



**Gemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHRHAUS ERKHEIM“

ENDFASSUNG
mit Stand vom 27.07.2021

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 27.07.2021 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 „FEUERWEHRHAUS ERKHEIM“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, 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).

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde 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.

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 27.07.2021. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 807/14 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 807/4, jeweils der Gemarkung Erkheim.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).
- 2.1.1 Zulässig sind die Errichtung von allen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des vorbeugenden & abwehrenden Brandschutzes sowie der Technischen Hilfeleistung dienen. Ergänzend sind untergeordnete Anlagen für Rettungsdienste und den Katastrophenschutz zulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Wert für die höchstzulässige Wandhöhe (WH) bestimmt.
- 3.1.1 Abweichend von Ziffer 3.1 ist für einen Schlauch(trocknungs)turm oder für sonstige erforderliche technische Anlagen (wie z.B. Silos, Speicheranlagen, etc.) eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) zulässig.
- 3.2 Die Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) wird durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.
- 3.2.1 Höhenlage der Gebäude: Als Höhenbezugspunkt wird für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude (OK FFB EG) die Höhenlage der Oberkante des natürlichen Geländes am äußersten südwestlichen Ende (südwestliche Außenkante) des Baulandes festgelegt.
Die OK FFB EG der Gebäude darf diese Höhenlage um max. 0,50 m überschreiten (der Bezugs- bzw. Messpunkt ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen).

Hinweis: Bezüglich der Lage des festgesetzten Mess- bzw. Höhenbezugspunktes wird zusätzlich auf das in der Planzeichnung entsprechend eingetragene Symbol  verwiesen; die Höhenlage beträgt ca. 600,75 m ü.NN gem. Gelände-Aufmaß der Fa. PBU, 87437 Kempten, vom August 2019.

- 3.3 Die Öffentlichen Grünflächen werden zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 4.1 Es gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten.
- 4.2.1 Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften entsprechend eines Gewerbegebietes gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
Die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen ist im gesamten Bauland zulässig.
- 5.1.1 Innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzungslinien bzw. Flächenumgrenzungen von Flächen für „Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, die mit besonderer Zweckbestimmung als „St/Hf“ gekennzeichnet sind, ist nur die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie die Anlage von Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen inklusive der hierfür für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen zulässig (wie z.B. Einfriedungen gem. Ziffer 7., Beschilderungen / Hinweistafeln, Markierungen / Pfosten / Planken, Schranken(anlagen), etc.).

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,5 betragen.
- 6.1.1 Abweichend von Ziffer 6.1 ist für einen Schlauch(trocknungs)turm auch ein Verhältnis von Breite zu Länge bis zu einer quadratischen Grundform (Seitenverhältnis 1 zu 1) zulässig.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 8 ERSCHLIEßUNG - ZUFAHRT AUF DIE KREISSTRASSE MN 13

- 8.1 Die Zufahrt / verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen über die Kr MN 13 ist ausschließ-

lich innerhalb der Grenzen des in der Planzeichnung festgesetzten „Ein- bzw. Ausfahrtbereiches“ zulässig. Es ist nur eine Zufahrt mit einer Fahrbahnbreite von max. 8,0 m zulässig; dabei werden fachlich bzw. verkehrs- / sicherheitstechnisch benötigte Verkehrsinseln, Fahrbahnteiler, etc. auf die max. zulässige Fahrbahn-Breite von 8,0 m nicht angerechnet.

Hinweis: Die abschließende Festlegung, Standortbestimmung, Ausgestaltung, etc. der verkehrstechnischen Erschließung / Zufahrtssituation i.V.m. der Kr MN 13 erfolgt unter Berücksichtigung der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen in (zwingender) Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des LRA Unterallgäu.

8.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen “Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt” sind zwingend zu beachten.

§ 9 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

9.1 Die für die Zufahrtssituation zur Kr MN 13 erforderlichen Sichtdreiecke / -felder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

9.1.1 Abweichend von § 9.1 sind in den Sichtdreiecken / -feldern hochstämmige Bäume zulässig, wenn die Bäume gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Hinweis: Entsprechend der gegenwärtig bestehenden und nach Vorabstimmung mit dem LRA Sachgebiet Tiefbauverwaltung auch künftig unverändert zur Beibehaltung vorgesehenen Tempo-70km/h-Geschwindigkeitsregelung entlang des für das PG als Zufahrtsbereich relevanten Abschnittes der Kr MN13, wurden in der Planzeichnung freizuhaltende Sichtdreiecke / -flächen (Anfahrtsicht) mit Schenkellängen von jeweils 110 m nachrichtlich-informativ gekennzeichnet. Die konkrete Festlegung der letztlich erforderlichen freizuhaltenden Sichtdreiecke / -flächen erfolgt auf Grundlage der in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des LRA Unterallgäu lagemäßig abschließend festgelegten Zufahrt im Rahmen der weiterführenden Planungen! Auf die Inhalte der Ziffer 6. der textlichen Hinweise wird weiterführend verwiesen.

§ 10 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

10.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

10.2 Stellplätze sind mit sickerfähigen bzw. wasserdurchlässigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

10.2.1 Zusätzlich sind Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster) oder als Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau.

10.3 Auf den Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Diese sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

- Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 10.3.1 Abweichend von Ziffer 10.3 ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. Ziffer 7. sowie von punktuellen baulichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs (wie z.B. Beschilderungen, Hinweistafeln, etc.) zulässig.
- 10.4 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung mit Zulässigkeit von Maßnahmen für die verkehrstechnische Erschließung“ gelten die Ziffern 10.3 und 10.3.1 entsprechend.
- 10.4.1 Abweichend von Ziffer 10.4 ist auf diesen Flächen zusätzlich die Errichtung / Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für die verkehrstechnische Erschließung gem. Ziffer 8.1 zulässig.
- 10.5 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen als auch für alle übrigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Einzelgehölz-Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 10.5.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 10.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (Obstgehölze sowie Gehölze mind. 2. Wuchsordnung).
- 10.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringfügigem Umfang (bis zu ca. 3-4 m) veränderlich.
- 10.7 Der Mindestabstand von Pflanzungen (gemessen in Stamm- / Gehölz-Mitte) zu den Fahrbahnaußenkanten der Kreisstraßen MN 13 und MN 37 hat 7,5 m zu betragen.
- 10.8 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 10.9 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des ersten Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

§ 11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 11.1 Das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153, des DWA Arbeitsblattes A 138 und des DWA Merkblattes A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“(ISiE) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

§ 12 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

- 12.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
- 12.2 Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 für ein hundertjähriges Hochwasserereignis der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet im gemäß § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser) darf die bestehende Höhenlage des natürlichen Geländes weder durch Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen noch durch bauliche Anlagen überschritten werden.
- 12.2.1 Abweichend von Ziffer 12.2 ist (als bauliche Anlagen, welche die Höhenlage des natürlichen Geländes überschreiten dürfen) sowohl die Errichtung von Einfriedungen gemäß Ziffer 7. als auch von punktuellen baulichen Anlagen für die Ordnung und Sicherung des Verkehrs (wie z.B. Markierungs-Pfosten, Hinweisschilder, etc.) innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 zulässig.

Hinweis: Die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 für ein hundertjähriges Hochwasserereignis der Östlichen Günz konkret zur Umsetzung kommende Nutzungs- / Flächenkonzeption sowie insbesondere auch Geländeänderungen jeglicher Art sind auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanung) mit dem Landratsamt SG Wasserrecht bzw. dem WWA Kempten zwingend abzustimmen.

- 12.3 Sämtliche Auffüllungen haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen.
- 12.3.1 Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz unzulässig.

§ 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.

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. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

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.

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 des Baugebietes 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 (TREN GW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

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

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

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

3. ABWASSERENTSORGUNG

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

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.

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

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

4.2 Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich 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. Allerdings ist aus den Bauleitplan-Unterlagen für das benachbarte Gewerbegebiet südlich entlang der BAB 96 zu entnehmen, dass im Gebietsumgriff (und damit aufgrund der räumlichen Nähe mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch im gegenständlichen Vorhabensbereich) von einem mittleren höchsten Grundwasserflurabstand von mehr als 6 m auszugehen ist.

Das Geländeniveau im PG ist – abgesehen von den Böschungsbereichen entlang der angrenzenden Verkehrsflächen (nach Richtung Süden zur Kr MN 37 ist dabei gem. dem vorliegenden Gelände-Aufmaß der Fa. PBU, 87437 Kempten, vom August 2019 ein Höhenunterschied von bis zu ca. 1,5 m vorhanden) – insgesamt als +/- eben zu bewerten und fällt, dem Talraum des Östlichen Günz folgend, lediglich leicht von Südwesten nach Norden / Nordosten hin um ca. 1 m ab (weniger als 1 % Gefälle; von ca. 601 bis 600 m ü. NN).

Dennoch sollte – wie dies aktuell auch vorgesehen ist – nicht zuletzt auch mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im Nahbereich zur Östlichen Günz auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption zu gegebener Zeit dringend geprüft

werden, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und ggf. des Auftretens von drückendem Grundwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. 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 eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Eine Entwässerung auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation (u.a. auch Lage des nördöstlichen Teilbereichs des Vorhabengebietes im sog. „wassersensiblen Bereich“) und die räumliche Nähe zu Fließgewässern hat im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung.

Insbesondere der Umgang mit / die Verwendung von grundwasser- und bodengefährdenden Stoffen und Betriebsmitteln hat mit besonderer Sorgsamkeit zu erfolgen. Zusätzlich haben vorliegend auch sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz unzulässig. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 12. der „Festsetzungen durch Text“ weiterführend verwiesen.

- 4.3 Oberflächengewässer sind im PG selbst nicht vorhanden. Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung liegt rund 65 / 70 m östlich der Baulandflächen des PG entfernt. Zwischenliegend befindet sich neben einer wohngenutzten Bebauung und einiger öffentlicher Grün- / Freiflächen u.a. der unmittelbar östlich an den Vorhabenbereich angrenzende Straßenraum der Sontheimer Straße, der aufgrund der nahe gelegenen Autobahnunterführung nach Richtung Süden hin stark eingetieft bzw. gegenüber dem Plangebiet erheblich tiefer gelegen ist.

60 m-Bereich entlang der östlichen Günz: Die Baulandflächen des Plangebiets werden demnach nicht 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.

Die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt unter Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) ist diesbezüglich im PG deshalb nicht erforderlich.

- 4.3.1 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz

Der nordöstliche Randbereich des PG befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)). Die Um-

grenzung des Überschwemmungsgebietes – für ein amtliches bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignis / Bemessungshochwasser – ist in der Planzeichnung gem. dem aktuellen Stand der Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten im UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt (Stand: Mai 2021) nachrichtlich-informativ eingetragen.

Die durch ein Hochwasserereignis HQ 100 überschwemmten Flächen sind in etwa deckungsgleich auch als sog. “Wassersensibler Bereich“ im UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt geführt. Die Restflächen des PG sind darüber hinausgehend allerdings nicht darin verzeichnet.

4.3.2 Geländeveränderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet und vorsorgender Hochwasserschutz

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.

Neben der Führung der überbaubaren Grundstücksflächen / räumlichen Lage der Baugrenzen außerhalb der Überschwemmungsgebiets-Umgrenzung ist hier insbesondere auch auf die Inhalte der Ziffer 12. „Aufschüttungen / Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen hinzuweisen.

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.

4.3.3 Weiterhin ist im Allgemeinen darauf hinzuweisen, dass bei Anwesen / 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 Auftriebssicherheit 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.

4.3.4 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 gesamten Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorgerufen können).

5. BESCHRÄNKUNGEN IN VERBINDUNG MIT DER BUNDESAUTOBAHN A 96

Gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen Hochbauten jeder Art (auch Außenwerbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 40 m (Anbauverbotszone) vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn nicht, und bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m (Anbaubeschränkungszone) nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) errichtet werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die entsprechenden Zonen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Generell sind folgende Punkte zu beachten:

- Innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) längs der Autobahnfahrspuren dürfen Stellplatzanlagen nur in Verbindung mit einem Blendschutz für den Autobahnverkehr errichtet werden. Dieser Blendschutz ist durch einen 2 m hohen Wall, der auf der privaten Grünfläche längs zur Autobahn auszuführen ist, sicher zu stellen.
- In einem Abstand bis zu 20 m zum Fahrbahnrand der Autobahn dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
- Die Fahr- und Stellplatzflächen sind wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf dem Gelände befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.
- Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
- Eine evtl. Parkplatzbeleuchtung und / oder Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen ist. Der Antragsteller hat daher am gesamten Gebäude auf eigene Kosten ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden.
- Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden bzw. darf generell nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.
- Innerhalb der Bauverbotszone dürfen generell keine Werbeanlage errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- Vom Plangebiet dürfen keine Immissionen wie Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, etc. ausgehen, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen bzw. gefährden könnten.

Für sämtliche Maßnahmen in der Zone zwischen 40 m und 100 m (Anbaubeschränkungszone: 100 m-Bereich) kann die Zustimmung der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten, erteilt werden, wenn das jeweilige Bauvorhaben den Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht und folgende Auflagen eingehalten werden:

- Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen (darunter insbesondere auch Werbeanlagen), Nutzungen etc., die in irgendeiner Art und Weise einen Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnten, dürfen nicht zur Ausführung kommen.
- Die bauliche Gestaltung evtl. Stellplätze hat so zu erfolgen (Bepflanzung, Sichtschutzzaun, etc.), dass eine mögliche Blendung / Ablenkung des Autobahnverkehrs durch auf dem Gelände befindliche Fahrzeuge ausgeschlossen ist.

- Es dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, etc. entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- Es darf keine Werbeanlage errichtet werden, die von der BAB A 96 oder deren Rampen aus sichtbar und geeignet ist, den Verkehr auf der Autobahn abzulenken.
- Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, d.h., isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger Heuballen, etc.) sind unzulässig.
- Werbung muss so gestaltet sein, dass sie nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, schnell erfassbar ist.
- An Pylonen angebrachte Werbung muss den vorgenannten Bedingungen entsprechen. Die Höhe des Pylons darf i.d.R. 20 m nicht überschreiten und bemisst sich einschließlich der Oberkante der dort angebrachten Symbole oder Logos. An einem Pylon dürfen nicht mehr als drei Symbole oder Logos angebracht sein.
- Abwasser, Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden bzw. darf generell nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.
- Die Elemente von Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelung bzw. Reflektion des Sonnenlichts auftreten kann.

Fazit: Es wird darauf hingewiesen, dass sich die überbaubaren Grundstücksgrenzen / Baugrenzen in einer Mindest-Entfernung zwischen ca. 55 m bis 60 m von der Außenkante der Fahrbahn des Seitenstreifens der BAB 96 bzw. komplett außerhalb der Anbauverbotszone (40 m-Bereich) befinden. Darüber hinaus ist im betreffenden Abschnitt zwischen dem Vorhabengebiet und der Fahrbahn der BAB 96 (zwischenliegend befindet sich weiterhin noch die Trasse der Kreisstraße MN 37) ein ca. 5 m hoher Lärmschutzwall vorhanden.

Als Voraussetzung für die Errichtung der im Rahmen der gegenständlichen Planung zulässigen baulichen Anlagen ist in den Bereichen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (100 m-Bereich) die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten gem. § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) zwingend erforderlich.

6. BESCHRÄNKUNGEN UND HINWEISE IN VERBINDUNG MIT DEN KREISSTRASSEN MN 13 UND MN 37

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen, Einfriedungen, Pflanzmaßnahmen, Aufschüttungen und dergleichen innerhalb der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen (15 m-Bereich zum jeweiligen äußeren Fahrbahnrand) zwingend die Zustimmung der Tiefbauabteilung / -verwaltung des Landratsamtes Unterallgäu einzuholen ist. Die entsprechenden Zonen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Verkehrstechnischen Erschließung / Zufahrtssituation i.V.m. der Kreisstraße MN 13

Die abschließende Festlegung, Standortbestimmung und Ausgestaltung der verkehrstechnischen Erschließung / Zufahrtssituation i.V.m. der Kr MN 13, Entwässerung, Sichtbeziehungen, etc. erfolgt unter Berücksichtigung der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Ausführungs- bzw. Detailplanungen in (zwingender) Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu, deren Zustimmung einzuholen ist.

Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind insbesondere bzgl. der Punkte Erschließung, Entwässerung, Sichtbeziehungen, etc. gegebenenfalls jeweils enge Abstimmungen mit der Tiefbauverwaltung durchzuführen.

Insbesondere ist das Grundstück so anzulegen, dass weder Niederschlagswasser noch sonstige Abwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

Die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS)“ (Ausgabe 2009) sind zu beachten.

Des Weiterhin wird i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben bzw. der im Zuge des Planvorhabens zulässigen, direkten Zufahrt auf die Kreisstraße MN 13 im insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die Zufahrt / verkehrstechnische Erschließung über die Kreisstraße MN 13, zulässig ist eine Zufahrt mit einer Fahrbahnbreite von max. 8,0 m, ist innerhalb der Grenzen des in der Planzeichnung festgesetzten „Ein- bzw. Ausfahrtbereiches“ umzusetzen (dieser weist eine Breite von knapp 20 (19) m auf). Dabei werden fachlich bzw. verkehrs- / sicherheitstechnisch benötigte Verkehrsinseln, Fahrbahnteiler, etc. auf die max. zulässige Fahrbahn-Breite von 8,0 m nicht angerechnet. Der „Ein- bzw. Ausfahrtbereich“ wurde dabei auf Grundlage sowohl der Berücksichtigung der gegenüberliegenden Zufahrt der Fa. BauFritz als grundsätzlich westlich begrenzender "Lage-Eckpunkt" als auch im Hinblick auf die Möglichkeit zur lagemäßigen Umsetzung der erforderlichen freizuhaltenden Sichtdreiecke / -flächen ausschließlich auf öffentlichen Flächen entsprechend festgelegt bzw. leitet sich i.E. aus dieser Gesamtbetrachtung der örtlichen Situation / räumlichen Gegebenheiten ab.

Die exakte Lage der Zufahrt und die letztlich zur Umsetzung kommende Fahrbahnbreite ist auf Ebene der weiterführenden Planungen gemeinsam mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen bzw. festzulegen. Die Fahrbahn muss möglichst senkrecht mit verkehrsgerechten Radien an die Kreisstraße angebunden werden.

- An der Zufahrt sind die Sichtdreiecke gemäß RAL 2012 auf die Kreisstraße MN 13 von sämtlichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzung und sonstigen sichtbeeinträchtigenden Hindernissen höher 0,80 Meter auf Dauer freizuhalten.

Hinweise: Entsprechend der gegenwärtig bestehenden und nach Vorabstimmung mit dem LRA Sachgebiet Tiefbauverwaltung auch künftig unverändert zur Beibehaltung vorgesehenen Tempo-70km/h-Geschwindigkeitsregelung entlang des für das PG als Erschließungs- / Zufahrtsstraße relevanten Abschnittes der Kr MN13, wurden in der Planzeichnung freizuhaltende Sichtdreiecke / -flächen (Anfahrtsicht) mit Schenkellängen von jeweils 110 m nachrichtlich-informativ gekennzeichnet. Diese wurden, quasi als plangraphischer Funktionsnachweis i.V.m. dem Vorhaben, auf Grundlage sowohl der Berücksichtigung der gegenüberliegenden Zufahrt der Fa. BauFritz als westlich begrenzender "Lage-Eckpunkt" als auch im Hinblick auf die Möglichkeit zur lagemäßigen Umsetzung der Sichtdreiecke ausschließlich im Bereich von öffentlichen Flächen, jeweils an den äußersten Standort-Möglichkeiten des entsprechend festgesetzten Ein- / Ausfahrtbereiches bzw. des ausgewiesenen Flächenbereichs der Öffentlichen Grünflächen „(...) mit Zulässigkeit von Maßnahmen für die verkehrstechnische Erschließung“ situiert (in Bezug auf eine jeweils 8 m breite Zufahrts-Fahrbahn). Die konkrete Festlegung der letztlich erforderlichen freizuhaltenden Sichtdreiecke / -flächen erfolgt auf Grundlage der in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des LRA Unterallgäu lagemäßig abschließend festgelegten Zufahrt im Rahmen der weiterführenden Planungen!

- Die Vorhabenflächen sind so anzulegen, dass das Wenden auf dem Baugrundstück und somit das Ausfahren auf die Kreisstraße stets vorwärts möglich ist.
- Das Gelände entlang der Kreisstraße muss so angelegt werden, dass kein Oberflächenwasser noch sonstiges Abwasser auf die Kreisstraße abfließen kann.
- Sämtliche Änderungen an der Kreisstraße sind von der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu zu genehmigen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Siedlung (Gewerbe / wohngenutzte Bebauung) und Verkehrsinfrastruktur

Das als Standort für ein Feuerwehrhaus sowohl im Hinblick auf die Lage im Gesamtgemeindegebiet als auch auf die Verkehrsanbindung (zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes sowie der Technischen Hilfeleistung) überaus günstig gelegene Plangebiet (PG) ist allseitig komplett von Verkehrsinfrastruktur umgeben. Weiterhin ist das Vorhaben bzw. die Eignung und grundsätzlich zielführende Funktionsfähigkeit des Standortes explizit mit dem Landratsamt Unterallgäu vorabgestimmt.

Verkehrsinfrastruktur: Der Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen zur Fahrbahn der südlich gelegenen BAB 96, welche im Umgriff des PG durch einen ca. 5 m hohen Lärm-schutz-Wall vom Siedlungsbereich von Erkheim getrennt ist, beträgt rund 55 m. Die Fahrbahn-Außenkanten der südlich bzw. nördlich und westlich angrenzenden Kreisstraßen MN 37 und MN 13 befinden sich in einer Mindest-Entfernung von durchschnittlich rund 25 m zu den Baugrenzen. Die östlich angrenzende Sontheimer Straße / Ortsverbindungsstraße nach Sontheim weist einen Mindestabstand von ca. 10 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf. Von entsprechenden Immissionen (z.B. Lärm-, Licht- Staubimmissionen, etc.) i.V.m. diesen überörtlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen auf die geplanten Baugebietsflächen in einem entsprechenden, vergleichsweise erhöhten Umfang ist auszugehen.

Siedlung (Gewerbe / wohngenutzte Bebauung): Die überbaubaren Grundstücksflächen des westlich und nördlich der Kr MN 13 benachbart gelegenen Gewerbegebietes „Frühmahd-Süd“ (bestandskräftig seit dem Jahr 2000; Betriebsgelände Fa. Bau-Fritz) liegen ca. 60 bis 70 m von den Baugrenzen des Plangebietes entfernt. Für das Gewerbegebiet sind gemäß der bestandskräftigen Planunterlagen Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A) m^2 in Wertespannen von 56 bis 59 dB(A) m^2 im Tagzeitraum sowie 41 bis 44 dB(A) m^2 im Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Planzeichnung und textliche Festsetzungen Ziffer 4.8 der bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen aus dem Jahr 2000).

Der nächstgelegene, wohngenutzte Gebäudebestand, das Anwesen Sontheimer Straße Hausnr. 17 östlich der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, liegt ca. 60 m von den Baugrenzen des PG entfernt. Nach Richtung Norden, getrennt durch die Verwaltungsgebäude der Fa. Bau-Fritz, befindet sich in einer Entfernung von ca. 110 m bzw. nördlich entlang des Kohlstattweges die nächstgelegene Wohnbebauung des Baugebietes „West-Süd“ (Gebietsausweisung / immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO; Bebauungsplan bestandskräftig seit dem Jahr 1968).

Fazit: Im Hinblick insbesondere auf die Bestandssituation, Art und Umfang der im Rahmen der gegenständlichen Planung vorgesehenen baulichen Nutzung(en) sowie auch die räumliche Lage benachbarter Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand von keinen immissionsschutzfachlichen Fragestellungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Belangen / Konflikten auszugehen, die in Bezug auf den Nutzungszweck der i.V.m. dem Planvorhaben zu erwartenden Anlagenbestandteile grundsätzlich nicht auf Ebene der weiterführenden Planungen fachlich zielführend und abschließend bewältigt werden können.

Insgesamt kann damit die Behandlung der immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Fragestellungen und Belange im gegenständlichen Einzelfall bzw. bezogen auf den vorliegenden Standort und die besondere Art der baulichen Nutzung des Planvorhabens (Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung „Feuerwehr“) grundsätzlich als gewährleistet bzw. sichergestellt angesehen werden.

Im Rahmen der nachfolgenden, weiterführenden Planungen ist in Berücksichtigung der im Einzelfall konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption sowie auf Grundlage der entsprechend zugehörigen, detaillierten Betriebsbeschreibung ggf. in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Immissionsschutz jeweils zu prüfen, ob und ggf. welche fachplanerischen Unterlagen, Maßnahmen, etc. für die abschließende Bewältigung der immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Fragestellungen und Belange erforderlich sind.

7.2 Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Vorhabengebietes am südlichen 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.

8. 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 innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben. Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Es ist zwingend autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Pflanzenliste

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 cartharticus (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).

Allgemeine Hinweise:

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

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

9. 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 Vermessungszei-

chen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

10. 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. im gegenständlichen Planungsfall an einer entsprechend geeigneten Stelle entlang der Kr MN 13, möglichst im Nahbereich der zur Ausführung kommenden Zufahrt.

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 und Vermessung.

PLANVERFASSER

GEMEINDE ERKHEIM

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

Erkheim, den

(Siegel)

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger

eberle.PLAN

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung



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

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

III. Begründung

Inhalt:

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

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

1. Anlass, Bedarf und Planungsziel

Mit der vorliegenden Bauleitplanung schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Neubau des gemeindlichen Feuerwehrhauses im Rahmen eines Flächen- / Raumangebotes, das den gegenwärtigen und künftigen Anforderungen nachhaltig gerecht wird. Die Planung dient damit vorrangig zur Aufrechterhaltung und Sicherung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sowie der Technischen Hilfeleistung. Daneben soll in Ergänzung hierzu untergeordnet auch die Möglichkeit für eine Umsetzung / Ansiedlung von Anlagen für Rettungsdienste und den weiterführenden Katastrophenschutz gesamtplanerisch berücksichtigt werden.

Das bestehende Feuerwehrhaus von Erkheim inkl. des zugehörigen Areals weist hinsichtlich der zu erfüllenden Nutzungen / Funktionen zum einen ein deutlich eingeschränktes Platz- sowie Raumangebot auf und entspricht andererseits nicht mehr den aktuellen Anforderungen bzw. Nutzungs-Standards (u.a. sicherheits- / versicherungstechnische Kriterien). Aufgrund dessen ist ein dringender Handlungsbedarf für eine grundlegende bauliche Erneuerung zur Aufrechterhaltung einer zeitgemäßen sowie nachhaltig gesicherten Ausübung der erforderlichen Aufgaben, Nutzungen / Funktionen, etc. gegeben.

Allerdings kann am bisherigen Standort die erforderliche Modernisierung, welche zwingend mit einer baulichen Fortentwicklung bzw. Erweiterung einhergeht, insbesondere aufgrund des zur Verfügung stehenden Flächenangebots nicht erfolgen. Auch würde eine Aufteilung / teilweise Verlagerung von einzelnen Nutzungen / Nutzungsfeldern des Feuerwehrhauses auf einen anderen Standort im gegenständlichen besonderen Fall keine zweckmäßige bzw. zielführende Option darstellen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen den bisherigen Standort aufzugeben und im gegenständlichen, hierfür geeigneten Plangebietsumgriff eine Neuerrichtung des Feuerwehrhauses vorzunehmen. Der mit dem Landratsamt Unterallgäu und der Regierung von Schwaben bereits vorabgestimmte Standort ist für die vorgesehenen Nutzungen geradezu als prädestiniert zu bewerten. Dieser weist, neben der Möglichkeit für die Umsetzung eines bedarfsgerechten Raum- / Platzangebotes, der den gegenwärtigen und künftigen Anforderungen gerecht wird, insbesondere auch eine überaus gute Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur sowie eine sehr günstige Lage sowohl innerhalb des Gesamtgemeindegebietes als auch i.V.m. der Autobahnanschlussstelle der BAB 96 auf. Somit ist davon auszugehen, dass von diesem Standort aus die Hilfsfristen für den gesamten Einsatzbereich optimal abgedeckt werden können. Zusätzlich zur verkehrsgünstigen Lage ist durch die Ortsrandlage i.V.m. der vorhandenen Siedlungsstruktur, gerade auch aufgrund der Entfernung zu wohngenutztem Gebäudebestand, von einer grundsätzlich auch diesbezüglich günstigen Gesamt-Situation und im Allg. von keinem nennenswerten Konfliktpotential aktuell auszugehen.

Das Plangebiet (PG) befindet sich in städtebaulich exponierter Lage im südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereich bzw. im „Ankunftsbereich“ entlang der „Sontheimer Straße“, in einer aus ortsplanerischer Sicht integrierten Lage; zugleich wird die vorgesehene Bebauung den künftigen südlichen Abschluss des Siedlungsgefüges / der Orts-Bebauung entlang des Straßenraumes der „Sontheimer Straße“ bzw. „Günz-talstraße“ ausbilden.

Als wesentliche Zielsetzungen der Planungskonzeption ist deshalb in Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Eckpunkte, Erfordernisse, etc. zum einen die Möglichkeit für eine grundsätzlich weitreichend flexible bzw. situativ-bedarfsgerechte und zukunftssträchtige bauliche Verwertbarkeit der Vorhabenflächen selbst innerhalb einer großflächig ausgebildeten Baulandfläche anzuführen (mit Umsetzung einer Bebauung, die sich am gegenständlichen Standort situativ-gesamtgebietsverträglich in das Ortsbild einfügt). Zum anderen sind insb. auch die Schaffung einer großzügigen, qualitätsvollen und einladend wirkenden Straßenraum-Situation v.a. im Zusammenwirken / städtebaulichen Kontext mit der benachbarten Bebauung des nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Frühmahd-Süd“ sowie darin integriert die Ausbildung markanter, straßenräumlich-aufgeweiteter und gut wahrnehmbarer Flächenbereiche in den relevanten Straßen-Knotenpunkten / -Einmündungsbereichen von Bedeutung.

Generell wird in diesem Bebauungsplan auf weiterführende, detaillierte Festsetzungen insb. zur Gestaltung baulicher Anlagen, wie z.B. bezüglich der Verwendung von Materialien für die Fassadengestaltung oder für die Dacheindeckung der Bebauung, etc. verzichtet, da die Gemeinde selbst der Bauherr des Feuerwehrhauses bzw. im Allgemeinen der baulichen Anlagen im Bebauungsplan-Gebiet ist und die Gestaltung / Umsetzung der baulichen Anlagen gemäß den üblicherweise erforderlichen Vorgaben auch selbst bestimmen kann bzw. abschließend bestimmt. Deshalb ist im vorliegenden Planungsfall keine Veranlassung für Festsetzungen dieser Art gegeben.

Letztlich entsteht für die Marktgemeinde Erkheim durch das gegenständliche Planvorhaben (in einer städtebaulich integrierten Lage am südlichen Ortsrandbereich) in konsequenter Nutzung der vorhandenen „innerörtlichen“ Flächen- und Erschließungspotentiale ein langfristig gesicherter, leistungsfähiger bzw. zeitgemäßer und zukunftssträchtiger Standort für die dringend benötigte Neuerrichtung des Feuerwehrhauses sowie für alle sonst. damit in Zusammenhang stehenden, möglichen weiteren erforderlichen Nutzungen.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen.

Wesentliche städtebauliche oder sonstige Gründe stehen der Planung nicht entgegen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südlichen Ortseingangsbereich von Erkheim entlang der „Sontheimer Straße“. Der Vorhabenbereich ist allseitig von Verkehrsinfrastruktur umgeben – in Richtung Süden wird das Gebiet durch die Kreisstraße MN 37 (ehemalige Bundesstraße B 18) begrenzt, im Osten durch die Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, die „Sontheimer Straße“, und in Richtung Westen und Norden durch die Kreisstraße MN 13, die Auffahrt von der „Sontheimer Straße“ zur vormaligen Bundesstraße / Kr MN 37. Südlich benachbart zur Kr MN 37 verläuft in einer Entfernung von Rund 50 m zu den Bauland-Flächen des Vorhabengebietes die BAB 96, getrennt durch einen Lärmschutzwall zwischen der Autobahn und der Kreisstraße. Etwa 800 m westlich des PG befindet sich die Autobahnanschlussstelle Nr. 16 „Erkheim“. Nördlich und westlich grenzt das Gewerbegebiet „Frühmahd-Süd“ (Bebauungsplangebiet aus dem Jahr 2000) bzw. das Betriebsgelände der ortsansässigen mittelständischen Fa. Bau-Fritz an die Plangebietsflächen an. In östlicher Richtung befindet sich, getrennt durch den Straßenraum der „Sontheimer Straße“ in einer Entfernung von mehr als 70 m zu den Bauland-Flächen des PG die Östliche Günz (Ge-

wässer 2. Ordnung) sowie daran anschließend das Erkheimer Freizeitgelände mit Freibad und Tennisanlage. Der räumliche Umgriff des PG ist folglich in besonders starkem Maße bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 1,14 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 807/14 sowie Teilflächen des Grundstücks mit der Flur-Nummer 807/4, jeweils der Gemarkung Erkheim.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 03.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Erkheim“ beschlossen.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

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

Die Voraussetzungen hierfür sind gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung die Flächenobergrenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 beachtet sowie zudem auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Auf die diesbezüglich weiterführenden Aussagen, Ausführungen, etc. unter der nachfolgenden Ziffer 7. in dieser Begründung wird verwiesen.

Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absah.

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

3.2 Flächennutzungsplan

3.2.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 ist der Großteil des Plangebietes als „Sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ dargestellt; darüber hinaus sind lediglich die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teilflächen der die Fläche umgebenden Straßen, als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ gekennzeichnet:



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002 inklusive der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom 24.09.2018 mit Überlagerung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

3.2.2 Planberichtigung / Nachführung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgt gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB im sog. „Beschleunigten Verfahren“.

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die nicht mit den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans übereinstimmen, werden deshalb zeitnah, ggf. im Rahmen einer gesonderten Plandarstellung der Berichtigung (ggf. Ausfertigung der 2. Berichtigung des gemeindlichen FNP) oder spätestens im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert und entsprechend angepasst.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine Umänderung der Darstellung von „Sonstigen Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ – „Feuerwehr“.

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

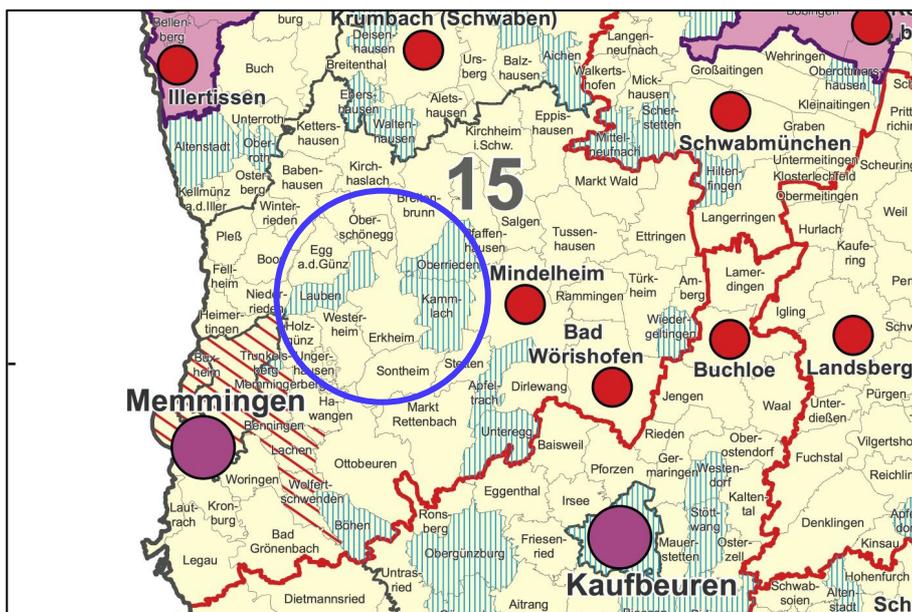
Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020

- 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 dem Jahr 2018 i.V.m. dem 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 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

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

Grundsätzlich ist eine tiefergehende Prüfung von Standortalternativen im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant. Wie unter Ziffer 1. „Anlass, Bedarf und Planungsziel“ dieser Begründung bereits beschrieben weist der gegenständlich gewählte Standort, der zudem bereits mit dem Landratsamt und der Regierung von Schwaben vorabgestimmt ist, eine besonders günstige Lage innerhalb des Gemeindegebietes sowie zudem insb. auch eine überaus verkehrsgünstige Anbindungssituation sowohl an die örtliche als auch an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur auf. Auch ist am gegenständlichen Standort die Flächenverfügbarkeit abschließend sichergestellt und es werden i.E. die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale in einer städtebaulich integrierten Lage / „Innenbereichssituation“ konsequent genutzt. Nichts desto trotz wurden im Vorfeld der Aufstellung dieser Planung dennoch auch andere bzw. weitere möglicherweise als Standort für das neue Feuerwehrhaus und dessen sonst. Nutzungen geeignete Flächen überprüft (darunter insb. auch ein Flächenbereich entlang der Memminger Straße im Südwesten von Erkheim). Im Ergebnis der Prüfung von potentiellen Standortalternativen und der Möglichkeit für eine Umsetzung der gewünschten / erforderlichen Planungsinhalte (u.a. Flächen-

größe, Flächenverfügbarkeiten, etc.) hat sich allerdings der plangegegenständliche Standort deutlich als am besten geeignet herausgestellt.

3.3.3 Fazit

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

Die gegenständliche Planung erfolgt vor dem Hintergrund der Bereitstellung von dringend erforderlichen Flächen für Einrichtungen der Daseinsvorsorge – in diesem Fall für die Feuerwehr bzw. den Katastrophenschutz als Elemente der staatlichen Daseinsvorsorge. Wie unter den vorhergehenden dieser Begründung bereits mehrfach dargelegt, handelt es sich bei dem Vorhabengebiet um einen für diese Nutzung aus mehreren Gründen besonders prädestinierten Standort.

Insbesondere ist an dieser Stelle erneut hervorzuheben, dass das Planvorhaben eine situativ-bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation gesamtgebietsverträgliche Maßnahme in einer städtebaulich integrierten Lage bzw. „Innenbereichs-Situation“ darstellt, durch welche zudem die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden.

Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung zum einen insbesondere die Zielsetzungen des LEP 1.1.1 (G) um, nämlich die Schaffung und den Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von (...) Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Zum anderen werden v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.2 (Z) und des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur vorrangigen Nutzung von Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandener Flächen-Potenziale konsequent berücksichtigt.

Im Ergebnis wird die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird derzeit vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden / Nordwesten und Süden liegen noch Teilflächenbereiche (insb. in Zusammenhang mit den letztlich zu berücksichtigenden freizuhaltenden Sichtflächen/-dreiecken) der das PG allseitig umgebenden Straßen(fahrbahnen) / Straßenräumflächen innerhalb der räumlichen Umgrenzung des Geltungsbereiches.

Der Vorhabenbereich wird durch folgende Straßen allseitig bzw. direkt begrenzt: die Kreisstraße MN 37 im Süden, die Kreisstraße MN 13 im Norden und Westen und in Richtung Osten die Ortsverbindungsstraße nach Sontheim (ehemals Staatsstraße 2011; „Sontheimer Straße“). Südlich benachbart zur Kr MN 37 verläuft in einer Entfernung von Rund 50 m zu den Bauland-Flächen des Vorhabengebietes die BAB 96, getrennt durch einen Lärmschutzwall zwischen der Autobahn und der Kreisstraße. Nördlich und westlich grenzt das Gewerbegebiet „Frühmahd-Süd“ (Bebauungsplangebiet aus dem Jahr 2000) bzw. das Betriebsgelände der ortsansässigen mittelständischen Fa. Bau-Fritz an die Plangebietsflächen an. In östlicher Richtung befindet sich, getrennt durch den Straßenraum der „Sontheimer Straße“ in einer Entfernung von mehr als 70 m zu den Bauland-Flächen des PG die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung) sowie daran anschließend das Erkheimer Freizeitgelände mit Freibad und Tennisanlage. Nach Richtung Westen vorgelagert hierzu ist ein wohngenutztes Anwesen und der Parkplatz des Freibades vorhanden. Der räumliche Umgriff des PG ist folglich in besonders starkem Maße bereits durch anthropogene Nutzungen als vorbelastet zu bewerten.

Im PG selbst sind keine aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebenden Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. vorhanden. Südöstlich, komplett außerhalb des PG befinden sich an der dort bereits hochaufragenden Böschung zur „Sontheimer Straße“ (im Bereich des dortigen Brückenbauwerkes der Kr MN 37), die direkt südlich mittels zwei Unterführungen unter der Kreisstraße MN 37 und der BAB 96 durchgeführt wird, zwei ausgeprägtere Laubgehölze 2. Wuchsordnung sowie einige Strauchgehölze. Diese Strukturen werden allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich nicht tangiert. Weitere Gehölze / Grünstrukturen sind, mit Ausnahme der straßenraumbegleitenden Einzelgehölze im Bereich der westlich / nördlich gelegenen Fa. BauFritz GmbH & Co. KG im unmittelbaren Umgriff des PG nicht vorhanden. Weiterhin erwähnenswert sind entlang der Straßen und in den Böschungsbereichen der Straßendamm-Bauwerke zu den Kreisstraßen sowie, wie beschrieben, zur „Sontheimer Straße“ nach Richtung Osten teilweise auch Grün- / Straßenbegleit-Flächenbereiche mit trockener-magerer, teils auch mit einer vergleichsweise etwas artenreicheren Ausprägung. Diese weisen allerdings aufgrund ihrer straßennahen Lage zum einen bereits sehr große Vorbelastungen auf und werden zum anderen i.V.m. dem Planvorhaben bzw. dessen Realisierung voraussichtlich im Bestand potentiell nur sehr geringfügig bzw. überaus kleinflächig beeinträchtigt.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. im PG selbst und dessen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation (insb. wird auf die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Frühmah-Süd“ sowie die allseitig vorhandene Verkehrsinfrastruktur / „verinselte“ Lage und die vergleichsweise starke allg. anthropogene Vorbelastung des Gebietes verwiesen) sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen aus gesamtplanerischer Sicht durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend bzw. nachhaltig wirksam begegnet werden. Dabei wird insb. auf das umfassende Maßnahmenkonzept zur Anlagen- / Baugebietseingrünung (mit einer diesbezüglich letztlich erfolgenden Strukturanreicherung / gewissen Aufwertung des Flächenumgriffes) sowie die Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf das HQ100-Überschwemmungsgebiet hingewiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig zu bewerten. Weiterführend wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 7. „Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ dieser Begründung verwiesen.

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

4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,14 ha. Rund 0,67 ha davon werden als Bauland- / Bauflächen bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf, ca. 0,17 ha als Öffentliche Grünfläche und ca. 0,3 ha als Öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Bei den Öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich

dabei ausnahmslos um Bestandsflächen, die in erster Linie aufgrund der räumlich-funktionalen Zusammenhänge bzw. Erfordernisse vorrangig i.V.m. der Situierung der letztlich zu berücksichtigenden, freizuhaltenen Sichtflächen / -dreiecke mit überplant werden. Die GRZ ist auf den Wert von 0,8 festgesetzt, außerdem werden die Öffentlichen Grünflächen zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet. Insgesamt ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts“ von einer max. zulässigen neuen Überbauung von ca. 0,67 ha (bzw. einem Flächenanteil von max. rund 60 %) der Geltungsbereichsfläche auszugehen.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.3 wird verwiesen.

Bewertung: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Flächen bzw. der Böden sowie an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die vorliegende besondere Bestands- / Standort-situation im Plangebietsumgriff (darunter v.a. integrierte städteb. Lage sowie Lagegunst und Vorbelastungen i.V.m. Verkehrsinfrastruktur) sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse als insbesondere auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 10.2 der textlichen Festsetzungen) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens bzw. des Untergrundes sowie Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

A) Naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet (PG) liegt im naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten" (046), einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platten" (04). Die Landschaft dieser 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.

Das PG selbst liegt im Randbereich / in der Kontaktzone zum engeren Talraum der Östlichen Günz; das Gewässer befindet sich - getrennt durch Verkehrsinfrastruktur und teils auch Bebauung - ca. 70 m östlich der Bauland-Flächen des Vorhabengebietes entfernt.

B) Boden / Untergrund

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Der Untergrund würmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Nieder- oder Spätglazialterrasse) (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte 1:25.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

- Weiterhin weist die Bestands- / Realnutzungssituation derzeit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland auf. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Realnutzungs-Situation 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 Geotope sind im Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

- Die im Plangebiet vorkommenden Böden werden nach der Bodenschätzung wie folgt klassifiziert („Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (02/2009)“ des Bayer. Landesamtes für Steuern):

Kulturart (A): Ackerland; Bodenartengruppe (L): Lehm; Bodenstufe (III): mittlere Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine humushaltige ca. 0,20 m bis 0,30 m mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der eine Durchwurzelung noch zulässt; Geologische Entstehung (D - Diluvium): Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung entstanden sind; die Bodenzahl beträgt auf etwa $\frac{3}{4}$ der Fläche 69, auf etwa $\frac{1}{4}$ der Fläche 73; entsprechend beträgt die Ackerzahl auf diesen beiden Teilflächen 62 bzw. 66 und weist damit einen Wert im unteren Bereich des oberen Drittels auf.

- **Bewertung:** Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. teils flächige Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet. Weiterhin Versiegelung durch Bebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen. Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den weiter südlich der BAB 96 gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Gemeindegebietes weit verbreitet sind.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der randlichen Öffentlichen Grünflächen.

Gerade diese Punkte sind gegenständlich von besonderer Bedeutung, da sich die im Osten des PG gelegenen Bereiche teils innerhalb des festgesetzten HQ-100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (s. Planzeichnung) bzw. innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ befinden (gem. Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten im UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Mai 2021).

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage eines Teils des Planungsgebietes im sog. „wassersensiblen Bereich“ bzw. im festgesetzten HQ-100-Überschwemmungsgebiet der Östlichen Günz wird im gegenständlichen Planungsfall deshalb insbesondere darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz unzulässig. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 12. der „Festsetzungen durch Text“ weiterführend verwiesen. Es wird empfohlen, von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abzusehen.

- Auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter der Ziffer 4.1 der textlichen Hinweise wird verwiesen. Insbesondere ergeht erneut folgender Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

C) Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau im PG ist – abgesehen von den Böschungsbereichen entlang der angrenzenden Verkehrsflächen (nach Richtung Süden zur Kr MN 37 ist dabei gem. dem vorliegenden Gelände-Aufmaß der Fa. PBU, 87437 Kempten, vom August 2019 ein Höhenunterschied von bis zu ca. 1,5 m vorhanden) – insgesamt als +/- eben zu bewerten und fällt, dem Talraum des Östlichen Günz folgend, lediglich leicht

von Südwesten nach Norden / Nordosten hin um ca. 1 m ab (weniger als 1 % Gefälle; von ca. 601 bis 600 m ü. NN).

D) Wasser / Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im PG selbst nicht vorhanden. Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung liegt rund 65 / 70 m östlich der Baulandflächen des PG entfernt. Zwischenliegend befindet sich neben einer wohngenutzten Bebauung und einiger öffentlicher Grün- / Freiflächen u.a. der unmittelbar östlich an den Vorhabenbereich angrenzende Straßenraum der Sontheimer Straße, der aufgrund der nahe gelegenen Autobahnunterführung nach Richtung Süden hin stark eingetieft bzw. gegenüber dem Plangebiet erheblich tiefer gelegen ist.

Die Baulandflächen des Plangebiets werden demnach nicht 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. Die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt unter Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) ist diesbezüglich im PG deshalb nicht erforderlich.

- Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz

Der nordöstliche Randbereich des PG befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)). Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes – für ein amtliches bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignis / Bemessungshochwasser – ist in der Planzeichnung gem. dem aktuellen Stand der Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten im UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt (Stand: Mai 2021) nachrichtlich-informativ eingetragen.

Die durch ein Hochwasserereignis HQ 100 überschwemmten Flächen sind in etwa deckungsgleich auch als sog. “Wassersensibler Bereich“ im UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt geführt. Die Restflächen des PG sind darüber hinausgehend allerdings nicht darin verzeichnet.

- Geländeveränderung / Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet und vorsorgender Hochwasserschutz

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.

Neben der Führung der überbaubaren Grundstücksflächen / räumlichen Lage der Baugrenzen außerhalb der Überschwemmungsgebiets-Umgrenzung ist hier insbesondere auch auf die Inhalte der Ziffer 12. „Aufschüttungen / Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen hinzuweisen.

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.

- Weiterhin ist im Allgemeinen darauf hinzuweisen, dass bei Anwesen / 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 Auftriebssicherheit 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 gesamten Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

Auf die entsprechenden Ausführungen unter den Ziffern 4.3 der textlichen Hinweise wird ergänzend hingewiesen.

- Bewertung: Von Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer ist insbesondere in Berücksichtigung der zuvor dargelegten Festsetzungs-Inhalte der Ziffer 12. „Aufschüttungen / Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen nicht auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der randlichen Öffentlichen Grünflächen. Weiterführend wird diesbezüglich auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund“ verwiesen.

E) Wasser / Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich 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. Allerdings ist aus den Bauleitplan-Unterlagen für das benachbarte Gewerbegebiet südlich entlang der BAB 96 zu entnehmen, dass im Gebietsumgriff (und damit aufgrund der räumlichen Nähe mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch im gegenständlichen Vorhabensbereich) von einem mittleren höchsten Grundwasserflurabstand von mehr als 6 m auszugehen ist.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen - nicht zuletzt auch mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im Nahbereich zur Östlichen Günz - auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und ggf. des Auftretens von drückendem Grundwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzu-

nehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

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

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 eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

- Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation (u.a. auch Lage des nördöstlichen Teilbereichs des Vorhabengebietes im sog. „wassersensiblen Bereich“) und die räumliche Nähe zu Fließgewässern hat im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung.

Insbesondere der Umgang mit / die Verwendung von grundwasser- und bodengefährdenden Stoffen und Betriebsmitteln hat mit besonderer Sorgsamkeit zu erfolgen. Zusätzlich haben vorliegend auch sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz unzulässig. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 12. der „Festsetzungen durch Text“ weiterführend verwiesen.

Auf die entsprechenden Inhalte der Ziffer 4.2 der textlichen Hinweise sowie 6.2.4 dieser Begründung wird ergänzend hingewiesen.

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse). Zudem Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens durch Versiegelung. Ebenfalls ist aufgrund der Versiegelung eine geringere Grundwasserneubildungsrate gegeben. Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grund- oder Schichtwasser in Baugruben kann genauso wie ein Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter aufgrund des zu erwartenden Grundwasserflurabstandes nahezu ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens ebenfalls von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser - Grundwasser sowie Oberflächenwasser auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der randlichen öffentlichen Grünflächen sowie die Beachtung der Festsetzungs-Inhalte der Ziffer 12. „Aufschüttungen / Ab-

grabungen“ der textlichen Festsetzungen. Weiterführend wird diesbezüglich auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund“ ergänzend verwiesen.

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

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4.1 „Bestandssituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen“ verwiesen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Die etwa 70 m östlich des Plangebietes gelegene Östliche Günz ist in den entsprechenden Abschnitten in der „Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer 2017“ als vollständig 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.

Weiterhin sind im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich konkret beziehen, abgesehen von den 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 und deren räumlich funktionaler Umgriff Bestandteil des BayernnetzNaturProjekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

- Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes v.a. aufgrund der räumlichen Lage der PG-Fläche (vergleichsweise starke Vorbelastungen vorhanden), der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) und der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen geprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Oberflächen- / Geländestrukturen, Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsfläche als Grünland ist im Wesentlichen eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen.

Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Plangebietsfläche großflächig überbaut / überformt wird und damit weitreichend verloren geht. Allerdings kann der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Fläche v.a. auch durch die qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Öffentlichen Grünflächen potenziell zu einem nicht unerheblichen Anteil ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Ferner ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass sich das Lebensraumpotential / -angebot der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung der in dem Planvorhaben enthaltenen Maßnahmen zur Baugebietes-Eingrünung generell im Vergleich zur Bestandssituation nachhaltig erhöht.

Aufgrund der Lage der Östlichen Günz etwa 70 m östlich des Plangebietes, ist eine Beeinträchtigung i.V.m. Funktionen, Flächenbereichen. etc. des Gewässers nach derzeitigem Sachstand auszuschließen.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegen-

über 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 v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Allg. Hinweis: 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.

4.2.4 Klima/Luft

Das Gebiet der Gemeinde 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.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen einerseits insbesondere durch Emissionen i.V.m. der südlich verlaufenden BAB 96 sowie durch die das PG unmittelbar umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen. Andererseits sind zusätzlich die Emissionen i.V.m. dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem daran im weiteren anschließenden Siedlungsbestand von Erkheim anzuführen – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr. Aufgrund dieser das PG umgebenden Nutzungen und insbesondere durch den etwa 30 m südlich des PG gelegenen Lärmschutzwall – zwischen der BAB 96 und der Kreisstraße MN 37 – ist durch das Vorhaben von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt v.a. aufgrund von Lage und besonderer Bestandssituation sowohl in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung (v.a. zusätzliche Aufwärmungswirkungen durch Dach- und Hofflächen / Versiegelte Flächen im Allgemeinen) als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc. eine nur geringe Erheblichkeit zu erwarten.

- Bewertung: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage, vergleichsweise starke Vorbelastung des PG und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden. Abschließend wird generell auf die potentiell zusätzliche schadstoff- und staubfilternde Wirkung sowie Frischluftproduktion insbesondere auch i.V.m. den zahlreichen Gehölzpflanzungen im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung hingewiesen.

4.2.5 Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

- Siedlung (Gewerbe / wohngenutzte Bebauung) und Verkehrsinfrastruktur

Das als Standort für ein Feuerwehrhaus sowohl im Hinblick auf die Lage im Gesamtgemeindegebiet als auch auf die Verkehrsanbindung (zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes sowie der Technischen Hilfeleistung) überaus günstig gelegene Plangebiet (PG) ist allseitig komplett von Verkehrsinfrastruktur umgeben. Weiterhin ist das Vorhaben bzw. die Eignung und grundsätzlich zielführende Funktionsfähigkeit des Standortes explizit mit dem Landratsamt Unterallgäu vorabgestimmt.

Verkehrsinfrastruktur:

Der Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen zur Fahrbahn der südlich gelegenen BAB 96, welche im Umgriff des PG durch einen ca. 5 m hohen Lärmschutz-Wall vom Siedlungsbe- reich von Erkheim getrennt ist, beträgt rund 55 m. Die Fahrbahn-Außenkanten der südlich bzw. nördlich und westlich angrenzenden Kreisstraßen MN 37 und MN 13 befinden sich in einer Mindest-Entfernung von durchschnittlich rund 25 m zu den Baugrenzen. Die östlich angrenzende Sontheimer Straße / Ortsverbin- dungsstraße nach Sontheim weist einen Mindestabstand von ca. 10 m zu den überbaubaren Grund- stücksflächen auf. Von entsprechenden Immissionen (z.B. Lärm-, Licht- Staubimmissionen, etc.) i.V.m. diesen überörtlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen auf die geplanten Baugebietsflächen in einem entsprechenden, vergleichsweise erhöhten Umfang ist auszugehen.

Siedlung (Gewerbe / wohngenutzte Bebauung):

Die überbaubaren Grundstücksflächen des westlich und nördlich der Kr MN 13 benachbart gelegenen Gewerbegebietes „Frühmahd-Süd“ (bestandskräftig seit dem Jahr 2000; Betriebsgelände Fa. Bau-Fritz) liegen ca. 60 bis 70 m von den Baugrenzen des Plangebietes entfernt. Für das Gewerbegebiet sind ge- mäß der bestandskräftigen Planunterlagen Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A) m^2 in Wertespannen von 56 bis 59 dB(A) m^2 im Tagzeitraum sowie 41 bis 44 dB(A) m^2 im Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Planzeichnung und textliche Festsetzungen Ziffer 4.8 der bestandskräfti- gen Bebauungsplanunterlagen aus dem Jahr 2000).

Der nächstgelegene, wohngenutzte Gebäudebestand, das Anwesen Sontheimer Straße Hausnr. 17 öst- lich der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, liegt ca. 60 m von den Baugrenzen des PG entfernt. Nach Richtung Norden, getrennt durch die Verwaltungsgebäude der Fa. Bau-Fritz, befindet sich in einer Entfer- nung von ca. 110 m bzw. nördlich entlang des Kohlstattweges die nächstgelegene Wohnbebauung des Baugebietes „West-Süd“ (Gebietsausweisung / immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch eines Allge- meinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO; Bebauungsplan bestandskräftig seit dem Jahr 1968).

- Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Vorhabengebietes am südlichen 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 un- vermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

- Bewertung: Im Hinblick insbesondere auf die Bestandssituation, Art und Umfang der im Rahmen der gegenständlichen Planung vorgesehenen baulichen Nutzung(en) sowie auch die räumliche Lage benach- barter Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand von keinen immissionsschutzfachlichen Fragestel- lungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Belangen / Konflikten auszugehen, die in Bezug auf den Nut- zungszweck der i.V.m. dem Planvorhaben zu erwartenden Anlagenbestandteile grundsätzlich nicht auf Ebene der weiterführenden Planungen fachlich zielführend und abschließend bewältigt werden können.

Insgesamt kann damit die Behandlung der immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Fragestellungen und Belange im gegenständlichen Einzelfall bzw. bezogen auf den vorliegenden Standort und die besondere Art der baulichen Nutzung des Planvorhabens (Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung „Feuerwehr“) grundsätzlich als gewährleistet bzw. sichergestellt angesehen werden.

Im Rahmen der nachfolgenden, weiterführenden Planungen ist in Berücksichtigung der im Einzelfall konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption sowie auf Grundlage der entsprechend zugehörigen, detaillierten Betriebsbeschreibung ggf. in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Immissionsschutz jeweils zu prüfen, ob und ggf. welche fachplanerischen Unterlagen, Maßnahmen, etc. für die abschließende Bewältigung der immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Fragestellungen und Belange erforderlich sind.

Auf die entsprechenden Inhalte der Ziffer 7. der textlichen Hinweise wird hingewiesen.

4.2.6 Kulturgüter / Denkmalschutz und Sachgüter

Kulturgüter / Denkmalschutz:

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen DenkmalAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im PG selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Eine diesbezügliche Relevanz i.V.m. dem Planvorhaben ist nicht gegeben.

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

Sachgüter:

Im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte innerhalb und im Randbereich des PG) kann eine nennenswerte Beeinträchtigung bzw. besondere Relevanz aufgrund v.a. von Bestandssituation / -ausstattung sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden. Ggf. ist von temporären Beeinträchtigungen (insbesondere im Rahmen der Bauphase) der teils innerhalb des Plangebietes gelegenen sowie der angrenzenden Erschließungsstraßen auszugehen. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

- Bewertung: Bzgl. des Schutzgutes Kulturgüter / Denkmalschutz und Sachgüter können nennenswerte Auswirkungen nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

4.2.7 Ortsbild (/ Landschaftsbild)

Das Ortsbild (/ Landschaftsbild) im Bereich des PG, das selbst intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird, ist vorrangig geprägt durch die Verkehrsinfrastruktur, die es allseitig umgibt, die Bebauung des westlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebietes „Frühmahd-Süd“ und den zwischen der Kreisstraße MN 37 und der BAB 96 gelegenen Lärmschutzwall. Eine Einsehbarkeit ergibt sich im Wesentlichen von der „Sontheimer Straße“ aus Richtung Norden bzw. entlang des Straßenraumes sowie in einem jeweils kleinen, sich räumlich öffnenden Abschnitt für den Straßenverkehr entlang der Kreisstraße MN 37 aus Richtung Westen und Osten.

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind durch die Gegebenheiten / baulichen Anlagen der Bestandssituation und darunter insbesondere auch den Lärmschutzwall nördlich entlang der BAB 96 nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Allerdings befindet sich der Standort des PG in städtebaulich exponierter Lage im südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereich bzw. im „Ankunftsbereich“ entlang der „Sontheimer Straße“, in einer aus ortsplanerischer Sicht insgesamt integrierten Lage; zugleich wird die vorgesehene Bebauung den künftigen südlichen Abschluss des Siedlungsgefüges / der Orts-Bebauung entlang des Straßenraumes der „Sontheimer Straße“ bzw. „Günztalstraße“ ausbilden.

- Bewertung: Auf das Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Krane, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sind diese allerdings trotz der partiell guten Einseh- / Wahrnehmbarkeit des Gebietes (Standort in städtebaulich exponierter Lage im südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereich) insbesondere aus Richtung Norden und von der Kreisstraße MN 37 aus als vergleichsweise geringfügig zu bewerten – auch aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen im Gebietsumgriff. Anlagen- und betriebsbedingt ist durch das Feuerwehrhaus / die vorgesehenen baulichen Anlagen, auf Grundlage der getroffenen Festsetzungseckpunkte, insb. bei Umsetzung einer Bebauung, die sich am gegenständlichen Standort situativ-gesamtgebietsverträglich in das Ortsbild einfügt, sowie i.V.m. der Realisierung der räumlich-wirksamen bzw. qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung insgesamt von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung aus gesamtplanerischer Sicht letztlich eine zielführende konzeptionelle Ergänzung der Ortsrandausbildung bzw. Vervollständigung des Siedlungsgefüges im südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereich bzw. im „Ankunftsbereich“ der Ortschaft entlang der „Sontheimer Straße“ durch eine gemeindlich, zur Optimierung bzw. Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge genutzte Sonder-Bebauung / Sonderbauten. Die vorgesehene Bebauung inkl. der qualitätsvollen Pflanz- / Eingrünungsmaßnahmen werden dabei zugleich auch den künftigen südlichen Abschluss des Siedlungsgefüges / der Orts-Bebauung entlang des Straßenraumes der „Sontheimer Straße“ bzw. „Günztalstraße“ ausbilden.

4.2.8 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

- Wechselwirkungen: 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 – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf. Bei den neu in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland in einer aufgrund der Vorbelastungen quasi „verinselten“ Lage und i.E. sind auch keine sonst. diesbezüglich relevante Strukturen wie z.B. Gehölze, Gehölzstrukturen im PG selbst vorhanden. Zudem ist aufgrund der Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung zumindest bereichsweise generell auch von einer Erhöhung des Lebensraumpotentials / -angebotes der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen.

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 (Immissionsschutz / Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als geringfügig zu bewerten, v.a. aufgrund der Lage des Plangebietes, der Vorbelastungen insb. durch die Verkehrsinfrastruktur und die benachbarte Gewerbegebiets-Bebauung sowie aufgrund von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens.

- Eine mögliche Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben dürfte insbe-

sondere darin bestehen, dass in dem durch Verkehrsinfrastruktur und das nördlich / nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet bereits intensiv genutzten Bereich eine weitere Fläche bebaut und genutzt werden wird.

Negativen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Ortsbild / (Landschaftsbild), Boden, Wasser, Klima / Luft, sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt wird v.a. auch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans mittels einer diesbezüglich zielgerichteten grünordnerischen Maßnahmenkonzeption (s. u.a. nachfolgende Ziffer 5.2 der Begründung) und darunter u.a. auch mit der Schaffung einer qualitätsvollen Anlagen- / Baugebietseingrünung situativ-bedarfsgerecht entsprechend entgegengewirkt.

- **Bewertung:** Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.

Wie beschrieben besteht bzgl. der oben genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete / Bestands-situationen. Gleichzeitig wird beschrieben, welche Festsetzungen getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen gering zu halten. Deshalb sind im Ergebnis nur geringfügige oder keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Planungskonzeption

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Das Plangebiet (PG) befindet sich in städtebaulich exponierter Lage im südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereich bzw. im „Ankunftsbereich“ entlang der „Sontheimer Straße“, in einer aus ortsplannerischer Sicht integrierten Lage; zugleich wird die vorgesehene Bebauung den künftigen südlichen Abschluss des Siedlungsgefüges / der Orts-Bebauung entlang des Straßenraumes der „Sontheimer Straße“ bzw. „Günz-talstraße“ ausbilden.

Als wesentliche Zielsetzungen der Planungskonzeption ist deshalb in Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Eckpunkte, Erfordernisse, etc. zum einen die Möglichkeit für eine grundsätzlich weitreichend flexible bzw. situativ-bedarfsgerechte und zukunftssträchtige bauliche Verwertbarkeit der Vorhabenflächen selbst innerhalb einer großflächig ausgebildeten Baulandfläche anzuführen - mit Umsetzung einer Bebauung, die sich am gegenständlichen Standort situativ-gesamtgebietsverträglich in das Ortsbild einfügt und das Siedlungsgefüge im südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereich bzw. im „Ankunftsbereich“ der Ortschaft zielführend vervollständigt. Zum anderen sind insb. auch die Schaffung einer großzügigen, qualitätsvollen und einladend wirkenden Straßenraum-Situation v.a. im Zusammenwirken / städtebaulichen Kontext mit der benachbarten Bebauung des nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Frühmahd-Süd“ sowie darin integriert die Ausbildung markanter, straßenräumlich-aufgeweiteter und gut wahrnehmbarer Flächenbereiche in den relevanten Straßen-Knotenpunkten / -Einmündungsbereichen von Bedeutung.

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Bezeichnung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Erkheim“ erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Zulässig sind folglich vorrangig die Errichtung von allen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des vorbeugenden & abwehrenden Brandschutzes sowie der Technischen Hilfeleistung dienen. Für eine zukunftssträchtige Pla-

nungskonzeption bzw. im Hinblick auf die (nicht zuletzt aufgrund der überaus günstigen Lage / Standort-Situation) gewünschte nachhaltige Sicherung der Plangebietsflächen als grundsätzlich umfassend geeignete Angebots- / Potentialflächen für zusätzlich weitreichendere Elemente der Daseinsvorsorge i.S. der Allgemeinen öffentlichen Hilfeleistungen wird darüber hinaus festgelegt, dass ergänzend auch untergeordnete Anlagen für Rettungsdienste und den (weiterführenden) Katastrophenschutz zulässig sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die GRZ wird mit einem Wert von 0,8, dem höchstmöglichen Wert 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 das Vorhaben eine grundsätzlich hohe Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum gerade auch in Bezug auf die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließungsflächen zu ermöglichen, ist in dieser Konsequenz letztlich auch die Regelung getroffen, dass die Öffentlichen Grünflächen zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

Damit wird eine situativ-bedarfsgerechte sowie zweckmäßig-zielführende Nutzung der Plangebietsflächen nachhaltig bzw. zukunftssträftig sichergestellt.

- Zur Sicherstellung einer zukunftssträftigen Planungskonzeption wird auch die Höhenentwicklung der Hauptbaukörper mit einer max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 12,0 m festgelegt und damit i.E. die Entwicklung einer 3-Geschossigkeit (in Orientierung an Geschosshöhen gewerblicher / industrieller Bauten) auf den Plangebietsflächen ermöglicht. Die zulässige WH wird dabei durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Oberkante des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.

Abweichend davon ist für einen Schlauch(trocknungs)turm oder für sonstige erforderliche technische Anlagen (wie z.B. Silos, Speichieranlagen, etc.) eine Überschreitung dieser höchstzulässigen WH zulässig.

- Für eine abschließende Bestimmtheit bzgl. der (verträglichen) Integration der baulichen Anlagen in die Baugebiets-Umgebung wird als Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude (OK FFB EG) die Höhenlage der OK des natürlichen Geländes am äußersten südwestlichen Ende (südwestliche Außenkante) des Baulandes (mit violetterm Farbton gekennzeichneten Flächenbereich) festgelegt. Die OK FFB EG der Gebäude darf diese Höhenlage um max. 0,50 m überschreiten (der Bezugs- bzw. Messpunkt ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen).

Bezüglich der Lage des festgesetzten Mess- bzw. Höhenbezugspunktes wird zusätzlich auf das in der Planzeichnung entsprechend eingetragene Symbol  verwiesen; die Höhenlage beträgt ca. 600,75 m ü.NN gem. Gelände-Aufmaß der Fa. PBU, 87437 Kempten, vom August 2019.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen wurden aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten und zukunftssträftigen baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt.
- Die Festlegung der Führung der Baugrenzen orientiert sich in Richtung Süden, Westen und Norden dabei in konsequenter Ausrichtung am Verlauf der Verkehrsflächen, mit einem Abstand zu den Fahrbahnkanten von Rund 20 m; bzw. mit einem 15 m-Abstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der westlich und nördlich gelegenen Kr MN 13 und einem 6 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der südlich gelegenen Kr MN 37. In Richtung Osten beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze, welche sich in etwa entlang der Oberkante der Böschung befindet, die markant zur „Sontheimer Straße“ hin abfällt, eben-

falls 6 m.

Die Festsetzung dieser Abstände erfolgt zum einen in Berücksichtigung der Möglichkeit für eine grundsätzlich weitreichend flexible bzw. situativ-bedarfsgerechte und zukunftssträchtige bauliche Verwertbarkeit der Vorhabenflächen selbst. Zum anderen wird damit aus übergeordneter bzw. gesamtplanerischer Sicht der nachhaltig-wirksamen Sicherstellung der gewünschten Schaffung einer großzügigen, qualitätsvollen und einladend wirkenden Straßenraum-Situation (im Kontext mit der festgesetzten Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie insbesondere auch der bestandskräftigen Baugrenzen-Führungen sowie der bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes „Frühmahd-Süd“) am gegenständlichen Standort des südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereiches („Ankunftsbereiches“) Rechnung getragen.

Im Nordosten wurde der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie (mit ca. 20 bis 30 m) bzw. zur Fahrbahnkante der Kr MN 13 (mit ca. 25 bis 40 m) noch größer / großzügig räumlich-aufweitend gewählt, u.a. um zum einen einer nachhaltigen Wirksamkeit der markanten Einmündungs-Situation der „Sontheimer Straße“ in die Kr MN 13 gesamtplanerisch entsprechend Rechnung zu tragen. Zum anderen erfolgt die Festsetzung insbesondere auch in Berücksichtigung der Lage / Umgrenzung des festgesetzten HQ-100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz.

- Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und v.a. auch zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung benötigten Bebauung wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist im PG auch die Zulässigkeit für die erforderliche Errichtung von Gebäuden / Hausformen mit einer Länge von über 50 m gegeben.
- Die Regelungen zu den Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften entsprechend eines Gewerbegebietes gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020, sind anzuwenden. Zusammen mit der festgesetzten Situierung des großflächigen, nicht untergliederten bzw. räumlich differenzierten Baufensters soll damit u.a. auch im Hinblick auf die möglichen, zulässigen Grundrissituationen sowie der gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen den im vorliegenden Planungsfall am gegenständlichen Standort zu berücksichtigenden, städtebaulich relevanten Belangen bestmöglich Rechnung getragen werden. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind nicht erforderlich.

5.1.4 Garagen & Stellplätze sowie Nebenanlagen & -gebäude

- Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie (überdachte) Stellplätze (Carports) dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung der Charakteristik des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen ist allerdings im gesamten Bauland zulässig.

Zudem ist innerhalb der mit besonderer Zweckbestimmung als „St/Hf“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung in den Rand- / Übergangsbereichen zu den Öffentlichen Grünflächen sowie den allseitig umgebenden Straßenraum-Flächen ist nur die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie die Anlage von Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen inklusive der hierfür für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen zulässig – wie z.B. Einfriedungen gem. Ziffer 7. der „Festsetzungen durch Text“, Beschilderungen / Hinweistafeln, Markierungen / Pfosten / Planken, Schranken(anlagen), etc..

Diese Regelungen erfolgen, damit die Übergangsbereiche zwischen den Baugrenzen und den Grünstrukturen / -flächen generell von raumwirksamen (hoch)baulichen Nebengebäuden / -anlagen etc. freigehalten werden. Die diesbezüglich klar definierte und strukturierte Baugebiets-Untergliederung (im Kontext mit der festgesetzten Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie insbesondere auch der bestandskräftigen Baugrenzen-Führungen sowie der bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes „Frühmahd-Süd“) trägt wesentlich zur nachhaltig-wirksamen Sicherstellung der am gegenständlichen Standort des südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereiches („Ankunftsbereiches“) aus

übergeordneter bzw. gesamtplanerischer Sicht gewünschten Schaffung einer großzügigen, qualitätsvollen und einladend wirkenden Straßenraum-Situation Rechnung.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Da die Gemeinde selbst der Bauherr des Feuerwehrhauses bzw. im Allgemeinen der baulichen Anlagen im Bebauungsplan-Gebiet ist und die Gestaltung / Umsetzung der baulichen Anlagen gemäß den üblicherweise erforderlichen Vorgaben auch selbst bestimmen kann bzw. abschließend bestimmt, wird in diesem Bebauungsplan generell auf weiterführende, detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, wie z.B. bezüglich der Verwendung von Materialien für die Fassadengestaltung oder für die Dacheindeckung der Bebauung, etc. weitestmöglich verzichtet. Im vorliegenden Planungsfall ist hierfür letztlich keine Veranlassung für Festsetzungen dieser Art gegeben sowie hinsichtlich der gesamtplanerisch gewünschten Flexibilität einer möglichst situativ-bedarfsgerechten und zukunftssträchtigen baulichen Verwertbarkeit der Baugebiets-Flächen durch die Gemeinde auch nicht zielführend.

In Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen wurden aufgrund dieser besonderen gesamtplanerischen Situation deshalb nur wenige Regelungen für eine grundlegende Orientierung (planerische Transparenz) bzgl. der zur Umsetzung kommenden Bebauung / Gebäudekörper, -kubaturen, etc. sowie baulichen Anlagen im Allgemeinen getroffen:

- Form / Ausrichtung der Baukörper: Hinsichtlich des Erhalts einer grundsätzlich weitreichend verträglichen Gesamt-Situation der teils zur Umsetzung erwarteten, breitgelagerten Baukörper / Gebäude-Kubaturen wurde festgelegt, dass Hauptgebäude grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten sind und das Verhältnis von Breite zu Länge mindestens 1 zu 1,5 betragen muss. Davon abweichend ist für einen Schlauch(trocknungs)turm entsprechend der funktionalen bzw. technischen Erfordernisse die Regelung zu treffen, dass hierfür auch ein Verhältnis von Breite zu Länge bis zu einer quadratischen Grundform (Seitenverhältnis 1 zu 1) zulässig ist. Eine Festsetzung der Stellung / räumlichen Ausrichtung der Hauptgebäudekörper ist dabei zusätzlich nicht erforderlich, da die Gemeinde als Bauherr, entsprechend der jeweiligen Situation in sachgerechter Erörterung und Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Eckpunkte / Erfordernisse, etc. eine auch jeweils entsprechende, abschließend zielführende Festlegung treffen wird (u.a. bzgl. Lage im Ortseingangsbereich, Standort am südlichen Abschluss des Siedlungsgefüges / der Orts-Bebauung entlang des Straßenraumes der „Sontheimer Straße“, etc.).
- Die getroffenen Regelungen bzgl. Einfriedungen leiten sich in Berücksichtigung an die Gegebenheiten, Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes ab (in grundlegender Orientierung an die Zulässigkeiten im Gemeindegebiet i.V.m. gewerblicher / industrieller Bebauung sowie grundlegende versicherungstechnische Erfordernisse nach aktuellem Kenntnisstand). Einfriedungen dürfen demnach eine max. Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- Abschließend wird für die weiterführenden Planungen bzw. im Rahmen der Planungen für die Realisierung von baulichen Anlagen z.B. in Bezug auf Farbgestaltung von Gebäuden Beleuchtungen, der Ausgestaltung von Stellplätzen oder der Anbringung / Errichtung von Werbeanlagen, etc. insbesondere auf die Lage des PG in der „Anbaubeschränkungszone“ der BAB 96 hingewiesen; i.E. hat für sämtliche Maßnahmen in der Zone von 40 m bis 100 m Entfernung längs der Autobahnfahrspuren eine Abstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten sowie mit dem Fernstraßen-Bundesamt zwingend zu erfolgen. Auf Ziffer 5. der textl. Hinweise wird verwiesen.

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

5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

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

- 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 des Baulandes bzw. des Baugrundstückes sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

- Ausbildung von Stellplätzen mit sickerfähigen bzw. wasserdurchlässigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke.

Weiterhin grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung zur Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc. oder Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau) auf Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen aus- sofern dies aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nicht in anderer Weise erforderlich ist.

- Soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen ist das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Weitestmöglicher Erhalt der flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.

- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten. Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

- Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 für ein hundertjähriges Hochwasserereignis der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet im gemäß § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser) darf die bestehende Höhenlage des natürlichen Geländes weder durch Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen noch durch bauliche Anlagen überschritten werden. Ausgenommen davon sind nur die gem. § 7 zulässigen Einfriedungen sowie punktuelle bauliche Anlagen für die Ordnung und Sicherung des Verkehrs (z.B. Markierungs-Pfosten, Hinweisschilder, etc.). An dieser Stelle wird abermals darauf hingewiesen, dass die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz konkret zur Umsetzung kommende Nutzungs- / Flächenkonzeption (Ausführungs- / Detailplanung) auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zwingend abzustimmen ist!

- Auffüllungen haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz unzulässig.

- Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Privatgrund 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. Davon abweichend ist lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen sowie von punktuellen baulichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs (wie z.B. Beschilderungen, Hinweistafeln, etc.) zulässig.

Darüber hinaus sind in dem in der Planzeichnung entlang der Kr MN 13 im Nordwesten des Baugrundstückes als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung mit Zulässigkeit von Maßnahmen für die verkehrstechnische Erschließung“ festgesetzten, rund 19 m breiten Abschnitt zusätzlich hierzu auch die Errichtung / Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für die ver-

kehrtechnische Erschließung zulässig. Die Festlegung der genauen Lage der künftigen Zufahrt erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu.

- Anlagen- / Baugebietseingrünung: Wie bereits dargestellt, befinden sich die Plangebietsflächen in städtebaulich exponierter Lage im südlichen Ortsrand- / Ortseingangsbereich bzw. im „Ankunftsbereich“ entlang der „Sontheimer Straße“; die vorgesehene Bebauung bildet den künftigen südlichen Abschluss des Siedlungsgefüges / der Orts-Bebauung entlang des Straßenraumes der „Sontheimer Straße“ bzw. „Günztalstraße“ aus. Eine der wesentlichen Zielsetzungen der Gesamtplanungskonzeption und insb. auch der grünordnerischen Konzeption stellt dabei vorliegend gerade auch die Schaffung einer großzügigen, qualitätsvollen und einladend wirkenden Straßenraum-Situation v.a. im Zusammenwirken / städtebaulichen Kontext mit der benachbarten Bebauung des nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Frühmahd-Süd“ sowie darin integriert die Ausbildung markanter, straßenräumlich-aufgeweiteter und gut wahrnehmbarer Flächenbereiche in den relevanten Straßen-Knotenpunkten / -Einmündungsbereichen dar.

Die entsprechend erforderliche, räumlich-wirksame bzw. straßenräumlich-wahrnehmbare Eingrünungssituation des PG wird vorrangig durch die Pflanzbindungsmaßnahmen zur Anpflanzung von insgesamt 24 Obst- und Laubgehölzen allseitig entlang der Randbereiche der Baugebietsflächen sichergestellt. Die Pflanzungen erfolgen Großteils auf ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen, die eine Breite bzw. räumliche Tiefe von mind. 3,0 m (im Osten entlang der „Sontheimer Straße“) bis max. 10 bzw. 13 m aufweisen (in den Einmündungsbereichen / Verkehrs-Knotenpunkten). Nach Richtung Süden kann die Gehölzpflanzung dabei, in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des LRA Unterallgäu, vollständig auf den Grundstücks- / Straßennebenflächen der Kr MN 37 erfolgen, wodurch im Bereich des Baulandes eine weitere deutliche Optimierung hinsichtlich der gewünschten Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit erreicht wird.

Weiterhin sind aus gesamtplanerischer Sicht mit Blick auf die vorbeschriebenen Eckpunkte der Planungskonzeption sowie auf die situativ zu berücksichtigenden, übergeordneten Rahmenbedingungen des PG-Umgriffes gerade auch die 10 bis 13 m breiten „straßenräumlich-flächenhaften“ Aufweitungen in den Einmündungsbereichen / Verkehrs-Knotenpunkten im Südwesten (Einmündung Kr MN 13 in die Kr MN 37) sowie im Nordosten (Einmündung der „Sontheimer Straße“ in die Kr MN 13) von besonderer Bedeutung. Dort sind zur Erreichung sowohl einer jeweils markanten, großzügig-übersichtlich und einladend wirkenden straßenräumlichen Gesamt-Situation als auch im Hinblick auf eine bestmögliche gesamtplanerische Integration der zur Umsetzung geplanten Bebauung des PG jeweils zweireihige Gehölzpflanzungen, vorrangig aus heimischen Obstgehölzen festgesetzt, in Anlehnung / Orientierung an das Motiv einer „Streuobstwiese im Ortsrandbereich / Übergang zu Außenbereichsflächen“.

- Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bzw. Einzelbäume (11 Stück Obstgehölz bzw. 13 Stück Laubgehölze mind. 2. Wuchsordnung). Die Zahl der Gehölze ist bindend, die in der Planzeichnung gekennzeichnete genaue Lage ist in geringfügigem Umfang (bis zu ca. 3-4 m) veränderlich; der Abstand dieser und auch von allen sonstigen Pflanzungen (gemessen in Stamm- / Gehölz-Mitte) hat dabei zu den Fahrbahnaußenkanten der Kreisstraßen MN 13 und MN 37 gem. den seitens der Tiefbauverwaltung des LRA zu vertretenden Belangen mind. 7,5 m zu betragen.
- Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (Einzelgehölz / Gehölzgruppen-Pflanzungen) sowie auch generell für alle Pflanzungen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen, wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgesetzt (s. Ziffer 10.5 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 8. der „Hinweise durch Text“).
- Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fer-

tigstellung des Feuerwehrhauses (Hauptgebäude) – maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung – folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

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

Allgemeine Hinweise:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./.(29.)02. erfolgen dürfen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

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

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,14 ha und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 11.365 m ²	100 %
Flächen für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung „Feuerwehr“	ca. 6.725 m ²	ca. 59 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“; (davon mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung mit Zulässigkeit von Maßnahmen für die verkehrstechn. Erschließung“)	ca. 1.665 m ² (ca. 95 m ²)	ca. 14,5 % (ca. 0,8 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.975 m ²	ca. 26 %

6. Erschließung und Infrastruktur

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugebietsfläche des Plangebietes (PG) erfolgt über einen zentralen Zufahrtsbereich aus Richtung Nordwesten von der Kreisstraße MN 13 aus.

Die verkehrstechnische Erschließung über die Kr MN 13, zulässig ist in Vorabstimmung mit der Tiefbauverwaltung des LRA Unterallgäu eine Zufahrt mit einer Fahrbahnbreite von max. 8,0 m, ist innerhalb der Grenzen des in der Planzeichnung festgesetzten „Ein- bzw. Ausfahrtbereiches“ umzusetzen (dieser weist eine Breite von knapp 20 (19) m auf). Dabei werden fachlich bzw. verkehrs- / sicherheitstechnisch benötigte Verkehrsinseln, Fahrbahnteiler, etc. auf die max. zulässige Fahrbahn-Breite von 8,0 m (i.S. einer Gesamtbreite der Flächen, gemessen nur zwischen den Außenkanten der Fahrbahn-Oberflächen selbst) nicht angerechnet. Der „Ein- bzw. Ausfahrtbereich“ wurde dabei auf Grundlage sowohl der Berücksichtigung der gegenüberliegenden Zufahrt der Fa. BauFritz GmbH & Co. KG als grundsätzlich westlich begrenzender "Lage-Eckpunkt" als auch im Hinblick auf die Möglichkeit zur lagemäßigen Umsetzung der erforderlichen freizuhaltenen Sichtdreiecke / -flächen ausschließlich auf öffentlichen Flächen entsprechend festgelegt bzw. leitet sich i.E. aus dieser Gesamtbetrachtung der örtlichen Situation / räumlichen Gegebenheiten ab.

Im Hinblick auf eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit sowie Sicherstellung dieser Erschließungs-Konzeption für das PG wurden alle übrigen Flächenbereiche / Kontaktflächen des Baugebietes entlang der allseitig vorhandenen Verkehrsflächen als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die exakte Lage der Zufahrt und die letztlich zur Umsetzung kommende Fahrbahnbreite auf Ebene der weiterführenden Planungen gemeinsam mit der Tiefbauverwaltung des LRA Unterallgäu abzustimmen bzw. festzulegen ist. Die Fahrbahn muss möglichst senkrecht mit verkehrsgerechten Radien an die Kreisstraße angebunden werden. Zudem sind an der Zufahrt die Sichtdreiecke gemäß RAL 2012 auf die Kr MN 13 von sämtlichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzung und sonstigen sichtbeeinträchtigenden Hindernissen höher 0,80 Meter auf Dauer freizuhalten.

Ergänzend wird auf die Beachtung der Beschränkungen und Hinweise i.V.m. den Kreisstraßen MN 13 und MN 37 unter der Ziffer 6. der „Hinweise durch Text“ sowie auf die Auflagen, Beschränkungen, etc. im Bereich der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone der BAB 96 unter der Ziffer 5. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

6.1.1 Freizuhaltende Sichtflächen / Sichtdreiecke

Die freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) im Anbindungs- / Einmündungsbereich des festgesetzten „Ein- bzw. Ausfahrtbereiches“ in die Kr MN 13 wurden entsprechend der gegenwärtig bestehenden und nach Vorabstimmung mit dem LRA Sachgebiet Tiefbauverwaltung auch künftig unverändert zur Beibehaltung vorgesehenen Tempo-70km/h-Geschwindigkeitsregelung entlang des für das PG als Erschließungs- / Zufahrtsstraße relevanten Abschnittes der Kr MN13, in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ gekennzeichnet (Anfahrtsicht mit Schenkellängen von jeweils 110 m gem. EAE 85/95 und RAST 06). Diese wurden, quasi als plangraphischer Funktionsnachweis i.V.m. dem Vorhaben, auf Grundlage sowohl der Berücksichtigung der gegenüberliegenden Zufahrt der Fa. BauFritz als westlich begrenzender "Lage-Eckpunkt" als auch im Hinblick auf die Möglichkeit zur lagemäßigen Umsetzung der Sichtdreiecke ausschließlich im Bereich von öffentlichen Flächen, jeweils an den äußersten Standort-Möglichkeiten des entsprechend festgesetzten Ein- / Ausfahrtbereiches bzw. des ausgewiesenen Flächenbereichs der Öffentlichen Grünflächen „(...) mit Zulässigkeit von Maßnahmen für die verkehrstechnische Erschließung“ situiert (in Bezug auf eine jeweils 8 m breite Zufahrts-Fahrbahn). Die konkrete Festlegung der letztlich erforderlichen freizuhaltenden Sichtdreiecke / -flächen erfolgt auf Grundlage der in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des LRA Unterallgäu lagemäßig abschließend festgelegten Zufahrt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

Die Flächen der Sichtdreiecke sind gemäß den fachlichen Anforderungen von jeglichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben. Als diesbezüglich verträglich zu bewerten und deshalb abweichend davon zulässig sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Auf die Inhalte der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal. Ob das Kontingent der Marktgemeinde Erkheim an der Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Günztal für das Vorhaben ausreichend ist, ist in eigener Zuständigkeit zu klären.

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

In Bezug auf die Abwässer 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.

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

6.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

Generelle Hinweise:

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

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

6.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

• Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Weiterführend wird auf die Inhalte der Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

• Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). 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. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen. Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung

ist durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn zu bestätigen.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen (nach der WPBV (3-fach)).

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2.2 „Niederschlagswasserversickerung“ in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

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.

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

6.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung und Ziffer 4. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Der nordöstliche Randbereich des PG befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Östlichen Günz gemäß § 76 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes – für ein amtliches bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignis / Bemessungshochwasser – ist in der Planzeichnung gem. dem aktuellen Stand der Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten im UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt (Stand: Mai 2021) nachrichtlich-informativ eingetragen. Die durch ein Hochwasserereignis HQ 100 überschwemmten Flächen sind in etwa deckungsgleich auch als sog. „Wassersensibler Bereich“ im UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt geführt. Die Restflächen des PG sind darüber hinausgehend allerdings nicht darin verzeichnet. Die östliche Grenze des Plangebietes liegt etwa 70 m westlich der Östlichen Günz.

Die Baulandflächen des Plangebiets werden demnach nicht 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.

Die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt unter Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) ist diesbezüglich im PG deshalb nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation und die räumliche Nähe zu Fließgewässern (u.a. Lage des nordöstlichen Teils des Vorhabengebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie im sog. „wassersensiblen Bereich“) kommt im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz ebenfalls eine besondere Bedeutung zu. Neben der Führung der überbaubaren

Grundstücksflächen / räumlichen Lage der Baugrenzen außerhalb der Überschwemmungsgebiets-Umgrenzung ist hier insbesondere auch auf die Inhalte der Ziffer 12. „Aufschüttungen / Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen hinzuweisen. So haben u.a. sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz unzulässig. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass der Umgang mit / die Verwendung von grundwasser- und bodengefährdenden Stoffen und Betriebsmitteln mit besonderer Sorgsamkeit zu erfolgen hat.

In diesem Zusammenhang wird weiterführend insb. auf Ziffer 12. der „Festsetzungen durch Text“, die Ziffern 4.2 und 4.3 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Hochwasserschutz / Überschwemmungsgefahr

Aufgrund der Lage zu dem Gewässer und der Lage von Teilen im Nordosten des Plangebietes innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes sind bei entsprechenden Niederschlagsereignissen / Wettersituationen Überschwemmungen der entsprechenden Teilbereiche des PG 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 der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung) eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG insbesondere auch in den westlichen und mittleren Flächenbereichen nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

- Allgemeine Hinweise:

Sollte eine über die Höhenlage des natürlichen Geländes hinausgehende (flächige) Überbauung / -formung innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen.

Fazit:

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

6.2.5 Stromversorgung / Kommunikation

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

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

6.2.6 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 Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsstraße (hier entlang der Kr MN 13) zur Leerung bereitzustellen sind.

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

7. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation (insb. wird auf die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Frühmah-Süd“ sowie die allseitig vorhandene Verkehrsinfrastruktur / „verinselte“ Lage und die vergleichsweise starke allg. anthropogene Vorbelastung des Gebietes verwiesen) sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen aus gesamtplanerischer Sicht durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend bzw. nachhaltig wirksam begegnet werden (vgl. insbesondere das umfassende Maßnahmenkonzept zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie die Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf das HQ100-Überschwemmungsgebiet).

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

Auf die Ausführungen insbesondere unter der vorhergehenden Ziffer 4. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- 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)
- 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, 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 / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, „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, „UmweltAtlas“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020
- Bayer. Landesamtes für Steuern Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (02/2009) für das Grundstück Fl.-Nr. 807/14, der Gemarkung Erkheim
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Memmingen und Mindelheim
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

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 und Vermessung.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Erkheim“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktrates Erkheim übereinstimmen.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

ANLAGE**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauer 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
Die Autobahn GmbH des Bundes	Niederlassung Südbayern Außenstelle Kempten	Rottachstraße 11 87439 Kempten	poststelle.kempten@sby.autobahn.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@bfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	memmingen-unterallgaeu@bn.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Fernstraßen-Bundesamt	Referat S1	Friedrich-Ebert-Straße 72-78 04109 Leipzig	anbau@fba.bund.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
Kommunale Unfallversicherung Bayern (KUVB)		Ungererstraße 71 80805 München	servicecenter@kuvb.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Tiefbau Herr Walter Pleiner	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	walter.pleiner@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

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
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
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 Wörishofer 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
Polizeiinspektion Mindelheim		Memminger Straße 16 87719 Mindelheim	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.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
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
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	rathaus@gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	info@oberschoenegg.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	leitung@sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de