Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, wie dies in der vorliegenden Stellungnahme bereits selbst festgestellt wurde, dass die gegenständlich zu berücksichtigenden immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens entsprechend den Erfordernissen abgehandelt bzw. gemäß der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung keine Konflikte bzgl. des Lärmschutzes zwischen der Gewerbe- und der Wohnnutzung zu erwarten sind. Zudem wurde nochmals auf die Abschnitte der textlichen Hinweise sowie der Begründung inhaltlich verwiesen. Außerdem wurde zur Kenntnis gegeben, dass die IHK Schwaben am weiteren Planaufstellungsverfahren bzw. auch im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gesondert am Verfahren beteiligt wird. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war allerdings nichts veranlasst.*

- Der **Bund Naturschutz, Ortsgruppe Erkheim / Günstal** äußerte sich zu nachfolgenden Themenbereichen: Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren, Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs, Maßnahmenkonzeption und Ausdehnung der gebietsinterne Ausgleichsfläche, Lage der Ausgleichsflächen, Sicherstellung der Herstellung der Ausgleichsflächen (monetär, personell), Bewertung der Umweltschutzgüter im Umweltbericht, Fotovoltaik und Möglichkeit einer zentralen Wärmeversorgung, Umsetzung der privaten Grünflächen, Überprüfung der Grünordnung und der Ausgleichsmaßnahmen, Lage des Plangebietes im wassersensiblen Bereich nahe der Östlichen Günst.

Die Ausführungen und Hinweise sowie die Anregungen und Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen. *Insgesamt ist festzuhalten, dass zur Fortschreibung der Planunterlagen bezüglich aller Punkte der Stellungnahme nichts veranlasst war.*

*Zum Punkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ im sog. „beschleunigte Verfahren“ sowie des vorliegenden / verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans im sog. „Regelverfahren“ wurde klargestellt, dass sich die Entscheidung, ob ein Planaufstellungsverfahren im Regelverfahren erfolgt oder nicht, abschließend auf die*

Regelungen des Baugesetzbuches bezieht und das verwendete Planungsinstrument bzw. das gesamte Vorgehen bzgl. der Wahl der Verfahrensart / -durchführung zudem mit dem Bauamt des LRA Unterallgäu vorabgestimmt und festgelegt wurde.

Bzgl. der *Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs* wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Planung diesbezüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu vorabgestimmt und auf Grundlage der im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigenden Belange fachlich / naturschutzrechtlich abschließend festgelegt wurde.

Zu den Hinweisen bzgl. der *gebietsinternen und gebietsexternen Ausgleichsflächen sowie deren räumlicher Ausdehnung* wurden folgende Punkte zur Kenntnis gegeben: Auch die Maßnahmenkonzeption und räumliche Ausdehnung / lagemäßige Festlegung der gebietsinternen Ausgleichsflächen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu vorabgestimmt und fachlich / naturschutzrechtlich abschließend festgelegt. An dieser Maßnahmenkonzeption sowie der räumlichen Ausdehnung / Lage wurde unverändert festgehalten, da im vorliegenden Planungsfall in der Konzeption alle diesbezüglich relevanten Belange berücksichtigt werden. Zudem wurde in diesem Zusammenhang auch nochmals verdeutlicht, dass der Flächenbereich der festgesetzten Ausgleichsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher „lediglich“ als „Ortsrandeingrünung“ gekennzeichnet ist und im Rahmen der vorliegenden Planung aus Sicht des Natur- und Gewässerschutzes deshalb eine deutliche planungsrechtliche Aufwertung erfährt.

Bzgl. der *Sicherstellung der Herstellung der Ausgleichsflächen* (monetär, personell) wurde mitgeteilt, dass diese Thematik grundsätzlich keinen Gegenstand der Bauleitplanung darstellt. Ergänzend wurde allerdings festgehalten, dass im Zusammenhang mit dem vorliegenden Planvorhaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise oder besonderen Gründe, etc. für die Annahme vorhanden sind, dass die Umsetzung der in die private Hand gelegten Ausgleichsflächen nicht entsprechend der festgesetzten Maßnahmenkonzeption ausgeführt wird. Im negativen Fall wird die Gemeinde dies mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einfordern.

Weiterhin waren auch bzgl. der abschließenden *Bewertungen zu den Umweltschutzgütern im Umweltbericht* keine Änderungen veranlasst. Zusammenfassend wurde insb. zum einen erneut zur Kenntnis gegeben, 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 (v.a. auch Schutzgüter Wasser sowie Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt). Zum anderen wurde darauf hingewiesen, wie aus den Bewertungen zu den einzelnen diesbezüglich betroffenen Schutzgütern im Umweltbericht jeweils eindeutig hervorgeht, dass die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches in Bezug auf das verfahrensgegenständliche, konkrete Planvorhaben in den Planunterlagen bereits ausreichend berücksichtigt bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit eingestellt war.

Zu den Anregung bzgl. der *Punkte Fotovoltaik sowie Möglichkeit einer zentralen Wärmeversorgung* wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Gemeinde grundsätzlich bestrebt ist in ihren Bauleitplanungen keine Regelungen zu treffen, die über das aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht situativ (unbedingt) erforderliche Mindestmaß hinausgehen und eine möglichst große Flexibilität für die bauliche Verwertbarkeit des Gebietes zu schaffen. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass bzgl. der angeführten Punkte gerade auch im vorliegenden Planungsfall insb. der aktuell von Seiten des Gesetzgebers grundsätzlich vorgesehene Ansatz der Freiwilligkeit (u.a. auch in Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten) bzw. die Regelungen über die gesetzliche Bestandssituation (darunter v.a. auch die Energieeinsparverordnung (EnEV)) als ausreichend erachtet werden. Ein aus gesamtplanerischer Sicht diesbezüglich bestehender besonderer Regelungsbedarf, welcher eine derartige Festsetzung rechtfertigen würde, war im gegenständlichen Fall nicht erkennbar.

Bzgl. der Punkte *Flächenausweisung und Sicherstellung der Umsetzung der privaten Grünflächen sowie zur Anregung für eine Festsetzung der Flächen möglichst auf öffentlichem Grund* war zum einen ebenfalls festzuhalten, dass in Zusammenhang mit dem vorliegenden Planvorhaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise oder besonderen Gründe, etc. für die Annahme vorhanden sind, dass die Umsetzung der in die private Hand gelegten Baugebiets- / Ortsrandeingrünung nicht entsprechend der festgesetzten Maßnahmenkonzeption auf den jeweiligen Grundstücksteilflächen ausgeführt wird. Im negativen Fall wird die Gemeinde dies mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einfordern. Allerdings wird die Gemeinde die Bauwerber, unabhängig von der Ebene des Bebauungsplanes, nochmals gezielt auf die umzusetzenden Maßnahmen der Baugebieteingrünung sowie auch auf den festgelegten Zeitrahmen für die Maßnahmen-Umsetzung hinweisen. Zum anderen wurde ausgeführt, dass es

nicht zuletzt auch im Wesentlichen von der Gesamt-Flächenverfügbarkeit für die (mögliche) bauliche Entwicklung / Siedlungsentwicklung sowie der weiterhin i.V.m. dem Vorhaben gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Belange, Erfordernisse, etc. abhängt, ob es im gesamtplanerischen Kontext sinnvoll und anzustreben ist, eine Ortsrandeingrünungssituation auf öffentlichem Grund oder auf privatem Grund festzusetzen. Insb. sind dabei neben der Standort-Situation selbst grundsätzlich auch die langfristigen ökonomischen und organisatorischen Aspekte für die Gemeinde in Zusammenhang v.a. mit Unterhalt und Pflege von Öffentlichen Grünflächen bzw. Öffentlichen Flächen im Allgemeinen zu bedenken und mit einzubeziehen.

Zur Thematik der *Überprüfung der Grünordnung und der Ausgleichsmaßnahmen* war festzuhalten, dass die Sachlage mit den in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen, Darlegungen, Formulierung, etc. in einem ausreichenden und bezogen auf das vorliegende Planaufstellungsverfahren (bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes / der verbindlichen Bauleitplanung) auch abschließenden Umfang bereits berücksichtigt und abgehandelt ist.

Zur *Lage des Plangebietes im wassersensiblen Bereich nahe der Östlichen Günz* wurde darauf hingewiesen, dass zur Umsetzung kommende Nutzungs- / Flächenkonzeptionen sowie insbesondere auch Geländeänderungen jeglicher Art innerhalb des 60 m-Bereiches zur Östlichen Günz zwingend mit dem WWA Kempten und dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA Unterallgäu abzustimmen sind. Außerdem wurde unter Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zur Kenntnis gegeben, dass die Sachlage / diesbezüglichen Themenfelder in den Planunterlagen bereits in einem ausreichenden und bezogen auf das vorliegende Planaufstellungsverfahren (Ebene des Bebauungsplans) auch abschließenden Umfang berücksichtigt sind.

*Insgesamt war bzgl. aller in der Stellungnahme angeführten / dargelegten Anregungen, Ausführungen, Hinweise, Punkte, etc. zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst allerdings nichts veranlasst.*

#### **4.3 Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung bzw. aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung mit Stand vom 11.05.2021 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

#### **4.4 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung mit Stand vom 11.05.2021 gingen **6** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, Bedarf einer Kenntnisnahme etc. ein. Diese wurden in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2021 wie folgt fach- und sachgerecht abgewogen:

- Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen** äußerte weiterhin das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und verwies auf die Stellungnahme vom 02.03.2021, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB)** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung, da durch das PG keine Richtfunktrassen verlaufen und die (östlich, im Bereich des Baugebietes „Am Wiesengrund“ gelegene) benachbarte Richtfunktrasse genügend Abstand zum Plangebiet hat. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass auch die Fa. Ericsson Services GmbH beteiligt werden sollte, aufgrund deren möglicherweise weiterführend / zusätzlich vorhandenen Belange bzgl. von Richtfunk-Streckentrassen.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurde zur Kenntnis genommen. Außerdem wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Fa. Ericsson Services GmbH bereits im Vorfeld der Planung bzw. im Juli 2020 zu dem direkt östlich angrenzenden Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ beteiligt wurde, durch den die benachbarte Richtfunktrasse verläuft, und dass damals keine Einwände erhoben wurden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Fa. Ericsson Services GmbH sich im Rahmen dieser Beteiligung (die insb. auch zeitnah zum

verfahrensgegenständlichen Planaufstellungsverfahren erfolgte) auch dahingehend eindeutig geäußert hat, von weiteren diesbezüglichen Anfragen abzusehen. *Für eine (weiterführende / gesonderte) Beteiligung der Fa. Ericsson Services GmbH am gegenständlichen Planaufstellungsverfahren sowie zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** verwies auf die Stellungnahme vom 29.03.2021, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Zusätzlich wurde darüber informiert, dass entschieden wurde, das Plangebiet mit Glasfaser auszubauen, und dass die Planungen entsprechend begonnen wurden.

Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen vollinhaltlich Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Der Hinweis bzgl. des geplanten Glasfaser-Ausbaus wurde zur Kenntnis genommen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Das **Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** verwies auf die Inhalte der Stellungnahme mit Schreiben vom 02.03.2021 zur (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Da die angeführte Stellungnahme vom 02.03.2021 der Gemeinde im Rahmen des bisherigen Planaufstellungsverfahrens bzw. bislang für den Abwägungsvorgang nicht vorlag (das genannte Schreiben war im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht eingegangen – auch waren bis dato keine Hinweise auf das Schreiben vorhanden, z.B. in der / den Stellungnahme(n) des WWA Kempten), wurde diese beim Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu im Rahmen eines gesonderten, klärenden Telefonates am 14.06.2021 mit der Leitung des Sachgebietes (nochmals) gesondert angefordert und sachgerecht abgewogen.

Es ergingen Hinweise und Anregungen zu den Themenbereichen „Öffentliche Wasserversorgung“, „Abwasserbeseitigung“, „Niederschlagswasserbewirtschaftung“, „Anlagen im 60-Meter-Bereich der Östlichen Günz“, „Oberflächen- und Schichtwasser“ sowie „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“.

Die Hinweise sowie das Einvernehmen bzgl. der Themen „Öffentliche Wasserversorgung“ und „Abwasserbeseitigung“ wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Themen der „Niederschlagswasserbewirtschaftung“, „Anlagen im 60-Meter-Bereich der Östlichen Günz“ sowie „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“ wurde zur Kenntnis gegeben, dass die fachlichen Hinweise inhaltlich im Wesentlichen bereits in einem für das gegenständliche Bauleitplanverfahren insgesamt ausreichenden Umfang in den Planunterlagen unter den „Hinweisen durch Text“ sowie unter Begründung enthalten waren.

Zur Thematik „Oberflächen- und Schichtwasser“ wurde darauf hingewiesen, dass es gem. den Ausführungen im Erläuterungsbericht der Planung im Plangebiet infolge der vorhandenen Geländesituation bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Aufgrund dessen erging die Anregung, mögliche Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser zu betrachten bzw. hierzu eine Aussage zu treffen; ferner solle nachgewiesen werden, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werde.

Diese Anregungen wurden zur Kenntnis genommen aber aus folgenden Gründen nicht aufgegriffen: Die bzgl. dieser Thematik in den Planunterlagen enthaltenen Hinweise in den „Hinweisen durch Text“ sowie in der Begründung stellen lediglich generelle, pauschal integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise dar vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation (v.a. Lage und topographische Situation), um die Bauwerber in Bezug auf diese Thematik – gerade auch im Hinblick auf zitierten immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren. Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden. Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine weiterführende diesbezügliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken ist deshalb im Rahmen der gegenständlichen Planung nicht gegeben bzw. wird nicht als zielführend erachtet.

*Insgesamt war damit bzgl. der sechs in der Stellungnahme genannten Themenbereiche zur Fortschreibung der Planunterlagen nichts veranlasst.*

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** verwies auf die Stellungnahme vom 31.03.2021 die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

- Die **IHK Schwaben** begrüßte die Planaufstellung grundsätzlich und hatte im Ergebnis keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens. Zwar wurden abermals mit Verweis auf den Trennungsgrundsatz i.S. des § 50 BImSchG Bedenken bzgl. der direkten Nachbarschaft der konkurrierenden Nutzungen – Wohnen und Gewerbe angeführt. Allerdings wurde wiederum zugleich auch mit angefügt, dass sich für den bestehenden Gewerbebetrieb gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung keine Einschränkungen ergeben. Unter diesen Voraussetzungen wurden von Seiten der IHK Schwaben insgesamt keine Bedenken geäußert.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde ebenfalls erneut darauf hingewiesen, wie dies in der vorliegenden Stellungnahme bereits selbst festgestellt wurde, dass die gegenständlich zu berücksichtigenden immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens entsprechend den Erfordernissen abgehandelt bzw. gemäß der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung keine Konflikte bzgl. des Lärmschutzes zwischen der Gewerbe- und der Wohnnutzung zu erwarten sind. Zudem wurde nochmals auf die Abschnitte der textlichen Hinweise sowie der Begründung inhaltlich verwiesen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war allerdings nichts veranlasst.*

## 5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

### 5.1 Prüfung von Standortalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1. dieser Zusammenfassenden Erklärung beschrieben, reagiert die Gemeinde mit dem 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 Günst 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.

**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 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 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 Bestandssituation 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.

Mindelheim, den 28.07.2021

## **eberle.PLAN**

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

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

