



**Marktgemeinde Erkheim  
Landkreis Unterallgäu**

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG „ARLESRIED - NORDOST“**

(Teilflächen Fl.-Nrn. 26/1, 28, 28/1 und 28/2, Gmkg. Arlesried)

### **ENDFASSUNG mit Stand vom 18.07.2022**

#### **BESTANDTEILE DER SATZUNG:**

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

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

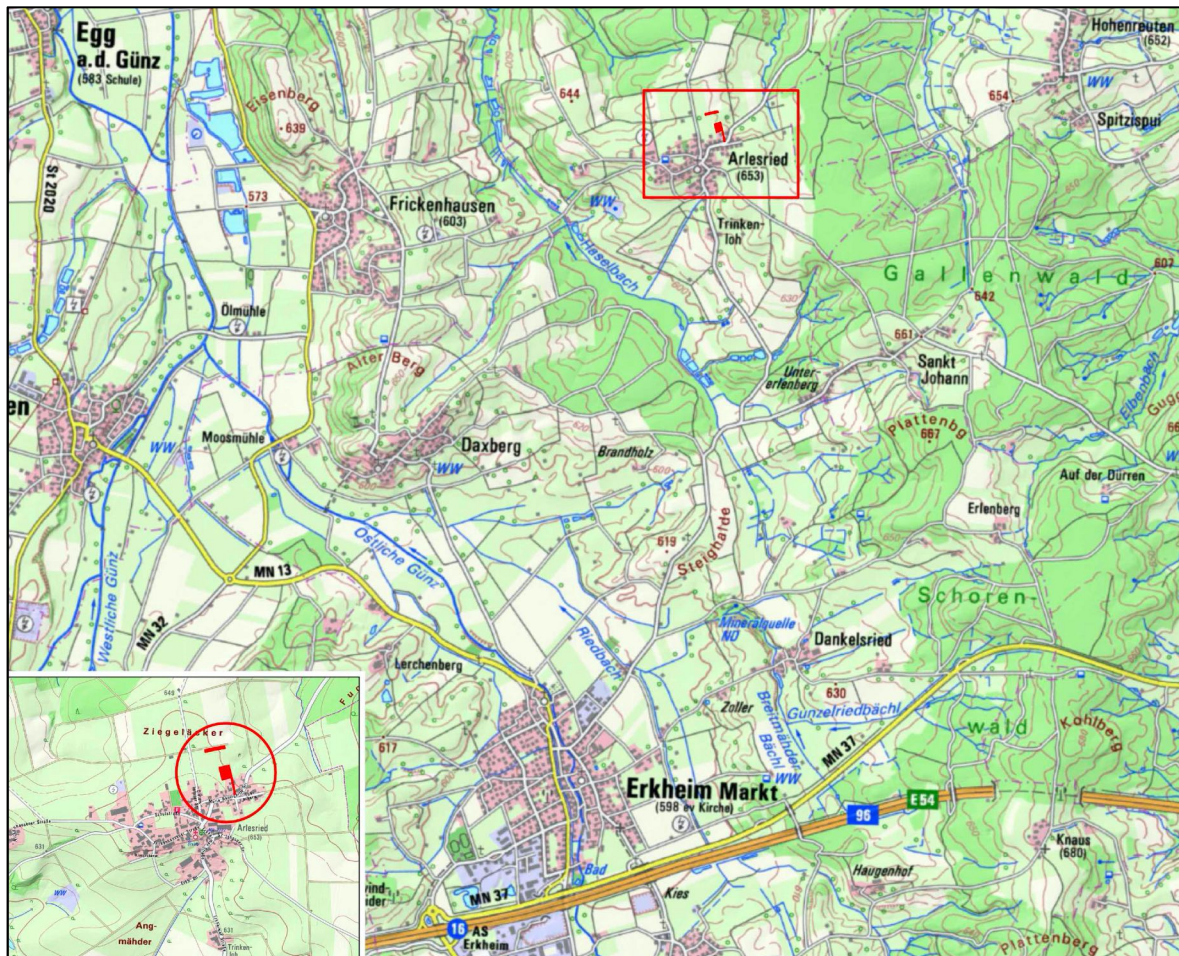
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## Textteil

### I. Präambel

#### 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- **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 Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- 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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 18.07.2022 aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 8, 9, 10 und 13 BauGB**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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) die vorliegende

### Einbeziehungssatzung „Arlesried-Nordost“

(Teilflächen Fl.-Nrn. 26/1, 28, 28/1 und 28/2, Gmkg. Arlesried)

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.07.2022 als Satzung.

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

**Hinweise:**

Gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „[www.erkheim.de](http://www.erkheim.de)“ einsehbar.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

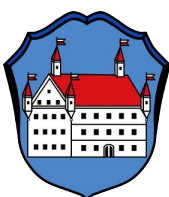
Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche 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 DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- 1.1 Die Einbeziehungssatzung wird gebildet durch 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 18.07.2022.  
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1, 28, 28/1 und 28/2, jeweils der Gemarkung Arlesried.
- 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.
- 1.3 Der zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von rechnerisch insgesamt 698 m<sup>2</sup> ist zugeordnet / festgesetzt auf
- einer Teilfläche von 959 m<sup>2</sup> des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 26/1 der Gemarkung Arlesried (Anrechenbarkeitsfaktor: 0,5) sowie
  - einer Teilfläche von 437 m<sup>2</sup> des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 28/2 der Gemarkung Arlesried (Anrechenbarkeitsfaktor: 0,5).
- Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen „Überbaubaren Grundstücksfläche – Nord“ ist eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von wohngenutzten Gebäuden und Wohngebäuden unzulässig.
- 2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen „Überbaubaren Grundstücksfläche – Süd“ sind max. 2 Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Haupt- / Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) als auch durch die Angaben und Werte für die Wand- bzw. Firsthöhen (WH bzw. FH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 3.1.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch private Verkehrsanlagen / Zufahrten, Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.
- 3.1.3 Innerhalb der Grundstücks-Teilflächen mit den Fl.-Nrn. 28 und 28/1 werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche /

Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland (Fläche ohne hinterlegter Farbe / in weißer Farbgebung) hinzugerechnet.

- 3.2 Die zulässigen Wandhöhen (WH; als Höchstmaß) werden durch das Maß der senkrecht gemessenen Höhendifferenz in Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Oberkante der Dachhaut definiert.  
Die zulässigen Firsthöhen (FH; als Höchstmaß) werden durch das Maß der senkrecht gemessenen Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Oberkante der Dachhaut am First definiert.

Hinweise: - Die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude / Gebäudeteile wird von der Gemeinde vor dem Hintergrund der jeweils zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange insbesondere i.V.m. der Verkehrs- / Spartenerschließung, der Niederschlagswasserbehandlung, etc. auf der nachfolgenden Planungsebene der Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt .

- Des Weiteren sind den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

#### **§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021.
- 4.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.3.1 Abweichend von § 4.3 ist eine Überschreitung durch mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig.
- 4.4 Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

#### **§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE**

- 5.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.1.1 Abweichend von § 5.1 sind sowohl „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen als auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, etc.) im gesamten Bereich des Baulandes (Fläche ohne hinterlegter Farbe / in weißer Farbgebung) zulässig.

- 5.2 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen / -gebäuden darf traufseitig max. 3,20 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,70 m.  
Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die OK RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar.
- 5.2.1 Aus betriebsorganisatorischen Gründen nachweislich erforderliche Überschreitungen der max. WH und FH gem. § 5.2 können bis zu einer WH von 4,20 m und einer FH von 6,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

## § 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 1,2 betragen.  
Versprünge in der Fassade, offene (negative) Einschnitte in der Fassade, etc. sowie Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.1 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt max. 10,50 m.
- 6.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 6.2 Es sind nur gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig. Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen.  
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.2 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3.3 Abweichend von § 6.2 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.  
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.
- 6.3.1 Abweichend von § 6.3 sind engobierte Oberflächen sowie eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen und Anlagen § 6.6.2 zulässig.  
Zudem sind Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).
- 6.3.2 Abweichend von § 6.3 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 6.3.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.  
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.

Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

- 6.4 Dachaufbauten in Form von Dachgauben sowie Außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) sind allgemein unzulässig.
- 6.5 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen zulässig. Auffallende Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und Sichtziegelfassaden sowie Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Kunststoff und Spaltklinker sind unzulässig.  
Grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind nicht zulässig.
- 6.5.1 Die Gestaltung der Fassade / Gebäudeaußenhaut des Gebäudekörper innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen „Überbaubaren Grundstücksfläche – Süd“ ist mind. ab dem 1. Obergeschoss vollflächig und allseitig bzw. in allen Himmelsrichtungen bis unter die Dachhaut vollständig holzverkleidet /-verschalt aus unbehandelten heimischen Hölzern (vorzugsweise Lärchenholz) in senkrechter Lattung auszuführen.
- 6.6 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.6.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen oder sonst. Dachständer / -einrichtungen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.6.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkender Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 6.6.3 Werbeanlagen sind unzulässig.  
Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.  
Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

## § 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über Gelände bzw. OK Erschließungsstraße/ Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.  
Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 7.1.1 Überschreitungen der max. Höhe gem. § 7.1 bis zu einer Höhe von max. 2,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies nachweislich erforderlich ist (z.B. aus versicherungstechnischen Gründen).
- 7.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

- 7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.
- 7.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.
- 7.2.2 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäunen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.  
Kunststoffzäune sind generell unzulässig.
- 7.2.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.

## § 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen / zu gestalten, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.  
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.
- 8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergeb. Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).
- 8.3 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. § 7 zulässig.
- 8.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen gem. § 8.3 als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.4.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 8.4.2 Auf den unter § 8.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.5 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der 5,0 m breiten festgesetzten Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).



- 8.5.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- a) in den Abschnitten mit einer Breite von  $> 3,0$  m &  $< 5,0$  m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.1 wird verwiesen;
  - b) in den Abschnitten mit einer Breite von 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.1 wird verwiesen.
- 8.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen ist für den Bereich der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen; dabei sind insb. die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 7 auf den festgesetzten Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.
- 8.6 Auf Privatgrundstücken ist pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen (im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“) bereits eingetragenen Gehölze kann von dieser m<sup>2</sup>-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- 8.7 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen heimischen Obstgehölze sowie Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.4.1 wird verwiesen.  
Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 8.7.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu 3,0 m veränderlich. Weitere Lage- / Standortveränderungen bis zu 10,0 m können, mit Ausnahme des festgesetzten Gehölzstandortes entlang der „Maria-Baumgärtle-Straße“, ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.8 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.9 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des ersten auf Grundlage der gegenständlichen Satzung errichteten Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- 8.10 Der Mindest(pflanz)abstand sämtlicher Gehölze, gemessen in Stammmitte, zur Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 29/2 beträgt 4,0 m; der Mindest(pflanz)abstand von Gehölzen 1. Wuchsordnung, gemessen in Stammmitte, zur Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 29/2 beträgt 10,0 m.

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

Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zulässig.

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

9.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein rechnerischer naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 698 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

9.2 Der 698 m<sup>2</sup> umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig auf folgenden Grundstücksteilflächen zugeordnet bzw. festgesetzt:

- 959 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 26/1 der Gemarkung Arlesried (Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,5) sowie
- 437 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 28/2 der Gemarkung Arlesried (Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,5).

Hinweis: Damit ergibt sich in Berücksichtigung der mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmten Anrechenbarkeitsfaktorenwerte von jeweils 0,5 für die beiden Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2 eine i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben festgesetzte Ausgleichsfläche von insgesamt 1.396 m<sup>2</sup> (= 2 x 698 m<sup>2</sup>).

9.4 Für die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption die differenzierte Pflanzung von Obstgehölzen mit dem Ziel der Entwicklung einer Streuobstwiese (2-reihige, artenreiche Obstgehölz-Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten) festgesetzt. Die „Unternutzung“ / Nutzung der Geländeoberfläche selbst kann gem. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unverändert mit einer allg. landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung erfolgen.

Die Konzeption dient aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht der Umsetzung von Maßnahmen insbesondere zur allg. Verbesserung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung sowie zur Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft am nördlichen / nordöstlichen Ortsrand von Arlesried.

Hierfür werden folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen festgesetzt:

9.4.1 Pflanzung standortgerechter / heimischer Obstgehölze (11 Standorte; 2-reihige Pflanzung):

- Pflanzung von 11 Obstgehölzen (auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung sowie die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen);
- es ist ausschließlich „gebietseigenes“ Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig;
- bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig;

- der Pflanzabstand (in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 5 m;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; entsprechend der „Unternutzung“ der Flächen sind fachlich situativ-geeignete Schutz- / Sicherungsmaßnahmen v.a. des Gehölzstammes vor Beschädigungen bzw. insbesondere Verbiss durch Wild- und / oder Weidetiere vorzusehen (z.B. engmaschige Drahtzäune, Einhausungen mit Hölzern, abschnittsweise flächenhafte Einzäunungen, etc.).  
Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig (3,0 bis 5,0 m) veränderlich.

9.4.2 „Unternutzung“ / Nutzung der Geländeoberfläche (mit Ausnahme der Gehölzstandorte inkl. ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen gem. § 9.4.1) der gesamten festgesetzten Ausgleichsfläche von insgesamt 1.396 m<sup>2</sup> unverändert als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. i.V.m. einer landwirtschaftlichen (Dauer)Grünlandnutzung.

9.5 Sofern die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2 (jeweils der Gemarkung Arlesried) in Privateigentum verbleiben, sind diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

Hinweis: Die festgesetzte Ausgleichsfläche sollte zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung ggf. separat abgemarkt werden (Erhalt einer gesonderten Flurnummer).

9.6 Die Herstellung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

## § 10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

10.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.  
Veränderungen des natürlichen Geländes sind zum einen auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.

10.1.1 Integration der Gebäude: Der Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude / Gebäudeteile und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,20 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.

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

10.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sind Abgrabungen generell unzulässig. Aufschüttungen sind darin nur in Form von Böschungen gem. § 10.5 bis max. auf die Höhenlage des angrenzenden Baulandes zulässig.

10.4 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 3 (bzw. H : T = 1 : 3 und flacher) zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

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

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

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

## § 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

12.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, unterirdisch zu verlegen.

## § 13 INKRAFTTRETEN DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

13.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Einbeziehungssatzung 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 Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet:**

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

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung, dass auch im gegenständlichen Plangebiet grundsätzlich das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, 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 ist. Eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung bzw. punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder ggf. eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

### **2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung:**

Es wird generell darauf hingewiesen, dass (gesammeltes, unverschmutztes) Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine 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 unverhältnismäßig 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.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen.

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

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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.

Es wird generell darauf hingewiesen, dass die Größe der Sickereinrichtungen auf den Grundstücken in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen ist. Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt 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.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

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

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßenebenenflächen, etc.) unzulässig ist.

In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

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

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.

### **3. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ / OBERFLÄCHENGEWÄSSER**

3.1 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 der Einbeziehungssatzung und deren räumlich funktionalem 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.

Boden / Untergrundsituation: gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 (LfU, UmweltAtlas Bayern – Umwelt, Stand April 2022) weist der gesamte Vorhabenbereich fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehmkies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht auf (Lösslehm oder Flugsand). Geologisch handelt es sich gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (LfU, UmweltAtlas Bayern – Umwelt, Stand April 2022) im westlichen Bereich des PG um pleistozänen Decklehm (Ld; Lösslehm und Schotterverwitterungslehm, kryurbat vermischt) sowie im östlichen Bereich um biberzeitlichen Flussschotter (Ältester Deckenschotter; B, G) aus dem Pleistozän (Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig).

### 3.2 Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau im PG sinkt übergeordnet betrachtet allmählich von Südwesten nach Nordosten hin ab. Von der „Maria-Baumgärtle-Straße“ am Südrand bis zur Nordgrenze der überbaubaren Grundstücksfläche fällt das Gelände von ca. 652 m ü. NN. auf ca. 650 m ü. NN um insgesamt rund 2 m ab.

Im südlichen Zufahrtsbereich des PG (im Bereich der Teilflächen Fl.-Nrn. 28 und 28/1) - ausgehend von der „Maria-Baumgärtle-Straße“ – fällt das PG dabei von ca. 652 m ü. NN um ca. 0,7 – 1 m nach Norden hin ab. Im nördlichen, neu mit baulichen Anlagen zur Überbauung vorgesehen Teilbereich (im Bereich der beplanten Teilflächen Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2) sinkt das Gelände (nochmals) um weitere ca. 1 m – 1,3 m in Richtung Norden ab.

Des Weiteren fällt das Gelände im Bereich der beplanten Teilflächen Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2 vom Westrand des PG zum Ostrand durchschnittlich um ca. 2 m ab. Dabei ist im Bereich der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen selbst ein Gefälle von knapp über 1 m gegeben.

### 3.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer

#### 3.3.1 Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / „wassersensibler Bereich“:

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der „Haselbach“ befindet sich knapp 1,3 km westlich des Vorhabengebietes entfernt.

Das PG liegt nach aktuellem Kenntnisstand weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand April 2022) noch in einem sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand April 2022).

Hochwasserrisiken: Es ist weder bei einem Hochwasserereignis HQ-100 noch bei extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem insbesondere aufgrund von Lage / Standort, Bestandssituation und Geländetopographie in dem Bereich der neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen von einer Überschwemmungsgefährdung auszugehen.

#### 3.3.2 Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation sowie der Entfernung und der Ausgestaltung des Haselbachtalraumes / -grundbereiches ist im PG voraussichtlich von einem vergleichsweise größeren Grundwasserflurabstand auszugehen.

Im PG ist zwar nach aktuellem Kenntnisstand bezogen auf Höhenlage / Standort, Bestandssituation und Geländetopographie vermutlich i.V.m. der geplanten Bebauung von keinem unmittelbaren Einfluss i.V.m. einem Auftreten von Grundwasser auszugehen.

Allerdings muss aufgrund den vorbeschriebenen, vorhandenen Untergrundverhältnissen sowie mit Blick auf die Geländetopographie grundsätzlich ggf. mit einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden.

Aufgrund dessen und generell wird deshalb darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

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

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

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

### 3.3.3 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten (mit einem vorstehend beschriebenen Gefälle nach Richtung Norden / Nordosten) des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

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

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben**, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten empfiehlt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 01.06.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) für den vorliegenden Planungsfall das Merkblatt



DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA- Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten. Weiterhin wird auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

Weiterführend wird auf die Inhalte unter der Ziffer 4.2.2 der Begründung verwiesen.

#### **4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN**

Im gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen der ausgewiesenen privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener“ (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) Gehölze 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 „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) 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 (Eingriffeliger 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).

An Gebäuden und Zaunanlagen wird weiterhin die Verwendung von Kletterpflanzen empfohlen:

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

### **Allgemeine Hinweise**

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

Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

## **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

### Landwirtschaft / Landwirtschaftliche Nutzflächen, allgemeine Hinweise

Infolge der Ortsrandlage des Planungsgebietes und der Bestands- und Nutzungssituation der umgebenden Flächenumgriffe ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese manchmal auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, infolge der Bewirtschaftung der Flächen auftreten.

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

## **6. BRANDSCHUTZ**

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

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

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

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

## **7. VERMESSUNGSZEICHEN**

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

**8. 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 der Wiederverwertung 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 in einer für die Entleerung entsprechend geeigneten Weise zu erfolgen.

Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb ausnahmslos entlang der „Maria-Baumgärtle-Straße“ entsprechend zur Entleerung bereitzustellen.

**9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Erkheim (wie z.B. die gemeindliche Entwässerungssatzung (EWS)) sind einzuhalten, soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- 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 08336-805357 50  
rathaus@erkheim.bayern.de

### III. Begründung

#### Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

#### Anlage:

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

#### 1. Anlass und Planungsziel

Das Planvorhaben dient in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale der Ansiedlung eines im Gemeindegebiet bereits ortsansässigen bzw. heimischen mittelständischen Familienunternehmens (rund um die Tierart Alpaka / Alpakahof).

Im Zuge des Standortwechsels soll eine dringend benötigte betriebliche Neuorganisation und insb. Fortentwicklung erfolgen sowie in diesem Zusammenhang auch die aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Schaffung von einem betriebsnahen bzw. -zugehörigen Wohnraum für die junge Betreiberfamilie bewerkstelligt werden - in Form der Errichtung eines gesonderten Betriebsleiter-Wohngebäudes / -hauses. Einerseits handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einem zusätzlich zur Umsetzung geplanten eigenen Hofladen-Gebäude, andererseits ist vorgesehen im Rahmen eines Ausbaus der betrieblichen Geschäftsfelder weiterführende Aktivitäten bzw. Attraktionen, wie beispielsweise Alpakawanderungen, Kindergeburtstage, Seniorennachmittage, etc. anzubieten, was nicht zuletzt auch zu einer Belebung sowie Erhöhung der Standort-Attraktivität sowohl des Ortsteils selbst als auch des Gesamt-Gemeindegebietes beiträgt.

Ziel der Planung ist hierfür die Bereitstellung einer grundsätzlich möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Baugrundstücksfläche, die zum einen die besondere betriebliche Bedarfssituation weitreichend berücksichtigt sowie zum anderen eine situativ-bedarfgerechte, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende bauliche Entwicklung am Standort ermöglicht. Des Weiteren besteht im Zuge der Planungskonzeption die Möglichkeit für eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insb. auch planungsrechtliche Sicherung der Ortsrandeingrünungssituation. In diesem Zusammenhang wird gegenständlich zudem die Berücksichtigung einer naturschutzfachlich-zielführenden Umsetzung des sich i.V.m. dem Planvorhaben ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs im räumlich-funktionalen Umfeld bzw. im gesamtkonzeptionellen Zusammenwirken mit der Planung angestrebt und auch vorgenommen.

Insgesamt trägt das Vorhaben damit aus gesamtplanerischer Sicht, im Rahmen einer gesamtgebietsverträglichen Erweiterung bzw. Arrondierung des Siedlungsgefüges, neben der Sicherung eines Fortbestandes des ortsansässigen mittelständischen Familienunternehmens v.a. auch der weiteren Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit sowie der Steigerung der Attraktivität und Standort-Vielfalt der Gemeinde nachhaltig Rechnung.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) der Einbeziehungssatzung „Arlesried-Nordost“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Arlesried, teils unmittelbar nördlich anschließend sowie zum Großteil in rückwärtiger Lage zur „Maria-Baumgärtle-Straße“.

Der nördliche Teilflächen-Bereich des Vorhabengebietes bzw. die beiden grundlegend neu zur Überbauung vorgesehenen Baugebiets-Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1 & 28/2 werden - ebenso wie die daran im Norden, Osten und Westen anschließenden Flächen - derzeit im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die im Süden bzw. Südosten und -westen angrenzenden Flächenbereiche im Umgriff der südlichen Teilfläche des PG, im Bereich zwischen der „Maria-Baumgärtle-Straße“ und dem bestehenden nördlichen Ortsrand, weisen Großteils bereits eine Bestandsbebauung auf (Teil des bestehenden Siedlungsgefüges von Arlesried / planungsrechtlicher „Innenbereich“, insgesamt mit einem gemischten, ländlich-dörflich geprägten Nutzungscharakter).

### 2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,51 ha große räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Arlesried-Nordost“ umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummer 26/1, 28, 28/1 und 28/2, jeweils der Gemarkung Arlesried.

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

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat **in der Sitzung am 15.03.2022** den **Aufstellungsbeschluss** zur Einbeziehungssatzung „Arlesried-Nordost“ (im Bereich der Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1, 28, 28/1 und 28/2, jeweils der Gmkg. Arlesried) gefasst (gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Das Planvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung 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.

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „vereinfachten Verfahren“** beschlossen.

#### Hinweise:

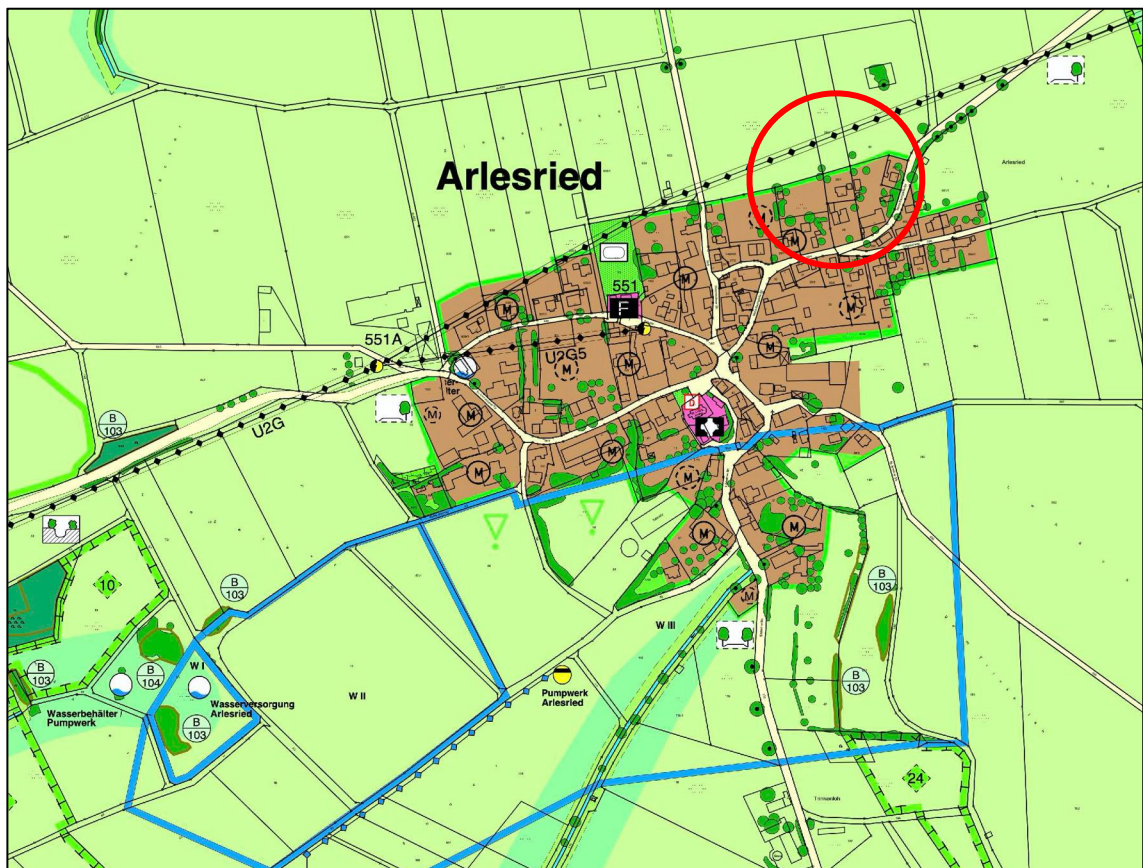
Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. der Anwendung des § 13 BauGB bzw. der Planaufstellung im

„vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wurde. 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.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Großteil der Fläche des gegenständlichen Plangebietes (PG) bzw. die beiden nördlich gelegenen, neu zur Überbauung vorgesehenen Baugebiets-Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1 & 28/2 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002 als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inklusive der 8. Änderung aus dem Jahr 2016 (ohne Maßstab)

Weiterhin ist der südliche Teil des PG (die Grundstücke bzw. mit überplanten Grundstücks-Teilflächen Fl.-Nrn. 28 & 28/1) als „*gemischte Baufläche*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Nach Richtung Norden bzw. gegenüber dem freien Landschaftsraum ist am derzeitigen Ortsrandbereich gem. den Eintragungen des FNP ein entsprechend ausgeprägter Flächenstreifen als „*Ortsrandeingrünung*“ gekennzeichnet. Außerdem sind ergänzend hierzu einige Gehölze planzeichnerisch dargestellt, mit der Bezeichnung „*Bäume*“ gem. Planzeichenerklärung.

Der FNP wird in diesem Bereich deshalb zeitnah bzw. möglichst im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung in eine „*gemischte Baufläche*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie Flächen zur „*Ortsrandeingrünung*“ und eine „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das plangegegenständliche Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt. Insgesamt handelt es sich im gegenständlichen Planungsfall damit um eine (zwischenzeitlich) zulässige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

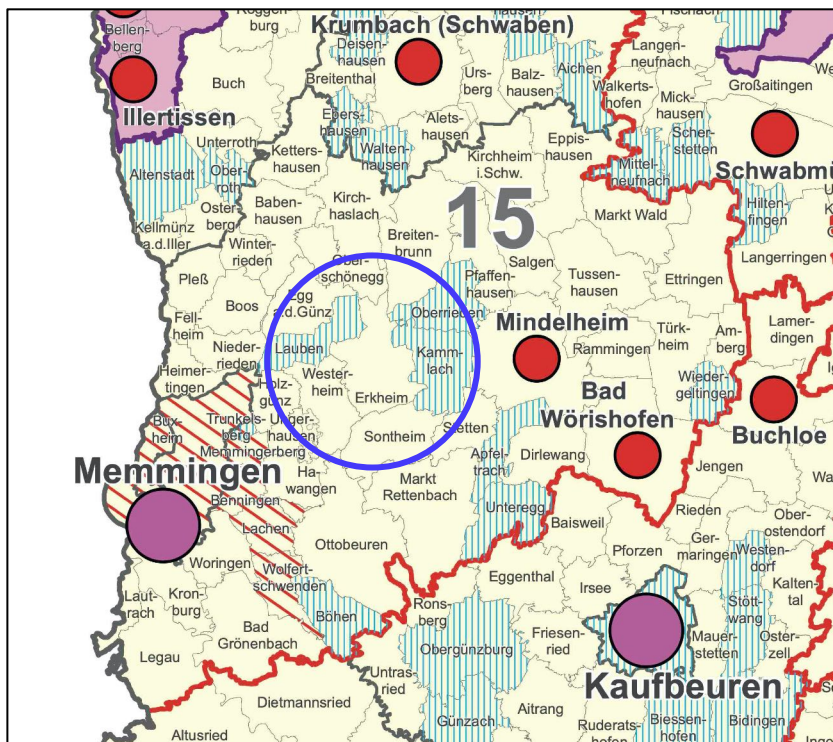
**3.3 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen**

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

**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**.



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

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“.

**Fazit:** Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Donau-Iller (Region 15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01. März 2018) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

## **4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter**

### **4.1 Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen**

Der wesentliche (nördlich gelegene) Teilflächen-Bereich des Vorhabengebietes bzw. die beiden (im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich) grundlegend neu zur Überbauung vorgesehenen Baugebiets-Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1 & 28/2 werden - ebenso wie die daran im Norden, Osten und Westen anschließenden Flächen - derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ausgenommen davon sind lediglich die Flächen im äußersten südlichen Rand- / Übergangsbereich zu Grundstück Fl.-Nr. 28/1 (Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Hausnr. 9a), welche aktuell teils als Gartenland / intensive Mähwiese genutzt werden und zudem abschnittsweise bzw. vorrangig in den Randbereichen eine zusätzliche Lagerflächen-Nutzung aufweisen (insb. Lagerung von Holz).

Die im Süden bzw. Südosten und -westen angrenzenden Flächenbereiche im Umgriff der südlichen Teilfläche des PG, im Bereich zwischen der „Maria-Baumgärtle-Straße“ und dem bestehenden nördlichen Ortsrand (Flächenbereich um die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 28 & 28/1 bzw. Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Hausnrn. 9 & 9a), weisen Großteils bereits eine Bestandsbebauung auf (Teil des bestehenden Siedlungsgefüges von Arlesried / planungsrechtlicher „Innenbereich“, insgesamt mit einem gemischten, ländlich-dörflich geprägten Nutzungscharakter). Dabei sind die im Geltungsbereich der vorliegenden Planung (im Hinblick auf deren künftig vorgesehene Funktion als Zufahrtsbereich / „Erschließungs-Trasse“ des PG) entsprechend mit überplanten Grundstücksteilflächen vorrangig geprägt sowohl durch Hof-, Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der bereits bestehenden Bebauung als auch durch ein zum Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Haus-Nr. 9a zugehöriges Garagengebäude. Dieses wird im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens entfernt und hierfür am nördlichen Rand des Grundstückes Fl.-Nr. 28/1 ein Ersatzbau (u.a. mit entsprechender Nutzung) neu errichtet. Darüber hinaus befinden sich in diesem Flächenbereich ebenfalls als Gartenland / intensive Mähwiese genutzte Flächenabschnitte (u.a. teils wiederum mit einer zusätzlichen Lagerflächen-Nutzung insb. zur Holz-Lagerung).

Innerhalb des Vorhabengebietes selbst sind keine aus naturschutzfachlicher Sicht nennenswerten bzw. besonders wertgebenden Strukturen vorzufinden (wie z.B. Altgehölz-Bestände, Feldhecken, artenreiche Ranken / Raine, etc.). Allerdings sind in den Randbereichen der an die Plangebietsflächen anschließenden Privatgrundstücke / -gärten punktuell grenznahe Gehölz- bzw. kleinere Heckenstrukturen vorhanden (darunter auch einige Obstgehölze).

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. im PG selbst 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 sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlos-



sen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aus gesamtplanerischer Sicht situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird u.a. neben der besonderen Berücksichtigung einer weitreichenden Verringerung / Vermeidung der Flächenversiegelung insbesondere auch auf die umfangreichen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption bzw. auf die Maßnahmenkonzeption zur Anlagen- / Baugebietseingrünung verwiesen. Des Weiteren ist für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß BauGB auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf zu erbringen, der zudem im räumlich-funktionalen Umfeld bzw. im gesamtkonzeptionellen Zusammenwirken mit der Planung umgesetzt werden kann.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit bzw. sind die Auswirkungen gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz / Erholung), (Orts- /) Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als vergleichsweise nicht allzu erheblich und aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange als hinnehmbar zu bewerten.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergeben.

#### 4.2.1 Fläche – Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,51 ha.

Davon beträgt die Flächenausweisung für die mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ im „planungsrechtlichen Innenbereich“ ca. 420 m<sup>2</sup> (bzw. ca. 8 % Flächenanteil). Die festgesetzten privaten Grünflächen umfassen ca. 975 m<sup>2</sup> (bzw. ca. 19 % Flächenanteil) und die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“, welche gegenständlich aufgrund der (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) festgelegten „Unternutzung“ zugleich als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen werden, exakt 1.396 m<sup>2</sup> (bzw. ca. 27,5 % Flächenanteil).

Die mit dem Planvorhaben neu festgesetzten Baulandflächen bzw. Baugrundstücksflächen selbst betragen ca. 2.325 m<sup>2</sup> (ca. 45,5 % Flächenanteil), was bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 sowie in Berücksichtigung der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 % für die Errichtung insb. von Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten sowie Nebenanlagen) einem maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteil von ca. 700 m<sup>2</sup> entspricht (ca. 14 % Flächenanteil). Weiterhin ist i.V.m. der aufgrund der gesamtplanerischen Erfordernisse im vorliegenden Planungsfall abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch „private Verkehrsanlagen / Zufahrten, Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze“ bis zu einem höchstzulässigen oberen Wert von 0,8 (sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) eine zusätzliche Überbauung / -prägung der neuen Baulandflächen von 0,5 x ca. 2.325 m<sup>2</sup> bzw. weiteren rund 1.160 m<sup>2</sup> möglich (bzw. ca. 23 % Flächenanteil).

Insgesamt ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts“ von einer max. zulässigen neuen (zusätzlichen) Überbauung von ca. 1.850 m<sup>2</sup> (bzw. einem Flächenanteil von lediglich max. rund 36 %) der Geltungsbereichsflächen auszugehen.

(Ließe man dabei den Flächenumfang der festgesetzten Ausgleichsflächen von ca. 1.400 m<sup>2</sup> unberücksichtigt, würde sich dieser Wert auf einen im gesamtplanerischen Zusammenhang ebenfalls vergleichsweise noch überaus geringen Wert von anteilig dennoch nur 50 % erhöhen!)

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

- **Bewertung:** Insgesamt ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf Lage / Standort gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge und die Bestands- / Nutzungs- / Raumsituation im Plangebietsumgriff sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation) als v.a. auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung aus gesamtplanerischer Sicht als vergleichsweise angemessen und verträglich zu bewerten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, gem. & 7.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

#### 4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

##### **A) Naturräumliche Einordnung**

Das Planungsgebiet bzw. die Gemeinde Erkheim (und der Ortsteil Arlesried) liegen in dem 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 Vorhabengebiet selbst liegt auf dem Höhenrücken / Riedel, der den Talraum des „Haselbach“-Tales nach Richtung Osten begrenzt. Der „Haselbach“ selbst befindet sich ca. 1,3 km westlich des PG entfernt.

##### **B) Boden / Untergrund**

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 (LfU, UmweltAtlas Bayern – Umwelt, Stand April 2022) weist der gesamte Vorhabenbereich fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehmkies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht auf (Lösslehm oder Flugsand). Geologisch handelt es sich gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (LfU, UmweltAtlas Bayern – Umwelt, Stand April 2022) im westlichen Bereich des PG um pleistozänen Decklehm (Ld; Lösslehm und Schotterverwitterungslehm, kryturbat vermischt) sowie im östlichen Bereich um biberzeitlichen Flussschotter (Ältester Deckenschotter; B, G) aus dem Pleistozän (Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig) (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Stand April 2021) folgende Eckpunkte genannt:

- **Baugrundtyp:** Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies.
- **Beispiele für Gesteine:** Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch, Diamikton, Sand- bzw. Kieslagen / -linsen, Steine und Blöcke: bindige Moränenablagerungen, Fließerdien, lehmige sande.
- **Mittlere Tragfähigkeit:** mittel, teils hoch.
- **Allgemeiner Baugrundhinweis:** oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar.

Der neu zur Überbauung in Anspruch genommene Anteil der Plangebietsflächen weist bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation derzeit eine Nutzung als Grünland auf bzw. die Plangebietsflächen sind geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Nutzungs-Situation ist folglich 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.

Auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter der Ziffer 3.1 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.

- **Bewertung:** Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. teils flächige Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet. Weiterhin Versiegelung durch Wohn- und Gewerbebebauung 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 angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weit verbreitet sind.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen zulässigen Gesamt-Versiegelung (s. Ziffer 4.2.1 der Begründung) 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 künftigen Gärten/Freianlagen. Des Weiteren ist an dieser Stelle anzuführen, dass im Rahmen der grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzt wurde, dass der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“, welchen den Belangen des Umweltschutzgutes grundlegend entgegenstehen, ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

### **C) Topographische Verhältnisse**

Das Geländeniveau im PG sinkt übergeordnet betrachtet allmählich von Südwesten nach Nordosten hin ab. Von der „Maria-Baumgärtle-Straße“ am Südrand bis zur Nordgrenze der überbaubaren Grundstücksfläche fällt das Gelände von ca. 652 m ü. NN. auf ca. 650 m ü. NN um insgesamt rund 2 m ab.

Im südlichen Zufahrtsbereich des PG (im Bereich der Teilflächen Fl.-Nrn. 28 und 28/1) - ausgehend von der „Maria-Baumgärtle-Straße“ – fällt das PG dabei von ca. 652 m ü. NN um ca. 0,7 – 1 m nach Norden hin ab. Im nördlichen, neu mit baulichen Anlagen zur Überbauung vorgesehen Teilbereich (im Bereich der beplanten Teilflächen Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2) sinkt das Gelände (nochmals) um weitere ca. 1 m – 1,3 m in Richtung Norden ab.

Des Weiteren fällt das Gelände im Bereich der beplanten Teilflächen Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2 vom Westrand des PG zum Ostrand durchschnittlich um ca. 2 m ab. Dabei ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen selbst ein Gefälle von knapp über 1 m gegeben.

#### **D) Oberflächengewässer**

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; der südliche Teil des Vorhabengebietes wird von einem weiter Richtung Nordosten verlaufenden Regenwasserkanal durchquert (s. nachrichtlich-informative Eintragung in der Planzeichnung), in welchen nach derzeitigem Kenntnisstand die Gebäude der Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Hausnummern 7, 7a, 9 sowie 9a das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser einleiten. Der „Haselbach“ befindet sich knapp 1,3 km westlich des Vorhabengebietes entfernt.

Das PG liegt nach aktuellem Kenntnisstand weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einem sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand April 2022).

Hochwasserrisiken: Es ist weder bei einem Hochwasserereignis HQ-100 noch bei extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem insbesondere aufgrund von Lage / Standort, Bestandssituation und Geländetopographie in dem Bereich der neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen von einer Überschwemmungsgefährdung auszugehen.

Auf die Ausführungen unter den Ziffern 3.3.4 der textlichen Hinweise wird ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.

- **Bewertung**: Von Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer ist nicht auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen. Weiterführend wird diesbezüglich auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund“ verwiesen.

#### **E) Grundwasser**

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation sowie der Entfernung und der Ausgestaltung des Haselbachtalraumes / -grundbereiches ist im PG voraussichtlich von einem vergleichsweise größeren Grundwasserflurabstand auszugehen.

Im PG ist zwar nach aktuellem Kenntnisstand bezogen auf Höhenlage / Standort, Bestandssituation und Geländetopographie vermutlich i.V.m. der geplanten Bebauung von keinem unmittelbaren Einfluss i.V.m. einem Auftreten von Grundwasser auszugehen.

Allerdings muss aufgrund der topographischen Situation sowie den vorbeschriebenen, vorhandenen Untergrundverhältnissen – u.a. aufgrund des teilweise Vorliegenden Decklehmes in Ausprägung von Schotterverwitterungs- und Lösslehmen – mit einer grundsätzlich relativ großen Wahrscheinlichkeit mit einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

- Allgemeine Hinweise:

Aufgrund dessen wird an dieser Stelle deshalb erneut generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen

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.

Entwässerungseinrichtungen sind im Allgemeinen so auszulegen, dass evtl. auftretendes wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

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

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

#### **F) Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser**

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten (mit einem vorstehend beschriebenen Gefälle nach Richtung Norden / Nordosten) des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser wird empfohlen, ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann. Beispielsweise wird empfohlen, ggf. die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatte oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über der Geländeoberkante zu erstellen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten ggf. wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Abfließendes Oberflächenwasser ist ggf. so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell nicht zulässig.

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

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

Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation

(z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.

**Fazit:** *Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird in Abwägung / Berücksichtigung aller diesbezüglich relevanter Belange als nicht erforderlich erachtet.*

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

Im Ergebnis ist aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen Gesamt-Versiegelung (s. Ziffer 4.2.1 der Begründung) 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 künftigen Gärten, Außen- bzw. Freianlagenflächen. Weiterführend wird diesbezüglich auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund“ 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 vorhanden. Auch wurden im Bereich des gegenständlichen Vorhabengebietes keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Weiterhin sind ebenfalls im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabensbereich beziehen.

- Artenschützerische Bewertung:

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten aktuell von nur (in stärkerem Maße) untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc. sind ebenfalls im Geltungsbereich des PG nicht vorhanden.

Aufgrund der im Wesentlichen vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsflächen als Grünland (in Bezug auf die potentiell neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Teilflächen) ist vorrangig eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen.

Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die intensiv landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren gehen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen Grünordnerischen Maßnahmen insb. zur Baugebietsdurchgrünung und Ortsrandeingrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen des geplanten Baugebietes zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

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

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.

#### Allgemeine Hinweise:

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

Zudem wird an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen erneut darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass trotz der umfassend durchgeführten Standortrecherchen, Kartierungen / Ortseinsichten, etc. dennoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bzgl. des Artenschutzes Erkenntnislücken bestehen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

#### **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.

Die neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen des PG selbst sind aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des Kaltluftentstehungsgebietes im Norden von Arlesried anzusprechen. Wegen der Ortsrandlage und der sich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Vorhabengebiet bezüglich Winden aus

nordwestlichen und westlichen sowie östlicher Richtungen als in starkem Maße windexponiert zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung einerseits temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. dem Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr. Darüber hinaus ist auch auf die unmittelbaren kleinklimatischen Auswirkungen i.V.m. den Flächenversiegelungen, -überbauungen bzw. baulichen Anlagen der Bestandsbebauung hinzuweisen (v.a. Temperaturerhöhung).

Zwar gehen die aktuell vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechenden Plangebietsflächen diesbezüglich teils verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (Grundflächenzahl von max. 0,2 zulässig) und Gesamt-Umfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt, hinsichtlich der Plangebietsflächen selbst, 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, Fahrzeug- / Andienungsverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc. eine vergleichsweise nur geringe Erheblichkeit zu erwarten (in einem hierfür bezogen auf die geplanten Nutzungen grundsätzlich auch gesamtgebietsverträglichen Umfang). Abschließend ist im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse sowie Lage und Umfang des Vorhabens auch von einer nur geringfügigen nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

- **Bewertung:** Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können grundsätzlich nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden – die Auswirkungen sind höchstens als gering einzuschätzen (in einem bezogen auf die geplanten Nutzungen grundsätzlich gesamtgebietsverträglichen Umfang). Als diesbezügliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird zum einen auf die Begrenzung des überbaubaren Flächenanteils bzw. der max. zulässigen Gesamt-Versiegelung / Flächenüberformung hingewiesen (s. hierzu insbesondere auch Inhalte des vorstehenden Unterkapitels 4.2.1). Zum anderen sind hier generell die zusätzliche u.a. schadstoff- und staubfilternde Wirkung, Frischluftproduktion sowie positiven Auswirkungen auf das Kleinklima insb. durch die umfassenden Gehölzpflanzungen im Zuge der Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung anzuführen, wodurch diesbezüglich (vielmehr) von einer nachhaltigen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

#### 4.2.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

- Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der direkt südlich an das PG angrenzenden „Maria-Baumgärtle-Straße“ ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

- Landwirtschaftliche Nutzflächen / Landwirtschaft allgemein

Infolge der Ortsrandlage des Vorhabengebietes und der Bestands- und Nutzungssituation insbesondere der in direkter Nachbarschaft liegenden landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese manchmal auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung der Flächen auftreten.



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

- Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund von Lage und Realnutzung weisen die neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen des PG selbst derzeit keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung / Naherholung auf.

Allerdings ist vorliegend nach Umsetzung des Vorhabens von einer deutlichen Erhöhung der Erholungsnutzung / Naherholungsfunktionen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen (s. diesbezüglich insb. Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 1. „Anlass und Planungsziel“).

- Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Demgegenüber weisen die Flächen des PG aufgrund der Ortsrandlage grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, auf – sei es von den Grundstücken des bestehenden Ortsrandes aus oder vorliegend auch insbesondere i.V.m. dem Blick aus Richtung Norden und Nordosten von den oftmals von Spaziergängern genutzten Wirtschaftswegen sowie von der weiter westlich des PG verlaufenden „Dietershofener Straße“ aus.

- **Bewertung:** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Immissionsschutz i.V.m. dem Planvorhaben selbst sind aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und bereits vorhandene Nutzungs- und Siedlungsstruktur im Umfeld des Vorhabengebietes anlagen- und betriebsbedingt insbesondere mit Blick auf die zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Hausbrand, Fahrzeug- / Andienungsverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.) in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten (in einem hierfür bezogen auf die geplanten Nutzungen grundsätzlich auch gesamtgebietsverträglichen Umfang). Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch beispielsweise Baustellenfahrzeuge, Baulärm, Staubentwicklung, etc. auszugehen (insb. entlang der Erschließungs- / Zufahrtsflächen und der „Maria-Baumgärtle-Straße“). Aufgrund v.a. von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Vorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls eine nur geringfügige, situativ-verträgliche Auswirkungs-Erheblichkeit zu erwarten.

Bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, des Blicks in die freie Landschaft, und vorliegend insb. des Blicks aus Norden und Nordosten in Richtung des Ortsrandbereiches im Umgriff der Vorhabenflächen sind letztlich ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen werden v.a. durch die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zusammen mit der ca. 70 m vom Vorhabengebiet (in nördlicher Richtung) abgesetzten Ausgleichsfläche einerseits und die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. max. zulässige Wandhöhen) in Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen andererseits in geeigneter Weise minimiert.

Bzgl. der direkten Erholungsnutzung ist ebenso mit keinen negativen Auswirkungen bzw. vielmehr wie vorstehend ausgeführt mit einer deutlichen Optimierung zu rechnen.

#### 4.2.6 Kulturgüter / Denkmalschutz und Sachgüter

- Kulturgüter / Denkmalschutz: Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet 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.

- Im Hinblick auf die Bewertung des Schutzgutes Sachgüter (z.B. Sachwerte / Objekte innerhalb und v.a. auch im Randbereich / in der näheren Umfeld des PG) kann eine nennenswerte Erheblichkeit bzw. besondere Relevanz und Beeinträchtigung v.a. aufgrund Bestandssituation / Ausstattung des PG und der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsbestand sowie in Berücksichtigung von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden.

Ggf. sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens baubedingte / entsprechend der ausgeführten Baumaßnahmen Auswirkungen bzw. temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrs- / Erschließungsflächen sowie der Nachbargrundstücke im Allgemeinen zu erwarten. Dabei wird es insbesondere auch im Zuge Plangebietserschließung entlang der „Maria-Baumgärtle-Straße“ zeitweise zu entsprechenden Situationen kommen. Von einer besonderen Erheblichkeit i.V.m. einer baubedingten Beeinträchtigung der Sachgüter auf den benachbarten Privatgrundstücken ist allerdings nicht auszugehen. Eventuelle Schäden an Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen bzw. Sachgütern benachbarter Privatgrundstücke sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen!

Ebenfalls ist von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen auszugehen. Dabei ist bzgl. einer grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben anzumerken, dass gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, Zulässigkeit der Wohnnutzung, teils Ausführung der Gebäudeaußenhaut holzverkleidet /-verschalt, etc.) ein gesamtplanerisch-ziel führendes und situativ gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt wird. Des Weiteren ist vorliegend im Hinblick auf die besonderen Bestandsverhältnisse, entlang der neu geplanten „Zufahrts-Trasse“, zwischenliegend zur östlichen Grundstücksgrenze bzw. zum benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 30 (Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Haus-Nr. 11), eine durchgehend mind. 2 m breite private Grünfläche eingeplant und wurden zudem auch gesonderte Regelungen i.V.m. Mindest(pflanz)abständen von Gehölzen in Bezug auf die Grundstücksgrenze des südwestlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 29/2 (Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Haus-Nr. 7a) getroffen.

#### **4.2.7 Orts- / Landschaftsbild**

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

Das Orts- / Landschaftsbild im Bereich des PG ist zum einen vorrangig geprägt durch die Bestandsbebauung beidseitig entlang der „Maria-Baumgärtle-Straße“ (Teil des bestehenden Siedlungsgefüges von Arlesried / planungsrechtlicher „Innenbereich“, insgesamt mit einem gemischten, ländlich-dörflich geprägten Nutzungscharakter). Zum anderen stellen die neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen (nördlichen) Flächen des PG selbst sowie im Weiteren auch die direkt nördlich / nordöstlich und westlich an das Vorhabengebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Agrarflächen dar.

Weiterhin als gewissermaßen räumlich prägende Struktur zu ergänzen ist der im Norden gelegene, von Westen nach Osten verlaufende Flur-/ Wirtschaftsweg, an welchen die ca. 70 m nach Richtung Norden vom Vorhabengebiet abgesetzte, i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben festgesetzte Ausgleichsfläche angrenzt. Abschließend sind neben den Bestandsgehölzen in Ortsrandlage (punktuell / abschnittsweise derzeit bereits vorhandene Gehölze der Ortsrandeingrünung auf Privatgrund) insbesondere die markanten bzw. den (weiteren) räumlichen Gebietsumgriff deutlich mitprägenden Gehölzstrukturen sowohl im Einmündungsbereich des vorgenannten Wirtschaftsweges in die „Dietershofener-Straße“ (nordwestlich des PG) als auch entlang der „Maria-Baumgärtle-Straße“ am östlichen / nordöstlichen Ortseingangsbereich sowie unweit nordöstlich benachbart zum PG (rund 50 m) innerhalb der Feldflur / Grünland-Fläche des Grundstückes Fl.-Nr. 30 zu nennen.

Wie unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.5 bereits beschrieben, besteht aufgrund der Ortsrandlage und übergeordnet strukturellen Bestandssituation sowie der topographischen Verhältnisse (im weiteren Gebietsumgriff des PG) am nördlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich eine gewisse weiträumige Einsehbarkeit auf das PG v.a. aus Richtung Norden bzw. Nordosten und -westen.

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

- **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 des lediglich zeitweisen Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen und im Hinblick v.a. auf Lage / Standort sowie Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sind diese allerdings, trotz der bereichsweisen potentiell erhöhten Einseh- bzw. Wahrnehmbarkeit des PG v.a. aus Richtung Richtung Norden bzw. Nordosten und -westen, insgesamt als vergleichsweise nur geringfügig zu bewerten.

Anlagen- und betriebsbedingt ist hinsichtlich der neu ausgewiesenen Bebauung, welche sich gerade auch bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sowie insbesondere der Baugestaltung generell an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles orientiert, insgesamt von keinen nennenswerten zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen. Die entsprechend relevanten Festsetzungs-Eckpunkte werden gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, Zulässigkeit der Wohnnutzung, teils Ausführung der Gebäudeaußenhaut holzverkleidet /-verschalt, etc.) auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und situativ gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt.

Abschließend ist als ein weiterer wesentlicher Planungs-Eckpunkt insb. auch auf die positiven Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes durch die konkret getroffenen Festsetzungen zur Umsetzung von räumlich-wirksamen bzw. qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung hinzuweisen. Diesbezüglich weiterführend wird insb. auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 6. der Begründung verwiesen.

#### 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 zwischen den Schutzgütern: Vorliegend bedingt die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen vorrangig 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 zumindest temporäre Störung / Vertreibung von Kleintieren (u.a. Insekten, Kleinsäugetiere, Vögel, etc.) in den überbauten Bereichen und Randbereichen sowie der zu erwartende Verlust zumindest eines Teils der bestehenden Vegetationsstrukturen weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da es sich bei den neu in Anspruch genommenen Flächen zum einen größtenteils um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes (Dauer)Grünland handelt. Zum anderen sind derart genutzte Flächen als Ausweich- / Ersatzlebensräume insbesondere im direkt an das PG angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereich weithin verbreitet. Zudem ist i.V.m. der „Nachfolgenutzung“ / nach Umsetzung bzw. erfolgter Entwicklung der Baugebietsflächen generell auch von einer Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen (v.a. durch die qualitätsvollen

grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietseingrünung sowie die weiterhin auf Privatgrund festgesetzten Grünflächen und Pflanzungen; s. Ziffer 6. der Begründung).

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 und Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als geringfügig zu bewerten, v.a. mit Blick auf die räumliche Lage des Gesamt-PG gegenüber dem Siedlungsbestand, die Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumfeldes sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens und die festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung.

- Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete od. Bestandssituationen bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben auszuschließen bzw. nicht relevant.

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

Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.

Deshalb sind im Ergebnis keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## 5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Aus gesamtplanerischer Sicht sind bzgl. der städtebaulich-ortsplanerischen Konzeption bzw. der Bauflächen- / Baukonzeption v.a. die Lage und Standortsituation am nördlichen / nordöstlichen Ortsrand von Arlesried mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen und siedlungsstrukturellen Charakter übergeordnet zu berücksichtigen.

Zum anderen soll die Planung bestmöglich und nachhaltig die Ansiedlung des im Gemeindegebiet bereits ortsansässigen, heimischen mittelständischen Familienunternehmens (rund um die Tierart Alpaka / Alpakahof) sicherstellen - und dabei durch eine grundsätzlich möglichst flexibel zugeschnittene und nutzbare Baugrundstücksfläche einerseits und eine situativ-bedarfsgerechte, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende bauliche Entwicklung andererseits sowohl der Wohnnutzung (in Form der Errichtung eines gesonderten Betriebsleiter-Wohngebäudes / -hauses) sowie der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung (unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedarfssituation) als auch den Belangen / der grundsätzlich sensiblen Lage der Ortsrandsituation gerecht werden.

Aus der Ortsrandlage und v.a. auch der örtlichen Bestands- / Standortsituation ergibt sich eine besondere Bedeutung zum einen i.V.m. der Schaffung qualitätsvoller, raumwirksamer Grünstrukturen vorrangig zur Ortsrandeingrünung sowie zum anderen bzgl. der Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, entsprechend gesamtverträglichen Bebauung. Diese soll mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen Standortsituation / Ortsrandlage passenden (sich darin gut einfügenden) Siedlungserweiterung u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen erfolgen. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen ein entsprechender Regelungsbedarf v.a. auch i.V.m. der Situierung / räumlichen Ausrichtung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper gegeben.

Des Weiteren soll in Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse gerade auch eine planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitätsvollen Grünmaßnahmen, bzw. zum einen von grundsätzlich wirksamen Maßnahmen zur Baugebiets-Durchgrünung sowie zum anderen in besonderem Maße zur Schaffung einer starken bzw. nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Ortsrandeingrünung erfolgen.

Zur Erreichung der ortsplanerisch-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

- Die Art der baulichen Nutzung leitet sich grundsätzlich aus der § 34 BauGB-Situation bzw. dem bestehenden Nutzungs-Charakter der angrenzenden Bestandsbebauung am nördlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich von Arlesried ab; die Erfordernis für eine gesonderte Festsetzung ist nicht gegeben.
- Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung sowie im Hinblick auf den Erhalt einer situativ-bedarfsgerechten und allg. gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption erfolgt, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen / -erfordernissen gerecht zu werden, insbesondere die Unterteilung / Festsetzung der Plangebietsflächen in 2 gesonderte Baugebiets-Teilflächen (mit Bezeichnung „Überbaubare Grundstücksfläche - Süd“ sowie „Überbaubare Grundstücksfläche - Nord“), welche nicht zuletzt auch bzgl. der Zulässigkeit der Wohnnutzungen einer unterschiedlichen Regelung bedürfen bzw. entsprechend aufweisen.

So ist zum einen innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen „Überbaubaren Grundstücksfläche – Nord“ (i.V.m. der akt. geplanten Errichtung eines Gebäudes mit insb. Hofladen, Seminarräumlichkeit und Lagerräumen) eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von wohngenutzten Gebäuden und Wohngebäuden allgemein unzulässig. Zum anderen wird innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen „Überbaubaren Grundstücksfläche – Süd“ (i.V.m. der aktuell vorgesehenen Errichtung eines gesonderten Betriebsleiter-Wohngebäudes / -hauses) die höchstzulässige Anzahl der zulässigen Wohneinheiten aus städtebaulich-ortsplanerischen Gründen auf ein situativ-gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); dort sind i. E. deshalb max. 2 Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Haupt- / Wohngebäude zulässig.

Mit dieser Regelung der grundsätzlichen Zulässigkeit bzw. der zulässigen Intensität der Wohnnutzungen wird der vorliegenden Gesamt-Planungssituation in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht ziel-führenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung getragen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie zum anderen durch die Werte für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ):

- In Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Standortsituation am nördlichen / nordöstlichen Ortsrand von Arlesried mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen sowie zum anderen auch einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung auf der neu ausgewiesenen Baugrundstücksfläche wurde zur Sicherstellung einer zielführenden Planungskonzeption die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,2 festgesetzt. Hiermit soll, u.a. neben einer grundsätzlich angestrebten bestmöglichen Vermeidung der Flächenversiegelung (Belange Umweltschutzgüter v.a. Fläche, Boden & Wasser), vorliegend insb. eine weitreichende Reduzierung von raumwirksamen (hoch)baulichen Anlagen auf ein (aus betriebsorganisatorischer sowie auch entsprechend gesamtkonzeptioneller Sicht) erforderliches Mindestmaß erreicht werden.

- In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf den Erhalt einer gesamtplanerisch nachhaltig funktionierenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Planungskonzeption allerdings zum einen die ergänzende Festsetzung erforderlich, dass die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist bzw. eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % (und damit i. E. auf einen Wert von 0,3) für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben ist.  
Zum anderen darf für die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, zielführenden Bebauung (aufgrund der gegenständlich gerade auch diesbezüglich benötigten, grundsätzlich hohen Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit) die maximal zulässige GRZ durch private Verkehrsanlagen / Zufahrten, Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.
- Abschließend ist zur Sicherstellung der benötigten Flexibilität bzgl. einer zweckmäßig-zielführenden baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen innerhalb der Grundstücks-Teilflächen mit den Fl.-Nrn. 28 und 28/1 (südlicher Plangebietsbereich / Erschließungsflächen) festgesetzt, dass dort die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ zur Ermittlung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum „Bauland“ (Fläche ohne hinterlegter Farbe / in weißer Farbgebung) hinzugerechnet werden.

#### Höhenentwicklung - Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH):

- Die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung, welche sich i. E. aus den Festsetzungseckpunkten insbesondere zu den Wand- / Firsthöhen (WH; FH) sowie zu den Höhenlagen (OK RFB EG) und i.V.m. dem Zulässigkeits-Maßstab der Geländeänderungen bzw. Freilegung von Gebäuden / Gebäudeteilen ergibt, wird auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht situativ-bedarfsgerechtes bzw. konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt. Auf die entsprechenden Eintragungen der WH und FH in der Planzeichnung für die beiden gesondert festgesetzten Baugebiets-Teilflächen mit Bezeichnung „Überbaubare Grundstücksfläche - Süd“ sowie „Überbaubare Grundstücksfläche - Nord“ sowie auch auf die ergänzenden / zugehörigen Inhalte der textlichen Festsetzungen Ziffer 3.2 bzgl. der abschließenden Bestimmtheit bzw. festgelegten Definition der entsprechend anzusetzenden / zu messenden oberen und unteren Höhen-Bezugspunkte wird verwiesen (i. E. jeweilige Abstände zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Oberkante der Dachhaut).  
Insgesamt ist damit gegenständlich eine aus gesamtplanerischer Sicht grundlegend gewünschte gestaffelte, gestufte Höhenentwicklung der Gebäude mit festgesetzten WH und FH berücksichtigt, welche nach Richtung Norden bzw. mit der Entfernung zum Siedlungsgefüge reduziert werden. Dabei ist zudem festzuhalten, dass die vorliegend festgesetzten WH- und FH-Werte vergleichsweise deutlich geringere / niedrigere Werte aufweisen, als die von der Gemeinde üblicherweise in (anderweitigen) Ortsrandlagen getroffenen, bewährten Festsetzungseckpunkte im Rahmen der Umsetzung von diversen Baugebieten in den letzten Jahren (ferner ist die in diesen Baugebieten zulässige Höhenentwicklung nicht selten auch i.V.m. dem Abstand / der gemessenen Höhe, ausgehend von der OK FFB EG bis zur Unterkante! der Dachhaut bzw. entsprechend großzügiger geregelt).
- Die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude / Gebäudeteile wird von der Gemeinde (i.V.m. der § 34 BauGB-Situation) vor dem Hintergrund der jeweils zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange insbesondere i.V.m. der Verkehrs- / Spartenerschließung, der Niederschlagswasserbehandlung, etc. auf der nachfolgenden Planungsebene der Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
- In konsequenter Ergänzung zu den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird für eine abschließend zielführende Integration der Hauptgebäude auf die Inhalte des § 10 „Geländeänderungen

– Aufschüttungen und Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen i.V.m. den diesbezüglichen Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 6. im Unterpunkt „E)“ entsprechend verwiesen.

Hiermit erfolgt i. E. auf eine abschließend bestimmte Beschränkung der räumlich faktisch sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Hauptgebäude.

Insgesamt wird mit diesen Festsetzungs-Eckpunkten sowohl eine mit der Bestandssituation / räumlichen Lage weitreichend verträgliche bauliche Entwicklung als zugleich auch die für das vorgesehene Bauvorhaben aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Planungskonzeption sichergestellt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, das den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind. Dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

#### Überbaubare Grundstücksflächen:

- Die Festlegung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen erfolgt im Wesentlichen (und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) in grundsätzlicher Berücksichtigung bzw. räumlicher Ausrichtung sowie Fortführung der Bestands-Baukörper der Grundstücke Fl.-Nrn. 28 und 28/1 nach Richtung Norden.

Zur Sicherstellung einer situativ-bedarfgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung erfolgt hierfür, in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Bestandssituation am nördlichen / nordöstlichen Ortsrand von Arlesried, i. E. die differenzierte Festsetzung von zwei vergleichsweise klein dimensionierten bzw. eng gefassten und deutlich voneinander abgesetzten Überbaubare Grundstücksflächen bzw. Baufenster. Diese orientieren sich gezielt an dem aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderlichen Mindestumfang und sind in der Planzeichnung mit Bezeichnung „Überbaubare Grundstücksfläche - Süd“ sowie „Überbaubare Grundstücksfläche - Nord“ entsprechend eingetragen.

- Die „Überbaubare Grundstücksfläche - Süd“ (i.V.m. der aktuell vorgesehenen Errichtung eines gesonderten Betriebsleiter-Wohngebäudes / -hauses) ist dabei mind. 7 bis ca. 8 m von der Südgrenze zu Fl.-Nr. 28/1 sowie 9,0 m von den östlich festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung abgesetzt und weist einen Flächenumgriff von 15 m x 11,8 m auf.

Die in der Planzeichnung eingetragene „Überbaubaren Grundstücksfläche – Nord“ (i.V.m. der geplanten Errichtung eines Gebäudes mit insb. Hofladen, Seminarräumlichkeit und Lagerräumen) ist von dem vorstehend ausgeführten, südlichen Baufenster 13,5 m sowie von den östlich festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung 5,0 m abgesetzt und weist einen Flächenumgriff von 14,3 m x 8 m auf.

Damit sind, neben einer gesamtplanerisch zielführenden und bezogen auf das bestehende Siedlungsgefüge verträglichen / „stimmigen“ Situierung und Ausrichtung (i.V.m. der ergänzend festgesetzten jeweiligen Firstrichtung) der baulichen Hauptanlagen, insbesondere ausreichende Abstände zu Grünflächen und benachbarten, an das PG angrenzenden Privatflächen (v.a. nach Richtung Süden bzw. Südwesten; im Hinblick auf die Würdigung der nachbarlichen Interessen) berücksichtigt.

- Abschließend ist aufgrund der vergleichsweise eng geführten / dimensionierten Baufenster im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption die ergänzende Regelung zu treffen, dass zusätzlich eine Überschreitung der Baugrenzen durch mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen bis zu insgesamt max. 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig ist.

Bauweise und Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO:

- Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist die Umsetzung der für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und v.a. auch zukunftssträchtige Standortentwicklung benötigten Bebauung in einem gesamtgebietsverträglichen Umfang entsprechend sichergestellt.
- Weiterhin gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021. Diese Regelungen stellen im Allgemeinen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden dar und dienen generell letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialstandes. Weiterführend wird generell darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.
- Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: In Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff sowie die Lage im Ortsrandbereich mit einer angestrebten Vermeidung einer allzu hohen Nutzungsintensität ist generell eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

#### 5.1.4 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch „offen“ bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Diese sind räumlich - in konzeptioneller Hinsicht dem Grunde nach ebenso wie die Überbaubaren Grundstücksflächen - im Wesentlichen auf Grundlage der betriebsorganisatorischen Erfordernisse (und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) in Berücksichtigung bzw. Fortführung der Bestandsbebauung der Grundstücke Fl.-Nrn. 28 und 28/1 nach Richtung Norden festgelegt bzw. entsprechend situiert. Des Weiteren ist bei der Führung der Umgrenzungslinien ein ausreichender Abstand von 3,0 m zu den östlich neu ausgewiesenen privaten Grünflächen bzw. zur dort festgesetzten (künftigen) Ortsrandeingrünung eingeplant.
- Zusätzlich hierzu ist vorliegend im Hinblick v.a. auf eine nachhaltig-zukunftssträchtige Funktionsfähigkeit der Planung sowie auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und darunter insb. die gewünschte situativ-bedarfsgerechte, weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen (v.a. auch um den betrieblichen Belangen / Entwicklungs-Anforderungen künftig gerecht zu werden) die Festsetzung folgender abweichender Regelung erforderlich:  
So sind in Ergänzung zu den vorstehenden Festsetzungsinhalten im gesamten Bauland (Fläche ohne hinterlegte Farbe / in weißer Farbgebung) sowohl „offene“ bzw. nicht überdachten Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dgl. als auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, etc.) allgemein zulässig.
- Bzgl. der max. zulässigen Höhenentwicklungen (WH traufseitig max. 3,20 m und FH max. 5,70 m) sowie den entsprechend festgelegten Höhenbezugs- und -messpunkten (für eine aus gesamtplanerischer Sicht v.a. auch bezogen auf die Höhenentwicklung und Kubatur der Gebäude stimmige Planungskonzeption) wird auf die Ziffer 5.2 der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen.  
Des Weiteren ist im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende, zukunftssträchtige Gesamtkonzeption (gerade auch bzgl. der vorgesehenen betrieblich-gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen), bei einer aus betriebsorganisatorischen Gründen nachweisbaren Erfordernis, die Möglichkeit für eine Überschreitung der vorstehenden max. WH und FH bis zu einer WH von max. 4,20



m und einer FH von max.6,0 m auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde im Rahmen des konkret zu behandelnden Baugenehmigungsverfahrens gegeben.

Abschließend sind aus gestalterisch-gesamtkonzeptioneller Sicht aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten. Diese sind insbesondere in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe aneinander anzugleichen.

### 5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

In Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen vorliegend zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen Bebauung, die sich zudem in direkter Ortsrandlage / im Übergang zur freien Landschaft befindet, insbesondere gesonderte Festsetzungen zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite), zu Dachformen und -neigungen sowie zu den Materialien für die Außenwandgestaltung und die Dacheindeckung. Im Übrigen / Weiteren wird auf die § 34 BauGB-Situation weiterführend verwiesen.

Die Festlegung der Stellung der Hauptbaukörper (festgesetzten Firstrichtungen) trägt, in Berücksichtigung insbesondere der städtebaulichen Lage des PG, der Wahrung sowie Ausbildung einer ortsplanerisch qualitätsvollen Grundordnung bzw. siedlungsstrukturellen Fortentwicklung der Bebauung und v.a. auch eines insgesamt „stimmigen“ baulichen Gesamt-Erscheinungsbildes im Bereich sowie Umfeld des Vorhabengebietes Rechnung. Dabei ist die Längsachse der Hauptgebäudekörper parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.

*Des Weiteren sind im Einzelnen insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:*

- Zur Sicherstellung von gesamtgebietsverträglichen Gebäudekubaturen, die sowohl aufgrund der vorliegenden Flächenverhältnisse im PG sowie der Lage und Standortverhältnisse, etc. als auch im Hinblick auf die Zielsetzung einer Gesamtstruktur mit einem insgesamt grundsätzlich ländlich-aufgelockert geprägten Charakter nicht zu breitgelagert bzw. „wuchtig“ wirken sollen, wurde die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 10,50 m beschränkt.

Des Weiteren muss das Verhältnis von Breite zu Länge mindestens 1 zu 1,2 betragen. Zudem sind Ver-sprünge in der Fassade bzw. ein Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen allgemein zulässig.

- Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen“ bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer (SD<sub>gl.</sub>) mit den in der Planzeichnung einge-tragenen Dachneigungen (DN) zwischen 20° und 26° festgelegt.

Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen. Die Ausführung von (negativen) Dacheinschnitten ist deshalb generell unzulässig.

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Dachformen und -neigungen sowohl der Hauptgebäude als auch von Nebengebäuden, Garagen, etc. ermöglicht es weiterhin, dass für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch eine Zulässigkeit von Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen Pultdachformen bis 12° Dachneigung als verträglich angesehen wird.

Abschließend erfolgt zur Vermeidung eines unerwünschten, insgesamt gestalterisch nicht „stimmigen“ Erscheinungsbildes der Bebauung die ergänzende Regelung, dass die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf.

Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig

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

- Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (Carpots) und Nebengebäude v.a. auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlich-typische Situation nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen sowie auch (im Hinblick v.a. auf eine gewünschte Erhöhung der Umsetzungs-Flexibilität und eines bedarfsgerechzeitgemäßen Charakters) in grauen Farbtönen zulässig. Dabei hat die Ausführung ohne glänzende und reflektierende bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) zu erfolgen.

Davon abweichend sind allerdings engobierte Oberflächen sowie hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Klima- / Umweltschutzes natürlich auch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen allgemein zulässig. Insbesondere um die Qualität des Orts- / Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen diese im gesamten PG nur in und auf den Dachflächen sowie nur in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden. Zudem muss dabei die Anbringung in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Des Weiteren sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insbesondere in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).

Für Bedachungen von untergeordneten Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) sind zudem auch Materialien aus Glas und / oder Metall als Dacheindeckung zulässig. (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerechzeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen).

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carpots) in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

- Insbesondere mit Blick sowohl auf die Ortsrandsituation als auch in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen wird die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig. Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich, wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.
- Des Weiteren wird in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und v.a. der Lage und Standortsituation sowie auch bzgl. des Erhalts einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden Bebauung die Errichtung von Dachaufbauten in Form von Dachgauben sowie Außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptgebäudekörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptgebäudekörper) als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig.
- Zur Außenwandgestaltung sind hinsichtlich der im Ortsbereich typischerweise vorherrschenden Verhältnisse sowie mit Blick auf die Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildes / eines insgesamt ländlich-dörflich wirkenden Charakters der Bebauung im PG nur verputzte Fassaden

mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz) zulässig.

Unverträgliche bzw. ortsuntypische, optisch-störende Fassadengestaltungen sowohl mit auffallenden Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und aus Sichtziegelfassaden sowie Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Kunststoff und Spaltkliner als auch mit Außenanstrichen in grellen und leuchtenden bzw. glänzenden Farben sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen werden ausgeschlossen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt).

Des Weiteren wurde bzgl. der Gestaltung der Fassade des Gebäudekörpers innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen „Überbaubaren Grundstücksfläche – Süd“ (im Hinblick auf die zulässige bzw. aller Voraussicht nach auch entsprechend zur Umsetzung kommende größere Höhenentwicklung (WH von max. 5,8 m mit 2 Vollgeschoßen unterhalb des Dachraumes)) die Festsetzung getroffen, dass die Gebäudeaußenhaut zur gestalterischen Optimierung der künftigen Gesamt-Ortsrandsituation mind. ab dem 1. Obergeschoss vollflächig und allseitig bzw. in allen Himmelsrichtungen bis unter die Dachhaut vollständig holzverkleidet /-verschalt aus unbehandelten heimischen Hölzern (vorzugsweise Lärchenholz) in senkrechter Lattung auszuführen ist.

- Werbeanlagen werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund des geplanten Nutzungszweckes / vorgesehenen Baugebiets-Charakters als grundsätzlich kritisch bzw. weitgehend gebietsunverträglich erachtet und deshalb erst einmal generell ausgeschlossen (keine allgemeine Zulässigkeit). Allerdings soll im Hinblick auf den vorgesehenen / zur Umsetzung angestrebten (betrieblich-gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen) Nutzungscharakter dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung von gesamtgebietsverträglichen Werbeanlagen berücksichtigt werden. So können Werbeanlagen unter der wesentlichen Voraussetzung, dass diese ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren müssen diese dabei so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet v.a. auch gesamtgebiets-verträgliche bzw. landschaftsbildverträgliche Festsetzungen sowohl zu Schornsteinen, Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung (bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) getroffen. Zudem sind Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

#### Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen

- Die getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen leiten sich in Berücksichtigung / Anpassung an die Gegebenheiten, Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes sowie im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet in den Grundzügen aus den wesentlichen Festsetzungseckpunkten (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren bereits umgesetzten Baugebiete ab.
- Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener“, „transparenter“ Zaunanlagen ohne Sockel sowie zur baulichen Höhe getroffen. Mauern als Einfriedungen sind demnach generell unzulässig.

Dabei wird insbesondere für die max. zulässige Höhe der Einfriedungen zunächst generell eine Festsetzung von 1,20 m über Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche getroffen. Allerdings

soll bei nachweislicher Erfordernis (z.B. aus versicherungstechnischen Gründen) im Hinblick auf die vorgesehenen / zur Umsetzung angestrebten (betrieblich-gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen) Nutzungen dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung von Einfriedungen mit einer Überschreitung der max. zulässigen Höhe bis zu einer Höhe von 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden können.

Abschließend sollten die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

**Verkehrstechnische Erschließung sowie Grünordnerische Konzeption / Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung**

- Die verkehrstechnische als auch die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des PG ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 10.1 dieser Begründung wird diesbezüglich weiterführend verwiesen.
- Hinsichtlich der Ortsrand- / Baugebieteingrünung bzw. die Erreichung eines qualitätsvollen Übergangsbereiches des Vorhabengebietes zur freien Landschaft hin sowie auch bzgl. der vorliegend situativ getroffenen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung wird auf die Inhalte / detaillierten Ausführungen der entsprechenden Einzel-Maßnahmen zur Grünordnerischen Gesamt-Konzeption unter der nachfolgenden Ziffer 6. dieser Begründung weiterführend verwiesen.

**5.2 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,51 ha und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 5.115 m <sup>2</sup>	100 %
Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksflächen	ca. 2.325 m <sup>2</sup>	ca. 45,5 %
Bauland / Baugrundstücksflächen, Bestand (TF Fl.-Nrn. 28 & 28/1); zugleich mit „Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“	ca. 420 m <sup>2</sup>	ca. 8 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“	ca. 975 m <sup>2</sup>	ca. 19 %
„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. gegenständlich in Bezug auf die (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) festgelegte „Unternutzung“ zugleich: „Flächen für die Landwirtschaft“	1.396 m <sup>2</sup>	ca. 27,5 %

**6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption**

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie gegenüber dem Landschafts- / Ortsbild bzw. gegenüber den entsprechenden Umweltschutzgütern möglichst gering zu halten.

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

**A) Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und darunter v.a. der Höhenentwicklung der Bebauung** auf ein aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes, bedarfsgerechtes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß, als wesentliche Grundlage für die Schaffung eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft. Hierfür erfolgt - i.V.m. einer vorliegend zudem vergleichsweise moderaten Höhenentwicklung der baulichen Anlagen - eine differenzierte Festsetzung der Wand- und Firshöhen (WH & FH) für die „Überbaubare Grundstücksfläche - Nord“ bzw. die „Überbaubare Grundstücksfläche - Süd“. Entsprechend wird auf die Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen

sowie auf die diesbezüglich weiterführenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

Diese gesondert getroffenen Festsetzungen gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität bzw. insbesondere auch auf das Maß der baulichen Nutzung sind zusammen mit den gegenständlichen Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, Zulässigkeit der Wohnnutzung, teils Ausführung der Gebäudeaußenhaut holzverkleidet / -verschalt, etc.) an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert / i.S. einer Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

**B)** Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.

Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

**C)** Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich.

Im gegebenen Fall einer entsprechend benötigten Ausnahme ist dann die Erfordernis hierfür auch auf der Baugenehmigungsebene gegenüber der Gemeinde im Detail zu begründen bzw. hinreichend nachzuweisen. Damit soll insbesondere auch i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erfolgen.

**D)** (Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen) erfolgt auf Grundlage der Bestimmungen der auch für die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans unverändert geltenden gemeindlichen Entwässerungssatzung (EWS; in der jeweils gültigen Fassung) eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. mit der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen weitestmöglich vor Ort und möglichst flächenhaft über geeignete Sickeranlagen für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.

**E)** Die natürlichen Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; grundsätzlich weitestmögliche Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie „scharfen Böschungskanten“. Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken.

Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Gebäude wurde auf Grundlage einer gebietsbezogenen getroffenen Abwägung der aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht bestmöglichen Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke sowie in Berücksichtigung insb. auch der topographischen Gegebenheiten die Regelung definiert, dass der Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude / Gebäudeteile und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle

Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,20 m nicht überschreiten darf. Geländeänderungen / -angleichungen sind ggf. in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen. Im Ergebnis wird hiermit eine abschließend bestimmte Beschränkung der sich räumlich faktisch ergeben / sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Gebäude vorgenommen (insb. Wahrung nachbarlicher Interessen / Belange sowie Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild).

Abschließend wird mit Blick auf die räumlich-situativen Gegebenheiten bzw. die Bestandssituation des Plangebiets-Umgriffes sowie u.a. zur generellen Sicherstellung der (fachlich-technischen) Standfestigkeit und insb. auch aus optischen Gründen bzw. hinsichtlich des Erhalts einer insgesamt stimmig / möglichst harmonisch wirkenden, verträglichen Geländeausformung / -profilierung die Festsetzung getroffen, dass Böschungen nur mit einer Neigung von max. 1 : 3 (bzw. 1 : 3 und flacher) zulässig sind. Zudem hat der Anschluss an Nachbargrundstücke ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Ferner sind innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“, insb. zur Sicherstellung der planungskonzeptionell-raumwirksamen Funktionen der festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf diesen Flächen selbst, Abgrabungen generell unzulässig. Aufschüttungen sind nur in Form von Böschungen mit den vorstehenden Neigung zulässig.

Es ist darauf hinzuweisen bzw. zu beachten, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit der Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

**F) Anlagen- / Baugebietseingrünung –Schaffung einer situativ-bedarfgerechten, räumlich wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft:**

Die Ortsrandeingrünung wird durch die Festsetzung von nahezu durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund bzw. private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ mit entsprechenden Pflanzbindungsmaßnahmen sichergestellt.

Innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist je nach Breite der Flächen die Anlage von mind. 1-reihigen bzw. mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen ist; dabei sind insb. die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 7 der textlichen Festsetzungen auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

Im Hinblick auf eine situativ-bedarfgerechte, funktional-zielführende Gesamtplanungskonzeption ist dabei im vorliegenden Planungsfall eine Trennung bzw. räumliche Unterbrechung der ansonsten durchgehend festgesetzten Pflanzmaßnahmen bzw. privaten Grünflächen in 2 Flächen-Abschnitten erforderlich:

- Zum einen werden die Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten privaten Grünflächen nach Richtung Norden in einer Länge von 7,0 m unterbrochen. Dies erfolgt insbesondere, um in diesem Abschnitt sowohl in Bezug auf das zur Errichtung vorgesehene Gebäude innerhalb der festgesetzten „Überbaubaren Grundstücksfläche – Nord“ (gepl. Hofladen-Gebäude u.a. mit Seminarraum und Lagerräumen) als auch i.V.m. dem Hofraum und den geplanten Stellplatz-Flächen, etc. am nordöstlichen Randbereich des Baulandes (s. nachrichtlich-informative Darstellungen in der Planzeichnung) einen räumlich-funktionalen

(Sicht)Kontakt zu den Weidetieren auf den nördlich angrenzenden Wiesen- / Weideflächen zu erhalten / sicherzustellen.

- Zum anderen werden die durchgehend 5 m breiten privaten Grünflächen inkl. der festgesetzten Pflanzmaßnahmen am nordwestlichen Randbereich gesamtkonzeptionell zielführend in einer Länge von 5 m durch eine entsprechend räumlich-funktional differenziert ausgestaltete Führung der Grünflächen unterbrochen. Hiermit erfolgt dort die entsprechende planungsrechtliche Sicherung einer aus betriebsorganisatorischer Sicht an diesem Standort i.V.m. der Schaffung / Realisierung einer Wegeverbindung zwingend benötigten „wegemäßigen Durchquerung“ („Durchschlupf-Situation“) zu den Weidetieren bzw. Weide- / Wiesenflächen im Westen und Norden (s. nachrichtlich-informative Darstellungen in der Planzeichnung). Aus gesamtplanerischer Sicht bleibt die räumlich-funktionale Wirksamkeit der Eingrünungsstrukturen dabei mit Blick auf die vorliegende Gesamt-Planungskonzeption insgesamt weitreichend erhalten.

Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

Im Ergebnis wird durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption i.V.m. dem Planvorhaben am gegenständlichen nördlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich von Arlesried umgesetzt, und die Ausbildung eines verträglichen Übergangsbereiches zur freien Landschaft gewährleistet.

**G)** Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden 1- bis 2-reihigen Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern / Laubgehölzen mind. 2. Wuchsordnung bzw. von standortheimischen Laubbäumen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund sowie auch auf den Bauland-Flächen (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen. Alternativ ist dabei für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

Dabei ist die Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bindend, allerdings kann die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) verändert werden.

Zudem können im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Umsetzungs-Flexibilität Lage- / Standortveränderungen bis zu 10,0 m im Rahmen der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde zugelassen werden; allerdings ist der festgesetzte Standort des strukturbildenden, straßenraumwirksamen Einzelgehölzes entlang der „Maria-Baumgärtle-Straße“ davon im Hinblick auf die entsprechende Funktion dieses Gehölzes i.V.m. der Optimierung der straßenbegleitenden Orts-Durchgrünung ausgenommen.

Des Weiteren wurde im Hinblick auf die Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen / Belange festgesetzt, dass der Mindest(pflanz)abstand sämtlicher Gehölze (gemessen in Stammmitte) zur Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 29/2 4,0 m sowie der Mindest(pflanz)abstand von Gehölzen 1. Wuchsordnung (gemessen in Stammmitte) zur Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 29/2 beträgt 10,0 m zu betragen hat.

**H) Baugebietsdurchgrünung:**

Die Baugebietsdurchgrünung erfolgt - neben der vorgenannten Festsetzung von differenzierten raumwirksamen Pflanzmaßnahmen von Gehölzen mind. 2 Wuchsordnung sowie heimischen Obstgehölzen - vorliegend weiterhin im Bereich der südlichen, bereits vollständig bebauten Plangebietsflächen (Teilflächen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 28 und 28/1) in Form einer durchgehend mind. 2 m breiten privaten Grünfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zu Grundstück Fl.-Nr. 30 (Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Haus-Nr. 11) bzw. zwischen der dort festgesetzten 5m-breiten „Erschließungs-Trasse“ auf Privatgrund und dem östlichen Nachbargrundstück. Neben einer auflockernden-

gestalterischen Funktion wurde dieser Flächenabschnitt dabei zudem hinsichtlich einer „vorsorglichen Wahrung“ der nachbarschaftlichen Interessen / Belange i.V.m. der (künftigen) Nutzungssituation des neu festgesetzten Zufahrtsbereiches im Zuge des Planvorhabens ausgewiesen.

Des Weiteren ist diese private Grünfläche im Einmündungs- / Zufahrtsbereich in die „Maria-Baumgärtle-Straße“ auf eine Breite von 4 m deutlich aufgeweitet festgesetzt, um neben der Berücksichtigung der verkehrstechnischen Gesamtsituation (s. nachfolgendes Kapitel 10.1) am Standort zu einer weiteren Optimierung der straßenbegleitenden Orts-Durchgrünung beizutragen. In diesem Zusammenhang / ergänzend hierzu ist in diesem Flächenbereich auch die Pflanzung eines strukturbildenden, straßenraumwirksamen Einzelgehölzes („Straßenbaumes“) vorgesehen bzw. entsprechend festgesetzt.

**I)** Ergänzend zu den genannten Maßnahmen zur Baugebietsein- / -durchgrünung wurde eine generelle m<sup>2</sup>-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen, um die (Mindest)Durchgrünung in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang sicher zu stellen. Demnach ist pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder standortgerechtes Obstgehölz auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

Allerdings kann von dieser m<sup>2</sup>-bezogenen Festsetzung jeweils bereits die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen Gehölze (für die eine Pflanzbindung im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ besteht) abgezogen werden.

**J)** Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung sowohl Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie auch der Grünstreifen zur Baugebietsdurchgrünung auf Privatgrund erfolgt die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf den privaten Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung allgemein unzulässig ist. Die Flächen sind folglich vollständig zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Diese dürfen nicht versiegelt werden; ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Davon abweichend ist hinsichtlich einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. textlicher Festsetzungen § 7 zulässig.

**K)** Außerdem ist für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der "Hinweise durch Text").

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung sowie auch der Baugebietsdurchgrünung im südlichen, bereits bebauten Plangebietsbereich ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen privaten Grünflächen für die darin festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.

**L)** Abschließend erfolgt die Festlegung einer zeitlichen Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden zweiten Vegetationsperiode auszuführen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.



**M)** Außerdem hat die Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante zu erfolgen.

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 (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

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

## **7. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB im sog. Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Folglich wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung 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.

Ebenfalls 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. Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.2 wird weiterführend verwiesen.

### **7.2. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Bei Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung für Vorhaben nicht nach den §§ 13 ff. BNatSchG sondern nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a und § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) anzuwenden. Infolge dessen ist bei der Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

#### **7.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu für eine Überbauung als „Bauland“ in Anspruch genommenen, bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen im nördlichen Bereich des PG zu Grunde gelegt (entsprechende Grundstücks-Teilflächen des gesamten „Baulandes“ der Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2).

Für die übrigen Flächen des PG wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich bzw. aus fachlicher Sicht angesetzt, da diese entweder im Rahmen der gegenständlichen Planung als Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden oder es sich um bereits überbaute / überformte, insgesamt intensiv

genutzte bzw. teils bereits in starkem / stärkerem Maße beeinträchtigte Flächenbereiche handelt (entsprechende Grundstücks-Teilflächen der Fl.-Nrn. 28 und 28/1 im Teilbereich des bestehenden Siedlungsgefüges von Arlesried bzw. im planungsrechtlichen „Innenbereich“).

Bei den letztlich einzig anzusetzenden, neu für eine Überbauung als Bauland in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, handelt es sich aus fachlicher Sicht auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der „Kategorie I“, mit Einstufung im oberen Wertebereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5.

Allerdings erfolgt insbesondere aufgrund der ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie v.a. auch in Berücksichtigung der festgesetzten qualitätsvollen und vergleichsweise umfassenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (v.a. Geringhaltung der flächenhaften Versiegelung und umfassende Eingrünungsmaßnahmen; siehe Ausführungen unter Ziffer 6. dieser Begründung) im Fall der gegenständlichen Einbeziehungssatzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu eine entsprechende Reduzierung und **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,3.**

Auf die entsprechende Darstellung der Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs in der nachfolgenden Tabelle wird verwiesen.

**7.2.2 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs**

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 5.115 m <sup>2</sup>		
Bauland / Neuweisung Baugrundstücksflächen; Überbauung / Neuversiegelung von bisher vorrangig landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandflächen; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 2.325 m <sup>2</sup>	ca. 0,3	698 m <sup>2</sup>
Bauland / Baugrundstücksflächen, Bestand (TF Fl.-Nrn. 28 & 28/1); zugleich mit „Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“; bestehende Nutzung als Erschließungs- bzw. Hof- / Zufahrtsflächen, etc. sowie als Gartenland / intensive Mähwiese genutzte Flächenabschnitte (teils mit einer zusätzlichen Lagerflächen-Nutzung insb. zur Holz-Lagerung); zudem Standort Garagenbauwerk von Fl.-Nr. 28/1; <u>ohne Ausgleichsflächenbedarf</u>	ca. 420 m <sup>2</sup>	–	–
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“; <u>ohne Ausgleichsflächenbedarf</u>	ca. 975 m <sup>2</sup>	–	–
„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. gegenständlich in Bezug auf die (in Abst. mit der Unteren Naturschutzbehörde) festgelegte „Unternutzung“ zugleich: „Flächen für die Landwirtschaft“; <u>ohne Ausgleichsflächenbedarf</u>	1.396 m <sup>2</sup>	–	–
<b>Summe</b>	<b>5.115 m<sup>2</sup></b>		<b>698 m<sup>2</sup></b>

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 698 m<sup>2</sup>.**

## 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 8.1 Räumliche Zuordnung / Festsetzung der Ausgleichsfläche

Der 698 m<sup>2</sup> umfassende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird vollumfänglich im räumlich-funktionalen Umfeld bzw. im gesamtkonzeptionellen Zusammenwirken mit dem Planvorhaben auf weiteren Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 26/1 und 28/2 der Gemarkung Arlesried erbracht bzw. festgesetzt, die sich ca. 70 m von der Baufläche abgesetzt am Nordrand des Vorhabengebietes befinden.

Der Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt bei Umsetzung der gemäß Ziffer 9. der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen Wert von jeweils 0,5 für die entsprechenden Grundstücksteilflächen Fl.-Nr. 26/1 und 28/2.

Damit ergibt sich in Berücksichtigung dieser mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmten Anrechenbarkeitsfaktorenwerte von jeweils 0,5 für die beiden Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2 eine i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben **festgesetzte Ausgleichsfläche von insgesamt 1.396 m<sup>2</sup> (= 2 x 698 m<sup>2</sup>)**.

### 8.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsfläche

Als übergeordnete naturschutzfachliche-gesamtplanerische Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption wird für die Ausgleichsfläche die differenzierte Pflanzung von Obstgehölzen mit dem Ziel der Entwicklung einer Streuobstwiese (2-reihige, artenreiche Obstgehölz-Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten) festgesetzt. Die „Unternutzung“ / Nutzung der Geländeoberfläche selbst kann dabei vorliegend gem. den Abstimmungsergebnissen mit der Unteren Naturschutzbehörde unverändert mit einer allg. landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung erfolgen.

Die Konzeption dient aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht der Umsetzung von Maßnahmen zum einen insbesondere zur allg. Verbesserung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung sowie zum anderen zur Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft am nördlichen / nordöstlichen Ortsrand von Arlesried.

Bezogen auf die gegenständlich naturschutzfachlich-gesamtkonzeptionell zu berücksichtigenden Gegebenheiten, Erfordernisse, etc. wurde hierfür in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption festgelegt:

1. Pflanzung von insgesamt 11 Stück standortgerechten / heimischen Obstgehölzen in einer 2-reihigen Pflanzung (ausschließlich „gebietseigenes“ Pflanzenmaterial; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig).

Bezüglich der Begründung dieser festgesetzten Gesamtanzahl wird zur Kenntnis gegeben, dass zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde - mit Blick auf den benötigten Ausgleichsflächenbedarf von ca. 700 m<sup>2</sup> - sowie in Berücksichtigung eines Durchmessers von rund 9-10 m für ein durchschnittlich gut ausgeprägtes Obstgehölz bzw. einer dementsprechenden Kronengrundfläche von insgesamt ca. 65-70 m<sup>2</sup> i. E. eine Anzahl von entsprechend 11 Gehölzen festgelegt wurde.

Bei der Umsetzung der Pflanzung ist generell zu beachten, dass u.a. der Pflanzabstand der Gehölze zueinander mind. 12 m aufweist sowie die Abstände (in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen mind. 5 m betragen.

Des Weiteren sind die Pflanzungen fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Hier ist vorliegend insbesondere zu beachten, dass entsprechend der zulässigen „Unternutzung“ der Flächen (quasi als „vollwertig“ als (Dauer)Grünland nutzbare „Flächen für die Landwirtschaft“) bei einer Beweidung, gerade auch i.V.m. mit der auf den Flächen vorgesehenen Haltung der Tierart „Alpaka“, fachlich situativ-geeignete Schutz- / Sicherungsmaßnahmen v.a. des Gehölzstammes vor Beschädigungen bzw. insbesondere Verbiss durch Weide- und / oder auch Wildtiere vorzusehen sind (z.B. engmaschige Drahtlosen, Einhausungen mit Hölzern, abschnittsweise flächenhafte Einzäunungen, etc.).

2. „Unternutzung“ / Nutzung der Geländeoberfläche (mit Ausnahme der Gehölzstandorte inkl. ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen gem. Ziffer 9.4.1 der textlichen Festsetzungen) der gesamten festgesetzten Ausgleichsfläche von insgesamt 1.396 m<sup>2</sup> unverändert als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. i.V.m. einer landwirtschaftlichen (Dauer)Grünlandnutzung.

Weiterführend wird auf die detaillierten Inhalte der Ziffer 9.4 ff. der Festsetzungen durch Text verwiesen.

### **8.3 Herstellung und dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche**

Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsfläche hat auf Basis der oben beschriebenen Maßnahmenkonzeption innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen. Die Ausführungs- / Detailplanung ist eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.

Sofern die als Ausgleichsfläche festgesetzten Grundstücksteilflächen Fl.-Nr. 26/1 und 28/2 der Gemarkung Arlesried in Privateigentum verbleiben sind diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern. (siehe Ziffern 9.5 und 9.6 der „Festsetzungen durch Text“)

Des Weiteren ist vorliegend zu empfehlen, dass die festgesetzten Ausgleichsflächen zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung separat abgemarkt werden (Erhalt einer gesonderten Flurnummer).

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsfläche sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine sachverständige Person durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich die Untere Naturschutzbehörde bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen grundsätzlich vorbehält Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Verkehr, Verkehrsinfrastruktur**

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigenden Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der Verkehrsinfrastruktur ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

### **9.2 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen**

Entsprechend den vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen sowie den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden

bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

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

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

### 9.3 Landwirtschaft

Infolge der räumlichen Lage des Vorhabengebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

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

## 10. Erschließung und Infrastruktur

### 10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabengebietes bzw. der beiden (im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich) grundlegend neu zur Überbauung vorgesehenen Baugebiets-Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1 & 28/2 erfolgt ausgehend von der „Maria-Baumgärtle-Straße“ über einen hierfür gesondert festgesetzten, durchgehend mind. 5 m breiten Flächenabschnitt auf Privatgrund im östlichen Randbereich entlang der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 28 und 28/1 (Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Haus-Nrn. 9 & 9a).

Das derzeit auf dieser „Erschließungs-Trasse“ innerhalb der betreffenden Teilfläche Fl.-Nr. 28/1 bestehende Garagengebäude des Anwesens „Maria-Baumgärtle-Straße“ Haus-Nr. 9a wird entfernt und am nördlichen Rand des Grundstückes ein Ersatzbau (u.a. mit entsprechender Nutzung) neu errichtet.

Aufgrund der örtlich-besonderen Bestandssituation sowohl i.V.m. dem Straßenverlauf der „Maria-Baumgärtle-Straße“ nach Richtung Osten / Nordosten als insbesondere auch bzgl. der räumlichen Lage der benachbarten baulichen Anlagen entlang des öffentlichen Straßenraumes (v.a. auf Grundstück Fl.-Nr. 30, Anwesen „Maria-Baumgärtle-Straße“ Haus-Nr. 11) sind gerade nach Richtung Osten vergleichsweise stärker eingeschränkte Sichtverhältnisse im Zufahrtbereich bzw. Ein- / Ausfahrtbereich der Vorhabenflächen gegeben.

Aufgrund dessen wird mit der Zielsetzung einer Verringerung bzw. Vermeidung von evtl. Gefahrensituationen zum einen die geplante Grundstückszufahrt um 4,0 m nach Richtung Westen verlegt und mit einem entsprechenden „Trassen-Verschwenk“ deutlich von der Südost-Ecke des Grundstückes abgesetzt eingeplant. Hierdurch sollen insbesondere eine nachhaltig wirksame Erhöhung der Übersichtlichkeit und einer bewussten Wahrnehmbarkeit der Zufahrtssituation weitreichend sichergestellt sowie auch eine grundsätzliche Reduzierung der Ausfahrgeschwindigkeiten auf die „Maria-Baumgärtle-Straße“ erreicht werden.

Zum anderen ist die Errichtung eines entsprechend den vorliegenden Erfordernissen ausreichend dimensionierten Verkehrsspiegels an einem hierfür geeigneten Standort (gegenüberliegend der Grundstückszufahrt) im Bereich des Straßenraumes bzw. der Öffentlichen Verkehrsflächen der „Maria-Baumgärtle-Straße“ vorgesehen. Diesbezüglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass ein Verkehrsspiegel gemäß

Straßenverkehrsordnung (StVO) kein „Verkehrszeichen“ und auch keine „Verkehrseinrichtung“ darstellt. Entsprechend werden die zur Umsetzung kommende Ausführung / Gestaltung sowie der genaue Standort, etc. des Verkehrsspiegels im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Gemeinde ggf. in zusätzlich ergänzender Abstimmung mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde des LRA Unterallgäu und / oder der Polizeidienststelle Mindelheim festgelegt.

In diesem Zusammenhang wird generell darauf hingewiesen, dass an der Grundstückszufahrt entsprechend ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind (u.a. auch durch eine fortwährende Reinigung des zur Umsetzung kommenden Verkehrsspiegels!).

Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Die für die benötigte Sicherstellung der Erschließungssituation festgesetzten bzw. vorliegend in den Geltungsbereich der Planung mit einbezogenen Flächen / Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 28 bzw. 28/1 der Gmkg. Arlesried, sind entsprechend den jeweiligen Erfordernissen mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten sowohl zugunsten der Gemeinde Erkheim und der jeweiligen Eigentümer der beiden neu beplanten Grundstücks-Teilflächen Fl.-Nrn. 26/1 und 28/2 (in Berücksichtigung auch eines ggf. erfolgenden künftig fortlaufenden Eigentümerwechsels!) als auch des Freistaates Bayern zu belasten (dingliche Sicherung / grundbuchrechtliche Eintragung).

Des Weiteren ist vorliegend zu beachten, dass im Bereich der überplanten Grundstücks-Teilflächen ebenfalls für das bereits im Bestand rückwärtig zur „Maria-Baumgärtle-Straße“ gelegene Grundstück Fl.-Nr. 28/1 ein entsprechendes, den jeweiligen Erfordernissen angepasstes Fahr-, Geh- und Leitungsrecht (weiterhin) gegenüber dem Grundstück Fl.-Nr. 28 erhalten bleibt (bzw. dieses ggf. entsprechend angepasst eingeräumt und grundbuchrechtlich gesichert wird).

**Fazit:**

Die (verkehrstechnische) Erschließung des Vorhabengebietes ist damit insgesamt als abschließend sichergestellt zu bewerten.

## 10.2 Ver- und Entsorgung

### 10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

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

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.

### 10.2.2 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.

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Amberg 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.

### Hinweise zur Löschwasserversorgung

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.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6. „Brandschutz“ der textlichen Hinweise verwiesen.

## **10.2.3 Niederschlagswasserversickerung / -behandlung**

### A) Niederschlagswasserbehandlung / -versickerung im Plangebiet

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

Auf die weiterführenden Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ der textlichen Hinweise wird entsprechend verwiesen.

### B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, Arbeits- und Merkblätter, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2.2 den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

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

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

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

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

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen 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.

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

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.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

#### **10.2.4 Stromversorgung / Kommunikation**

A) 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.

Im Plangebiet befindet sich eine 1-kV-Freileitung – die Lage / deren Verlauf ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung setzen, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

Weiterhin wird generell auf die Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften hingewiesen:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

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

#### C) Vorgaben und Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen

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

Ebenfalls sind u.a. insbesondere auf den Dachflächen auch sämtliche Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. unzulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurden deshalb die entsprechenden Regelungen unter den §§ 6.6 sowie 12. der Festsetzungen durch Text getroffen.

#### **10.2.5 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.



Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter 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. Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof 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.

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 entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind. Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb ausnahmslos entlang der „Maria-Baumgärtle-Straße“ entsprechend zur Entleerung bereitzustellen.

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

## 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, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsbibliothek, Ortsdatenbank, digitale Fassung
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021), München
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 8. Änderung aus dem Jahr 2016
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Wasserwirtschaftsamt Kempten: Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 01.06.2022

### Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

### IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 15.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Arlesried-Nordost" (im Bereich der Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1, 28, 28/1 und 28/2, jeweils der Gemarkung Arlesried) gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Zugleich wurde auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 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 ab.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Arlesried-Nordost", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.04.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 öffentlich ausgelegt.  
Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter „www.erkheim.de“ > Rubrik: „Baugebiete“ unter „Einbeziehungssatzung "Arlesried-Nordost" – Unterlagen Öffentliche Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB“ zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.  
In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten, gesetzlichen Feiertagen sowie der Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 36 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.04.2022 fand mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 16.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 statt.  
Auch hier wurde in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 35 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
5. Der Gemeinderat Erkheim hat in der öffentlichen Sitzung am 18.07.2022 die Einbeziehungssatzung "Arlesried-Nordost" in der Fassung vom 18.07.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erkheim, den ..... Siegel  
C. Seeberger, 1. Bürgermeister

6. Die Einbeziehungssatzung "Arlesried-Nordost" (im Bereich der Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1, 28, 28/1 und 28/2, jeweils der Gemarkung Arlesried), bestehend aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Erkheim, den ..... Siegel  
C. Seeberger, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Arlesried-Nordost" (im Bereich der Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1, 28, 28/1 und 28/2, jeweils der Gemarkung Arlesried), wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
 Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.  
 Seit diesem Zeitpunkt wird Einbeziehungssatzung "Arlesried-Nordost", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.  
 Zudem wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter „[www.erkheim.de](http://www.erkheim.de)“ einsehbar.  
 In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Erkheim, den .....

.....

Siegel

C. Seeberger, 1. Bürgermeister

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der Einbeziehungssatzung „Arlesried-Nordost“ (im Bereich der Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 26/1, 28, 28/1 und 28/2, jeweils der Gemarkung Arlesried) und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Erkheim übereinstimmen.

## GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



## PLANVERFASSER

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

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	<a href="mailto:poststelle@vg-erkheim.de">poststelle@vg-erkheim.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	<a href="mailto:poststelle@adv-mm.bayern.de">poststelle@adv-mm.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	<a href="mailto:poststelle@aelf-km.bayern.de">poststelle@aelf-km.bayern.de</a>
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	<a href="mailto:poststelle@ale-schw.bayern.de">poststelle@ale-schw.bayern.de</a>
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	<a href="mailto:erkheim@bayerischerbauernverband.de">erkheim@bayerischerbauernverband.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	<a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	<a href="mailto:memmingen-unterallgaeu@bn.de">memmingen-unterallgaeu@bn.de</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	<a href="mailto:T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de">T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de</a>
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	<a href="mailto:info@hwk-schwaben.de">info@hwk-schwaben.de</a>
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	<a href="mailto:info@schwaben.ihk.de">info@schwaben.ihk.de</a>
Kreisheimatpfleger Dr. Bernhard Niethammer		Museumstraße 8 87758 Kronburg	<a href="mailto:bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de">bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de">claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:baurecht@lra.unterallgaeu.de">baurecht@lra.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de">gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:bodenschutz@lra.unterallgaeu.de">bodenschutz@lra.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de">alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:julian.rubach@lra.unterallgaeu.de">julian.rubach@lra.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de">immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:edgar.putz@lra.unterallgaeu.de">edgar.putz@lra.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	<a href="mailto:maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de">maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:naturschutz@lra.unterallgaeu.de">naturschutz@lra.unterallgaeu.de</a>

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:martin.daser@lra.unterallgaeu.de">martin.daser@lra.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:wasserrecht@lra.unterallgaeu.de">wasserrecht@lra.unterallgaeu.de</a>
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	<a href="mailto:kontakt@lew.de">kontakt@lew.de</a>
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	<a href="mailto:referenten-sued@lew.de">referenten-sued@lew.de</a>
Polizeiinspektion Mindelheim		Memminger Straße 16 87719 Mindelheim	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	<a href="mailto:poststelle@reg-schw.bayern.de">poststelle@reg-schw.bayern.de</a>
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	<a href="mailto:sekretariat@rvdi.de">sekretariat@rvdi.de</a>
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	<a href="mailto:info@schwaben-netz.de">info@schwaben-netz.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	<a href="mailto:philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de">philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de</a> <a href="mailto:poststelle@wwa-ke.bayern.de">poststelle@wwa-ke.bayern.de</a>
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	<a href="mailto:info@breitenbrunn-schwaben.de">info@breitenbrunn-schwaben.de</a>
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	<a href="mailto:rathaus@kammlach.de">rathaus@kammlach.de</a>
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	<a href="mailto:rathaus@gemeinde-lauben.de">rathaus@gemeinde-lauben.de</a>
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	<a href="mailto:oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de">oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de</a>
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	<a href="mailto:info@oberschoenegg.de">info@oberschoenegg.de</a>
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	<a href="mailto:leitung@sontheim.de">leitung@sontheim.de</a>
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	<a href="mailto:rathaus@gemeinde-westerheim.de">rathaus@gemeinde-westerheim.de</a>