

**Marktgemeinde Erkheim  
Landkreis Unterallgäu**

## **10. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER A96“**

**ENDFASSUNG**  
mit Stand vom 15.03.2022

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:**

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

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

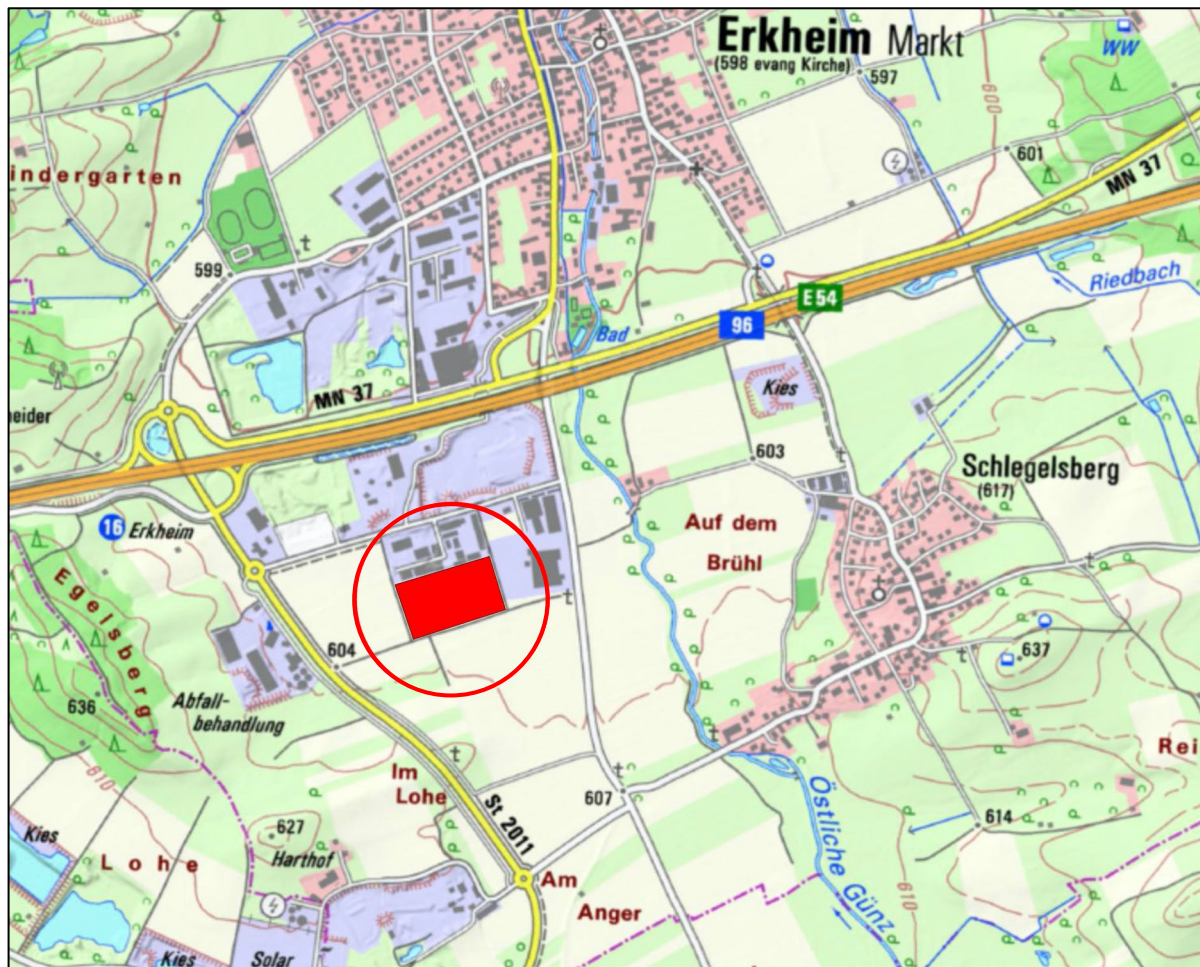
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## Textteil

### I. Präambel

#### 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- 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 Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 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 15.03.2022 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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

### 10. Änderung des Bebauungsplans „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER A96“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.03.2022 als Satzung.

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

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 als auch dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben und ersetzt.

#### Hinweise:

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

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

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

Es wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

## GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Christian Seeberger



## II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 15.03.2022.  
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nummern 613 und 614 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 601, 611, 611/9, und 611/10, jeweils der Gemarkung Erkheim.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.
- 1.3 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 20.442 m<sup>2</sup> ist zugeordnet / festgesetzt auf
- einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Erkheim (1.081 m<sup>2</sup>),
  - einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 597 der Gemarkung Erkheim (422 m<sup>2</sup>),
  - einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 598 der Gemarkung Erkheim (1.257 m<sup>2</sup>),
  - einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 151/9 der Gemarkung Schlegelsberg (89 m<sup>2</sup>),
  - einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 178 der Gemarkung Schlegelsberg (7.755 m<sup>2</sup>),
  - einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 183/2 der Gemarkung Schlegelsberg (706 m<sup>2</sup>) und
  - einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 276/1 der Gemarkung Schlegelsberg (9.132 m<sup>2</sup>).
- Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

### § 2 Gültigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans

- 2.1 Die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen rechtskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter der nachfolgenden Ziffer 3. in rotem Farbton festgesetzten Änderungen bzw. Neufestsetzungen fortgeschrieben bzw. geändert und ersetzt.
- 2.1.1 Alle nicht geänderten bzw. ergänzten, fortgeschriebenen und ersetzten Festsetzungen durch Text behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit (diese werden unter der nachfolgenden Ziffer 3. im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!).
- 2.2 Die Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans ändert bzw. ersetzt mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

- 2.2.1 Alle nicht geänderten bzw. ergänzten, fortgeschriebenen und ersetzten Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen rechtskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 unverändert fort.

### § 3 **Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen rechtskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012**

(Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

#### „1. **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden

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

der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6)

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

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

**Ausnahme:** Verkaufsstätten, die innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Handwerks- und Produktionsbetrieben zugeordnet und diesen gegenüber baulich deutlich untergeordnet sind, als untergeordnete Nebennutzung zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt sowie zugleich in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Tätigkeit der gewerblichen Hauptnutzung auf den gegenständlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen steht (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 25 % der Brutto-Grundfläche (gem. DIN 277) der übergeordneten, gewerblichen (Haupt-)Nutzung, maximal jedoch 300 m<sup>2</sup> aufweisen.

**Hinweis:** Die Ausnahme steht unter dem Vorbehalt, dass durch die Verkaufsstätte(n) eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. von zentrenrelevantem Einzelhandel i.S. der Belange der Raumordnung ausgeschlossen ist. Letzteres ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung auf Ebene des Baugenehmigungs- / Einzelgenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- Im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Gewerbebetriebe aller Art“) sind Bordelle, bordellartige Betriebe bzw. Einrichtungen und dergleichen unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

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

Abweichend davon sind die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (...)“ und „Vergnügungsstätten“) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Davon ausgenommen kann innerhalb des in der Planzeichnung mit Bezeichnung / Nummer 3 gekennzeichneten Baugrundstücks-Flächenbereiches (mit Lage ca. mittig in der südlichen Plangebietshälfte) pro 4.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine einzelne Wohnung für den Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Wichtiger Hinweis: Diesbezüglich weiterführend wird dringend auf die Inhalte unter Ziffer 5.1.2, Unterpunkt 1. „Art der baulichen Nutzung“, im letzten Absatz auf S. 39 der Begründung verwiesen!

## 1.2 Sondergebiet (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4)

In dem Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:

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

In dem Sondergebiet ist nur die Lagerung und Verwertung von Bioabfällen nach der BioAbfV (Bioabfallverordnung vom 21.09.1998) zulässig; eine Abfalllagerung und Abfallverwertung ist unzulässig.

In dem Sondergebiet dürfen nur solche Stoffe verwendet, gelagert, behandelt und verwertet werden, die im Anhang 1 Nr. 1 und 2 der BioAbfV aufgelistet sind.

Der Einsatz von Bioabfällen, für die Ausnahmen nach der BioAbfV § 6 Abs. 2 erforderlich sind, ist unzulässig.

Eine Altholzaufbereitung und Altholzverwertung ist unzulässig.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

GE 1:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 2:

Grundflächenzahl: ~~0,6~~ 0,8

Traufhöhe: max. ~~613,50~~ 616,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 3:

Grundflächenzahl: 0,6

Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 4:

Grundflächenzahl: 0,6

Traufhöhe: max. 610,00 m ü. NN

Firsthöhe: max. 616,00 m ü. NN

GE 5:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 616,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 6:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 623,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 624,00 m ü. NN

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

**Eine Überschreitung der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung durch nachweislich erforderliche technische Anlagen (wie z.B. Silos, Speicheranlagen, etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.**

Innerhalb des Sondergebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

SO 1:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 611 m ü. NN

Firsthöhe: max. 617 m ü. NN

SO 2:

Grundflächenzahl: 0,7

Traufhöhe: max. 612 m ü. NN

Firsthöhe: max. 618 m ü. NN

SO 3:

Grundflächenzahl: 0,6

Traufhöhe: max. 612 m ü. NN

Firsthöhe: max. 617 m ü. NN

SO 4:

Grundflächenzahl: 0,7

Traufhöhe: max. 616,60 m ü. NN

Firsthöhe: max. 617,10 m ü. NN

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

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

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

- ~~▪—Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,~~
- ~~▪—Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO~~

~~\*—und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist nicht zulässig.~~

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

~~(Hinweis: diese Flächen zählen damit ebenso wie Grünflächen nicht zum errechneten Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf)~~

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 2. 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 0,95 überschritten werden.

(Hinweis: die privaten Grünflächen zählen nicht zum Bauland (in grauem Farbton gekennzeichnete Bauland-Flächen GE) i.V.m. der Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO bzw. der Errechnung des Anteils des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf).

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

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

~~In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 5 und SO 4 gilt die wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Innerhalb der Gebiete mit abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Baukörper über 50 m Länge zulässig sind.~~

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten.

### 4. Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen & -gebäude

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

~~Eine Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze, ausgenommen in einem Mindestabstand von 3 m zu den Öffentlichen Verkehrsflächen / zur Straßenbegrenzungslinie, im gesamten Bauland (in grauem Farbton gekennzeichnete Bauland-Flächen GE) zulässig.~~

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden.

### 5. Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind grelle Farbanstriche, soweit sie flächig aufgetragen werden, unzulässig.



## 6. Dachgestaltung / Firstrichtungen

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

In dem Gewerbegebiet GE 4 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 43° zulässig.

In dem Sondergebiet SO 1 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 35° zulässig.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.

In dem Sondergebiet SO 4 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen ohne Sockel errichtet werden. **Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante einzuhalten.**

**Bei nachweislicher Erfordernis besonderer sicherheits- bzw. versicherungstechnischer Gründe kann eine Gesamthöhe von bis zu max. 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.**

## 8. Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

### 8.1 maximaler Schalleistungspegel

Der höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{WA}$  wird auf tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) höchstens 60 dB(A) und nachts höchstens 45 dB(A) pro  $m^2$  Grundstücksfläche festgesetzt. Der genannte höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gilt für die Gebiete GE 1, **GE 2**, GE 3, GE 4, SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4.

Die Ermittlung des für einen Betrieb maximal zulässigen Immissionswertes (Immissionsanteil) an den zu schützenden Gebieten (Wohngebiete, Misch- und Dorfgebiete) aus den festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln hat gemäß den Berechnungsverfahren der DIN 18005 – Teil 1 in der zur Zeit gültigen Fassung zu erfolgen. Die Berechnung ist mit freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Hindernissen durchzuführen.

Im Genehmigungsantrag ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Als relevante Immissionsorte sind der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg sowie die Günstalsiedlung (Hoinzefabrik) an der Östlichen Günst zu berücksichtigen.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

### 8.2 maximale Emissionskontingente

Zulässig in den Baugebieten **GE 2**, GE 5 und GE 6 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

## Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Baugebiete	LEK, tags	LEK, nachts
GE 2, GE 5 und GE 6	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Als relevante Immissionsorte sind der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg sowie die Günstalsiedlung (Hoinzefabrik) an der Östlichen Günst zu berücksichtigen.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

## 9. Grünordnung, Freiflächen

- 9.1 Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sowie für die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze / Gehölzstrukturen. Bei Baumpflanzungen wird dabei in Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung unterschieden. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Ausgefallene Gehölze sind **spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode** artgleich oder **-ähnlich** zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu **3 5** m zulässig.

- 9.1.1 Sowohl für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen als auch für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste unter dem nachfolgenden § 9.2.3 verbindlich.

Auf den unter § 9.2 genannten Flächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

- 9.1.2 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.

### 9.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung"

- 9.2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" sind flächig zu begrünen.

Eine Errichtung von baulichen Anlagen (gem. Art 2 Abs. 1 BayBO) jeglicher Art ist darauf unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

Abweichend von Satz 1 sind die Errichtung von Trafostationen und **von sockellosen Einfriedungen gemäß § 7**, sowie im Baugebiet GE 5 die Anlage einer Feuerwehrumfahrt im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 600 (Gmkg. Erkheim) gemäß dem in der Planzeichnung eingezeichneten bzw. festgelegten Umfang zulässig. Die Feuerwehrumfahrt ist dabei zwingend als Schotterrasenfläche auszubilden.

9.2.2 ~~Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" sind pro 75 qm der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein Baum und 4 Sträucher aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen.~~

~~Die Pflanzbindung pro 75 m<sup>2</sup> der Flächen ist in den Baugebieten GE 5 und GE 6 auch für den Bereich der Feuerwehrumfahrt vollumfänglich gültig, allerdings ist diese dort nicht standortgebunden (d.h. es sind keine Pflanzungen alle 75 m<sup>2</sup> erforderlich) sondern bezieht sich auf die privaten Grünflächen des Gesamtgrundstückes. Dies bedeutet, dass beispielsweise die über die quadratmeterbezogene Pflanzbindung hinausgehenden, auf der privaten Grünfläche am Ostrand des Grundstückes zwingend vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen zur Anlagen- und Ortsrandeingrünung auf Privatgrund (ca. 400 m<sup>2</sup> flächenhafte Gehölzstrukturen und 8 Baumpflanzungen) vollumfänglich auf die erforderlichen quadratmeterbezogenen Gesamt-Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen des Grundstückes angerechnet werden können.~~

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).

Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

- a) 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 § 9.1 Satz 2 wird ergänzend verwiesen.
- b) im Abschnitt mit einer Breite von 10,0 m: Pflanzung einer mind. 5-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 § 9.1 Satz 2 wird ergänzend verwiesen.

Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

(Hinweis: Bezüglich der auf den Flächen bestehenden, zusätzlichen Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten wird auf § 9.1 Satz 1 ergänzend verwiesen.)

Allgemeine Hinweise:

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

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

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

9.2.3 Pflanzenliste (für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für die Bereiche der ausgewiesenen privaten Grünflächen):

Bäume

- Acer campestre (Feld-Ahorn; 2. Wuchsordnung)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn; 1. Wuchsordnung)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn; 1. Wuchsordnung)
- Betula pendula (Sand-Birke; 1. Wuchsordnung)
- Carpinus betulus (Hainbuche; 2. Wuchsordnung)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche; 1. Wuchsordnung)

Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche; 1. Wuchsordnung)  
Juglans regia (Walnuss; 2. Wuchsordnung)  
Prunus padus (Traubenkirsche; 2. Wuchsordnung)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche; 2. Wuchsordnung)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche; 1. Wuchsordnung)  
Quercus robur (Stiel-Eiche; 1. Wuchsordnung)  
Sorbus aria (Mehlbeere; 2. Wuchsordnung)  
Sorbus aucuparia (Eberesche; 2. Wuchsordnung)  
Tilia cordata (Winter-Linde; 1. Wuchsordnung)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde; 1. Wuchsordnung)

#### Obstbäume / Obstgehölze

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

#### Sträucher:

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

#### Pflanzgüte für Bäume / Sträucher:

Gehölze 1. Wuchsordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16  
Gehölze 2. Wuchsordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 12-14  
Obstbäume / Obstgehölze: Hochstamm 3xv. 10-12  
Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Hinweis: Für sämtliche Pflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich einheimische Arten bzw. Pflanzen aus autochthonem Pflanzenmaterial zulässig.

### 9.3 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96"

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96“ sind flächig zu begrünen.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96“ dürfen nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

### 9.4 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung"

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

### 9.5 Freiflächengestaltung

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

### 9.6 Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Die festgesetzten Bepflanzungen / **Pflanzmaßnahmen** der Privatgrundstücke haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit ~~der Gebäude des ersten Gebäudes~~ (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstinutzung) zu erfolgen, spätestens jedoch nach zwei Pflanzperioden.

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

#### 9.7.1 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / **Festsetzung** Ausgleichsflächenbedarf (diese Unterziffer der rechtskräftigen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 wird für den Geltungs- bzw. Wirkungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-Änderung vollständig durch folgenden Wortlaut ersetzt:)

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 20.442 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

#### 9.7.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / **Zuordnung** Ausgleichsflächenbedarf

Der 20.442 m<sup>2</sup> umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern erbracht bzw. komplett auf Grundstücken / Grundstücksteilflächen, die nicht im unmittelbaren Plangebiets-Umgriff vorhanden sind, zugeordnet bzw. festgesetzt.

Zuordnung / Festsetzung gebietsexterne Ausgleichsflächen:

- 1.081 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Erkheim (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 422 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 597 der Gemarkung Erkheim (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 1.257 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 598 der Gemarkung Erkheim

- (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 89 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 151/9 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 7.755 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 178 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 706 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 183/2 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 9.132 m<sup>2</sup> zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 276/1 der Gemarkung Schlegelsberg (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).

9.7.3 Mit der Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche Teilfläche Grundstück Flurnummer 276/1, Gemarkung Schlegelsberg, ist innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu beginnen (Beginn mit Maßnahmen zur Aushagerung der Flächen).

Mit der Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 596, 597 und 598, jeweils der Gemarkung Erkheim, sowie auf Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 151/9, 178 und 183/2, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, ist ab Frühjahr 2025 zu beginnen (Beginn mit Maßnahmen zur Aushagerung der Flächen).

(Hinweis: Da die entsprechenden Grundstücksteilflächen der gebietsexternen Ausgleichsflächen allesamt auf öffentlichem Grund verbleiben bzw. sich im Eigentum der Marktgemeinde Erkheim befinden, ist eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) nicht erforderlich).

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

#### Ausgleichsfläche A 1

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

#### Ausgleichsfläche A 2

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

#### Ausgleichsfläche A 3

- Extensivierung der Grünlandnutzung  
Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.  
Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.
- Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes am Eidlerholz

Folgender Aufbau ist vorzusehen:

Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche - Hochstämme

Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

- Anlage einer drei- bis fünfreihigen Feldhecke

Gemäß Planzeichnung ist eine drei- bis fünfreihige Feldhecke zu pflanzen und in Form einer strauchreichen Mittelhecke dauerhaft zu erhalten.

Folgender Aufbau ist vorzusehen:

Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche und Einzelbäume als Überhälter - niedrige Gebüsche - Krautsaum

Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

- Anlage von Feldgehölzen

Am Ost- und Westrand der Ausgleichsfläche sind drei bis fünf Feldgehölzinseln mit einer Mindestbreite von 10 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgender Aufbau ist vorzusehen:

Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche – Hochstämme - hohe Gebüsche - niedrige Gebüsche - Krautsaum

Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

- Anpflanzen von Obstbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind jeweils sechs bis zehn Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Ausgleichsfläche A 4

- Extensivierung der Grünlandnutzung

Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.

- Anlage von Feldgehölzen

Am Nordrand der Ausgleichsfläche sind fünf bis acht Feldgehölzinseln mit einer Mindestbreite von 10 m anzulegen.

Folgender Aufbau ist vorzusehen:

Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche – Hochstämme - hohe Gebüsche - niedrige Gebüsche - Krautsaum

Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

- Anpflanzen von Obstbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind 20 bis 25 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Entwicklung von Magerstandorten

Am Südrand der Feldgehölzinseln ist der Oberboden streifenweise abzutragen.

#### Ausgleichsfläche A 5

- Renaturierung des Grabens / Anlage einer breiten Feuchtsenke

- Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung

- Entwicklung von Hochstauden am Graben

- Extensivierung der Grünlandnutzung / Uferpufferstreifen min. 5 m beidseitig

Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.

#### Ausgleichsfläche A 6

- Anlage eines Kiesgrubenbiotops auf Fl.-Nr. 165, Gemarkung Schlegelsberg

Es ist ein Bodenabbau bis zu einer Tiefe von max. 600 m üNN durchzuführen. Die Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten, mit langsamer Angleichung an das Geländeneiveau. Rohbodenbereiche sollen als Magerrasenstandorte belassen werden.

- Einzelbaumpflanzungen am nördlichen Randbereich gemäß Planzeichnung

#### Ausgleichsfläche A 7

- Laubbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
- Extensivierung der Grünlandnutzung  
Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.  
Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.
- Anlage von Lesesteinhaufen und Totholzhaufen
- Anlage von staunassen Flachwasserbiotopen (Tagwassermulden) durch partiellen Bodenaustausch und Einbau von bindigem Material (Lehm)
- Pflanzung einer Niederhecke  
Am Südrand der Ausgleichsfläche ist eine dreireihige Feldhecke zu pflanzen und in Form einer strauchreichen Niederhecke dauerhaft zu erhalten.  
Folgender Aufbau ist vorzusehen:  
Krautsaum – niedrige Gebüsche - Krautsaum  
Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.
- In den Randbereichen der Ausgleichsfläche ist ein 5 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist alle drei bis vier Jahre abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### Ausgleichsfläche A 8

Für die gebietsinterne Ausgleichsfläche A 8 (3.190 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche von Fl. Nr. 600/6, Gmkg. Erkheim sowie 135 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 601, der Gmkg. Erkheim) wird folgendes übergeordnetes Maßnahmenkonzept festgesetzt:

- Zur Verwendung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten aus autochthonem Pflanzenmaterial zulässig.
- Aufbau arten-, blüten- und fruchtreicher Feldgehölzstrukturen (ca. 750 m<sup>2</sup>) bestehend aus anteilig 1/5 Gehölzen 2./3. Wuchsordnung und 4/5 aus Sträuchern; Pflege: Komplettrückschnitt gegen Überalterung etwa alle 20 Jahre (dabei darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gehölzstruktur gleichzeitig zurückgeschnitten werden).  
Zusätzlich Anlage vorgelagerter, 1 bis 3 m breiter artenreicher Hochstaudensäume als Übergangselemente zu den Offenlandbereichen (bereichsweise Verwendung von autochthonem Saatgut erforderlich); Pflege: jährliche Herbstmahd nach dem Aussamen der Stauden, Abtransport Mähgut.
- differenzierte Anpflanzung von Strukturbildnern bzw. von 10 Stück Großgehölzen / Gehölzen 1. Wuchsordnung sowie zusätzlich von 2 Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung auf Teilfläche Fl.-Nr. 601; Pflege: Schnitt- und Pflegearbeiten bei Bedarf.
- abschnittsweise Anlage von Rohbodenstandorten / Abtrag des Oberbodens (Entwicklung von mageren Standorten) entlang des südlichen Randbereiches der Gesamtfläche; Pflege: Mahd im Bedarfsfall, Verhinderung von Gehölz- und Neophytenaufwuchs.
- Flächenhafte Extensivierung der verbleibenden Grünland-Restfläche; Pflegeziel: 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr (ggf. erforderliche 1. Mahd ab 01. Juli, 2. Mahd als Räum-Mahd im Herbst (je nach Wüchsigkeit kann evtl. auch eine 3. Mahd erforderlich sein); ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel; innerhalb der ersten 3 bis 4 Jahre ist eine 3- bis 4-malige Aushagerungsmahd / Jahr erforderlich).

#### Ausgleichsfläche A 9

- Laubbaum- / Gehölzpflanzungen gemäß Planzeichnung; **allerdings keine Anlage / Umsetzung nur von kleinen Baumgruppen oder Einzelgehölzen.**
- ~~Schaffung von Retentionsflächen an der östlichen Gänz.~~
- **Entnahme der Uferverbauungen, sofern von Seiten der Wasserwirtschaft möglich.**
- **Ggf. nur punktuell: Anlage von wechselfeuchten Mulden (keine Abfuhr des Bodenmaterials bzw. Wiedereinbau des Materials auf dem gleichen Grundstück / vollständig im Umgriff der Ausgleichsfläche).**



- Schaffung und dauerhafter Erhalt eines Uferpufferstreifens von min. 25 m Breite.
- Neugründung von Auwaldflächen entlang der östlichen Günst, mit einer Mindestbreite von 10 m (auf eine entsprechend erforderliche Abstimmung mit der Forstverwaltung wird hingewiesen), und inkl. ergänzenden lockeren Schwarzerlenpflanzungen.
- Entwicklung von randlichen Saumstrukturen (Seggen-, Röhricht- und blütenreichen Hochstaudenbeständen im Bereich der Flutmulden).
- Erhalt einer funktionsfähigen Zufahrtssituation für Pflege / Unterhalt der Ausgleichsfläche sowie der Östlichen Günst.

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

## 10. Abgrabungen

Die in der Planzeichnung für die Flächen für Abgrabungen (Trockenkiesabbau) festgesetzten maximalen Abbautiefen über NN sind einzuhalten.

Die Flächen dürfen nur in Form eines obertägigen Trockenkiesabbaus genutzt werden, das Lagern oder Einleiten von Abfällen oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

## 11. Wiederverfüllungen

Die in der Planzeichnung für die Flächen für Wiederverfüllungen festgesetzten maximalen Höhen der Wiederverfüllung über NN sind einzuhalten.

Für die Wiederverfüllung darf nur gewässerunschädliches Material verwendet werden. Die Verfüllung oder Zwischenlagerung von Bauschutt, Straßenaufbruch, Klärschlamm, verunreinigtem Erdaushub oder Schlamm, pflanzlichen Abfällen u.ä. ist nicht zulässig.

## 12. Geländemodellierungen

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3, GE 4 und GE 5, GE 6 sind im Rahmen der Freiflächengestaltung Veränderungen der Geländeoberfläche

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

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

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

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen nur bis zu 0,5 m vom bestehenden Gelände zulässig.

In dem Sondergebiet SO 4 sind Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 606,00 m über NN zulässig.

Geländemodellierungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen dürfen mit einer maximalen Böschungneigung von 1:5 ausgeführt werden.

### 13. Stützmauern

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

### 14. Höhenlage der Gebäude

In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE4 und GE 5 ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses max. 0,50 m über die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße zu legen.

Das Höhenmaß wird in der Mitte des Hauptgebäudes sowie am dazu nächst gelegenen Fahrbahnrand genommen.

### 15. Hochwasserschutzanlagen

(Ergebnisse der "Hochwasserstudie Auswirkungen Erschließung Gewerbegebiet "Südlich der A 96" auf die Hochwassersituation der östlichen Günz, Ingenieurgemeinschaft Kern Architekten / Arnold Consult AG vom 16.05.2007; vgl. hierzu Kapitel "Hochwasserschutz" in der Begründung **der rechtskräftigen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012:**)

Die Geländeoberkante der Retentionsfläche (Grundstück Fl.-Nr. 177, Gmkg. Schlegelsberg) ist auf 603,05 m ü.NN am Tiefpunkt auszubilden und verläuft in westlicher Richtung bis auf eine Höhe von 603,50 m ü.NN leicht ansteigend.

(Inhaltlich-informative Ergänzung: gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht sowie dem Wasserwirtschaftsamt Kempten, jeweils am 19.09.2012, kann der erforderliche Retentionsraumausgleich grundsätzlich auch auf einem anderen, von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichenden räumlichen Flächenzuschnitt sowohl des Grundstückes Fl.-Nr. 177 selbst als auch auf anderweitigen, hierfür geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen erfolgen, sofern die uneingeschränkte funktionale Wirksamkeit des Retentionsraumausgleiches in Verbindung mit einer abschließenden Grundstücksverfügbarkeit der alternativ für den Retentionsraumausgleich festgelegten Flächen nachgewiesen werden kann. Der Nachweis ist im Rahmen einer im Vorfeld bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 des Plangebietes zwingend durchzuführenden wasserrechtlichen Gestattung für die Errichtung der erforderlichen Hochwasserschutz-Anlage(n) zu erbringen; auf Grundlage der Einreichung von qualifizierten Planunterlagen für die zur Umsetzung vorgesehenen Hochwasserschutzanlagen)

Der nördlich der Retentionsfläche gelegene Feldweg („Loheweg“; Grundstück Fl.-Nr. 165/3, Gmkg. Schlegelsberg) ist als Trenndamm mit einer Kronenhöhe von 604,10 m ü.NN (dies entspricht am höchsten Punkt einer Höherlegung von max. rund 0,50 bis 0,60 m) auszubilden.

Östlich des Gebiets GE 5, entlang der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, ist ein Schutzdeich mit einer durchschnittlichen Kronenhöhe von 0,70 m über Geländeoberkante bzw. 604,10 bis 602,50 m ü.NN herzustellen.

Östlich der Grundstücke Fl. Nr. 603 und 604, Gemarkung Erkheim, entlang Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, ist ein Deichbauwerk mit einer Kronenhöhe von 602,50 m ü.NN zu errichten. Die erforderliche Dichtwand ist auf den Grundwasserstand abzustimmen.

## 16. Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung hat dabei möglichst über Sickerbecken / -mulden mit belebter Bodenzone (Humusstärke mind. 0,30 m) oder über Rigolenbauwerke zu erfolgen.

Hinweise: 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.

## 17. Leitungsrechte

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Lechwerke AG, unterirdische Kabel herzustellen und zu unterhalten.

## 18. Sichtfelder / Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen freizuhalten, die sich über ~~0,90 m~~ 0,80 m - gemessen ab Fahrbahnachse - erhebt.

## 19. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen der BayBO (Bayerischen Bauordnung) einzuhalten. “

## § 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

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

4.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben und ersetzt.

## Hinweise durch Text

Die Hinweise durch Text bzw. die Inhalte der „Hinweise“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen rechtskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 gelten unverändert.

Im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen werden die Hinweise durch Text nachfolgend nachrichtlich-informativ wiedergegeben:

### “1. Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine Begrünung von Flachdächern empfohlen. Dabei sind bauordnungsrechtliche Belange wie Brandschutz, Standsicherheit und Feuchtigkeits- bzw. Korrosionsschutz zu berücksichtigen.

### 2. Archäologische Bodenfunde

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

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

### 3. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

### 4. Regenwasserversickerung

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht gem. NWFreiV bzw. TRENGW / TREN OG erlaubnisfrei sind, muss ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Antragsunterlagen entsprechend der WPBV) beim Landratsamt Unterallgäu eingereicht werden.

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

Zu beachten sind die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser". Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) hingewiesen.

Weiterhin wird auf die Erforderlichkeit zur Einreichung prüffähiger Unterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu hingewiesen, wenn die Versickerung nicht unter die NWFreiV fällt. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Puffervermögens des Bodens und der guten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes das Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Schadstoffinträgen relativ hoch ist. Bei der Gestaltung und Bemessung der Regenwasserversickerungsanlagen sind deshalb entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen (z.B. Auffangbecken, Ölabscheider, Möglichkeiten der Unterbrechung des Wasserzuflusses zu Versickerungsanlagen durch Absperrschieber).

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es wird darauf hingewiesen, dass eine punktuelle Versickerung (über Sickerschächte) nach derzeitigem Kenntnisstand seitens der entsprechenden Fachbehörden generell nur noch in begründeten Ausnahmefällen (besondere geologische Untergrundverhältnisse; Nachweis über Baugrundgutachten) zugestimmt wird. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Ebenfalls sollte das aus gering bis auch stärker verschmutzten Flächen (z.B. von Zufahrts-, Hofraum- und Lagerflächen) anfallende Oberflächenwasser nach entsprechender Vorbehandlung (Schlammfang, Leichtflüssigkeitsabscheider etc.) weitestmöglich vor Ort in entsprechender Wiese (Sickerbecken mit belebter Bodenzone / Rigolenbauwerke) zur Versickerung zu bringen.

## 5. Abwasserentsorgung

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Marktes Erkheim zu berücksichtigen, insbesondere die Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 15) sowie die Verwendung von Abscheidern (§ 16).

## 6. 20-KV-Kabelleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen die 20-kV-Kabel E2N6, ER112 und ER113. Der Schutzzonenbereich des Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

## 7. Beschränkungen im Bereich der A 96

Gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m (Bauverbotszone) vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn nicht, und bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m (Baubeschränkungszone) nur mit Zustimmung der **Autobahndirektion Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung** Südbayern, Dienststelle Kempten, errichtet werden.

Für sämtliche Maßnahmen in der Zone zwischen 40 m und 100 m kann die Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten, erteilt werden, wenn das jeweilige Bauvorhaben den Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht und folgende Auflagen eingehalten werden:

- Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
- Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
- Es dürfen keine Rauch-, Stau- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- Es darf keine Werbeanlage errichtet werden, die von der BAB A 96 oder deren Rampen aus sichtbar und geeignet ist, den Verkehr auf der Autobahn abzulenken.
- Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.

**8. Trockenkiesabbau**

Die getroffenen Festsetzungen zum Kiesabbau in der Planzeichnung sowie unter den textlichen Festsetzungen §§ 9.7.4 (Ausgleichsfläche A6), 10. Abgrabungen und 11. Wiederverfüllungen ersetzen keine bestehenden oder zukünftigen Kiesabbaugenehmigungen. Diese Festsetzungen bilden lediglich den Rahmen für mögliche Kiesabbaugenehmigungen. Es ist der Genehmigungsbehörde vorbehalten, zusätzliche Regelungen vorzunehmen.

**9. Brandschutz**

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Löschwasser-Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m3/h) – ausreichend über 2 Stunden - nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeingang 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) und deren entsprechende Kennzeichnung.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die vorgenannte, benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge - auf das jeweilige Objekt bezogen – durch die Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen sicherzustellen. “

**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, Bedarf und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Immissionsschutz
9. Erschließung und Infrastruktur

#### Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 21.09.2021, fortgeschrieben am 06.12.2021
- III. Planunterlage im M 1:1.000 - Übergeordnete Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung für die gebietsexterne Ausgleichsfläche entlang der Östlichen Günz mit Stand vom 23.11.2021, ergänzt am 08.12.2021
- IV. Planunterlage im M 1:1.000 - Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Ausgleichsfläche südwestlich der Ortslage von Knaus mit Stand vom 15.11.2021, ergänzt am 30.11.2021

#### 1. Anlass, Bedarf und Planungsziel

Im Zuge der aktuell vorgesehenen, weiteren Entwicklung des Baugebietes (darunter ist nach derzeitigem Sachstand auch die Ansiedlung von mehreren im Gemeindegebiet bereits ortsansässigen bzw. heimischen mittelständischen Handwerksbetrieben u.a. im Rahmen einer betrieblichen Neuorganisation und Fortentwicklung vorgesehen) ist ein dringender Bedarf für eine planungskonzeptionelle Anpassung bzw. Fortschreibung der bestandskräftigen Bauleitplanunterlagen im plangegegenständlichen Gebietsumgriff gegeben.

Neben der planungsrechtlichen Sicherstellung bzw. Wiederherstellung der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 erfolgten, flächenmäßig unterbrochenen Verbindung der verkehrlichen / technischen Erschließung der Vorhabenflächen nach Richtung Norden zur „Eidlerholzstraße“ ist hierfür im Wesentlichen eine Änderung und Erweiterung des räumlichen Umgriffes der Baulandflächen sowie auch eine daran ausgerichtete Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Führung der Baugrenzen erforderlich. Entsprechend werden die bestandskräftig festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsein- / -durchgrünung zugunsten einer Ausweitung der Baulandflächen bzw. der Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO reduziert. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Grünflächen allerdings nur dergestalt überplant und gesamtkonzeptionell neu organisiert werden, dass sowohl eine räumlich wirksame Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Osten als auch die Umsetzung einer entsprechend erforderlichen, situativ-bedarfsgerechten qualitätsvollen Anlagen-Eingrünung gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden und Westen weiterhin planungskonzeptionell gewährleistet ist bzw. funktional erreicht werden kann. Auch soll die übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung nach Richtung Osten zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere im Süden des Gesamt-Gewerbegebietes insgesamt erhalten bleiben.

Wesentliche Zielsetzung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist es somit – in Berücksichtigung dieser übergeordneten städtebaulichen Vorgaben der bestandskräftigen Planung – die benötigte Erhöhung

/ Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Baugrundstücke entsprechend des vorhandenen dringenden Bedarfs in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen zu ermöglichen und dies auch für zukünftige Entwicklungen nachhaltig sicherzustellen. Abschließend werden vor dem Hintergrund dieser gesamtplanerischen Zielsetzungen auch die ursprünglich entlang des südlichen Randbereiches des Plangebietes bestandskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund komplett überplant und der im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planänderung i. E. auch diesbezüglich für den gesamten Änderungsbereich grundlegend neu ermittelte, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf andernorts bzw. gebietsextern neu festgesetzt.

Insgesamt schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale (i.S. eines bewussten, gesamtplanerisch zielführenden Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Nutzung von v.a. auch flächenbezogenen Synergieeffekten), für eine situativ-bedarfsgerechte, zielgerichtete und zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung. Die Planung trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde nachhaltig Rechnung (vorliegend insbesondere auch in Bezug auf ortsansässige, heimische mittelständische Handwerksbetriebe).

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

## **2. Lage und Größe des Planungsgebietes**

### **2.1 Lage des Planungsgebietes**

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gesamt-Gewerbegebietes, zwischen der „Eidlerholzstraße“ und dem „Loheweg“ am Südrand des Baugebietes. Dieser beinhaltet den Gebietsumgriff im Bereich der gesamten derzeit noch unbebauten / noch nicht baulich umgesetzten Südhälfte des dortigen westlichen Baugebiet-Quartiers, mit Lage im direkten nördlichen Anschluss an den „Loheweg“ bis zur Bestandsbebauung des Gewerbegebietes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 611, 611/2 und 611/9.

Das Plangebiet (PG) umfasst, neben eines entsprechend dimensionierten Flächenbereichs für die verkehrliche bzw. technische Erschließung zur benötigten Anbindung der Vorhabenflächen an die „Eidlerholzstraße“, aus planungsrechtlicher Sicht im Wesentlichen die bestandskräftig ausgewiesenen Bauland-Flächen der gewerblichen Baugrundstücke auf den Flur-Nrn. 613 und 614 sowie die in den Randbereichen dieser Grundstücke nach Richtung Osten, Süden und Westen festgesetzten Grünflächen zur Baugebietsein- / -durchgrünung auf privatem und öffentlichem Grund. Dabei sind die vergleichsweise ausgedehnten Grünflächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf öffentlichem Grund am Südrand des PG in der bestandskräftigen Planung zu einem überwiegenden Anteil zusätzlich auch als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

### **2.2 Größe des Planungsgebietes**

Der ca. 3,7 ha große räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung umfasst den Gebietsumgriff im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 613 und 614 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 601, 611, 611/9 und 611/10, jeweils der Gemarkung Erkheim.

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

Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 20.442 m<sup>2</sup> ist auf folgenden Flächen festgesetzt bzw. zugeordnet:



- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Erkheim (1.081 m<sup>2</sup>),
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 597 der Gemarkung Erkheim (422 m<sup>2</sup>),
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 598 der Gemarkung Erkheim (1.257 m<sup>2</sup>),
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 151/9 der Gemarkung Schlegelsberg (89 m<sup>2</sup>),
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 178 der Gemarkung Schlegelsberg (7.755 m<sup>2</sup>),
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 183/2 der Gemarkung Schlegelsberg (706 m<sup>2</sup>) und
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 276/1 der Gemarkung Schlegelsberg (9.132 m<sup>2</sup>).

Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 11.05.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden (im Plan eingetragene bzw. festgesetzte rote, unterbrochene Balkenlinie).

Der **bestandskräftige Bebauungsplan** liegt in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planänderung in der (ursprünglichen) Fassung vom 17.12.2007 und dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 vor.

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

#### 3.2 Überplanter Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans

(Hinweis: Auf den nachfolgend dargestellten, zugehörigen Bestandsplan bzw. die plangraphische Darstellung des bestandskräftigen Bebauungsplan-Standes i.d.F. vom 17.12.2007, inkl. der 4., 5., 6., 7. & 9. Planänderungen, mit hinweislicher Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 10. Änderung (rote Balken-Linie) wird hingewiesen; dieser ist auch als gesonderter „Beiplan“ auf der Planzeichnung enthalten.)

In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen (ursprüngliche Fassung vom 17.12.2007 inkl. 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012) ist das gegenständliche Plangebiet zu einem Großteil bereits als Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Die entsprechende Gewerbegebietsteilfläche des PG weist die Bezeichnung „GE 2“ innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96 auf. Als Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine max. Traufhöhe (TH) von 613,50 m ü. NN (Höhenlage über Normalnull) sowie eine max. Firsthöhe (FH) von 619,50 m ü. NN festgesetzt. Das natürliche Gelände weist +/- eine Höhenlage von ca. 604 m ü. NN im Südwesten bis ca. 603 / 603,5 m ü. NN im Nordosten des PG auf, weshalb sich folglich eine bestandskräftig zulässige max. Traufhöhe in einer Größenordnung von rund 9,5 bis 10 / 10,5 m sowie eine max. Firsthöhe (FH) von 15,5 bis 16 / 16,5 m über dem natürlichen Bestandsgelände ergeben. Ferner sind Geländeabgrabung bis max. 601,00 m ü. NN sowie Aufschüttungen bis max. 606,00 m ü. NN zulässig.

Die weiteren Plangebiets-Teilbereiche (in den Randbereichen des Vorhabengebietes) sind zum einen festgesetzt als „private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““ (10 und 15 m breite Flächenstreifen) sowie zum anderen als „öffentliche Grünflächen zur Sicherstellung der künftigen verkehrlichen Erschließung“ (ca. 12 m breiter und ca. 25 m langer Flächenstreifen nach Richtung Norden in Verlängerung der „Eidlerholzstraße“) und als „öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung



### 3.3 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung der FNP aus dem Jahr 2002 inklusive der 1. FNP-Änderung in der Fassung vom 17.12.2007 dar. Darin sind die Flächen bereits als „gewerbliche Bauflächen“ (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) sowie als „Sonstige Flächen für die innerörtliche Durchgrünung“ und „Ortsrandeingrünung“ gekennzeichnet.

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



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002 inkl. der 1., 2. und 5. Änderung (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Bereiches der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“

### 3.4 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

#### 3.4.1 Regionalplanung sowie

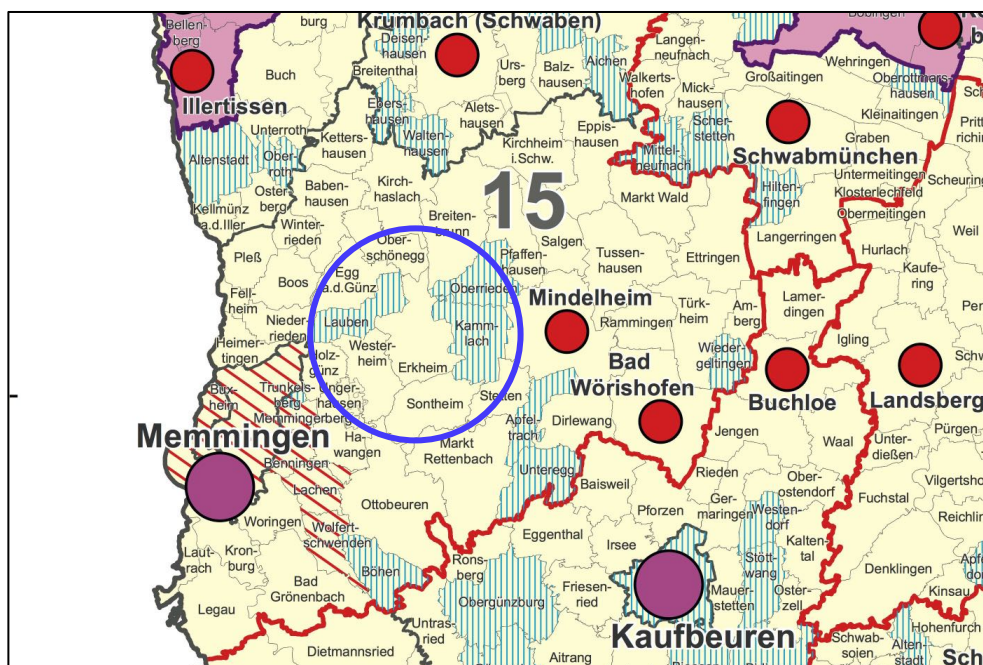
##### Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01.01.2020

- Die Marktgemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und stellt nach dem „Regionalplan der Region Donau-Iller“ ein „Kleinzentrum“ dar.
- 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 liegt in etwa in der Mitte zwischen dem „Oberzentrum“ Memmingen und dem „Mittelzentrum“ Mindelheim.

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

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

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



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

**Wesentliche Aussagen des LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibung aus dem Jahr 2018 und am 01.01.2020 i.V.m. dem Planvorhaben (Auszug):**

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

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

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

#### **3.4.2 Prüfung von Standortalternativen**

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall mit Zielsetzung einer bedarfsgerecht-zielführenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Anpassung / Fortschreibung des gegenständlichen, seit dem Jahr 2007 bestandskräftigen Bebauungsplans ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Baugebietes ist ein dringender Bedarf für eine planungskonzeptionelle Anpassung bzw. Fortschreibung der bestandskräftigen Bauleitplanunterlagen im plangegegenständlichen Gebietsumgriff an die aktuell gegebenen Erfordernisse gegeben (vgl. Kapitel 1 „Anlass, Bedarf und Planungsziel“ der Planung). Wesentliche Zielsetzung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist es somit – in grundsätzlicher Berücksichtigung bzw. weitreichender Wahrung der übergeordneten städtebaulichen Vorgaben der bestandskräftigen Planung – die benötigte Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Baugrundstücke entsprechend des vorhandenen dringenden Bedarfs in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen zu ermöglichen und dies auch für zukünftige Entwicklungen nachhaltig sicherzustellen.

Dazu erfolgt, neben der planungsrechtlichen Neuorganisation der verkehrlichen bzw. technischen Erschließung der Vorhabenflächen nach Richtung Norden zur „Eidlerholzstraße“, im Wesentlichen eine Änderung und Erweiterung des räumlichen Umgriffes der Baulandflächen sowie auch eine daran ausgerichtete Anpassung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Führung der Baugrenzen. Die bestandskräftig festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsein- / -durchgrünung werden entsprechend angepasst bzw. planungskonzeptionell teils neu organisiert sowie die entlang des südlichen Randbereiches der Plangebietsflächen bestandskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund vor dem Hintergrund der Planungsziele komplett überplant.

Alternative Standorte für ein Gewerbe(teil)gebiet im vorliegenden Flächenumfang, mit diesen aus gesamtplanerischer Sicht günstigen Voraussetzungen / Standort-Vorzügen – insbesondere bzgl. Erschließungssituation, Vorbelastung, Größe/Flächenumgriff des PG sowie Raumwiderständen v.a. auch i.V.m. anderweitigen, konkurrierenden Nutzungen, etc. – sind auf dem Gebiet der Gemeinde Erkheim nicht vorhanden.

Zusätzlich ist im übergeordneten Zusammenhang / mit Blick auf das Gesamtgemeindegebiet anzumerken, dass durch die Nutzung dieser bereits v.a. durch die nahe gelegene Autobahn und St 2011 sowie die angrenzenden bestehenden Gewerbegebietsflächen in vergleichsweise starkem Maße vorbelasteten und durch ihre Lage hervorragend als Gewerbegebiet geeigneten Flächen, grundsätzlich ggf. auch keine anderweitigen, aus gesamtplanerischer Sicht voraussichtlich wertvolleren und für eine entsprechende Entwicklung evtl. deutlich ungeeigneteren Flächen herangezogen werden müssen.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale (i.S. eines bewussten, gesamtplanerisch zielführenden Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Nutzung von v.a. auch flächenbezogenen Synergieeffekten), für eine situativ-bedarfgerechte, zielgerichtete und zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung. Die Planung trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde nachhaltig Rechnung (vorliegend insbesondere auch in Bezug auf ortsansässige, heimische mittelständische Handwerksbetriebe).

Abschließend ist die Plangebietsfläche auch im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inkl. der 1. FNP-Änderung in der Fassung vom 17.12.2007 als gewerbliche Baufläche bzw. als „Sonstige Flächen für die innerörtliche Durchgrünung“ dargestellt und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim.

Aus diesen Gründen ist im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehende Gewerbegebietsfläche nicht zielführend bzw. ausnahmsweise nicht relevant.

### 3.4.3 Fazit

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

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen zum einen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vorliegt sowie zum anderen eine Entwicklung aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP und damit die Berücksichtigung des Entwicklungsgebots vollständig gegeben ist.

Sowohl durch den direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den restlichen, bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen (i. E. handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine Planänderung / -anpassung für eine weiterführende bzw. bedarfsgerecht-zielführende Arrondierung / Vervollständigung eines bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes) als auch durch die ohne sehr große Flächen-Neuinanspruchnahme mögliche Erschließung des PG sowie die Lage zur BAB 96 und St 2011 (Erschließungssituation, Vorbelastungen, etc.) befindet sich das Vorhabengebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht vollumfänglich in einem Flächenbereich / Teilgebiet der Gemeinde, welcher für eine Entwicklung als Gewerbegebiet mit einer vergleichsweise sehr intensiven Flächennutzung als grundsätzlich überaus prädestiniert bzw. hervorragend geeignet zu bewerten ist.

Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung im Wesentlichen insbesondere die Zielsetzungen / Vorgaben des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie auch des LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung von (neuen) Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten um. Des Weiteren wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf den Gewerbegebietsflächen der gegenständlichen Planung, hinsichtlich der gesamtplanerischen Zielsetzung sowie der Erfordernis (die sich zudem aus der aktuellen Rechtsprechung ergibt) die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im PG auszuschließen, eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text).

Im Ergebnis erfolgt mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerisch-planungskonzeptionellen Fortentwicklung des gegenständlichen Standortes eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen gemeindlichen Flächen- und Erschließungspotentiale, welche insgesamt der zielgerichteten weiterführenden Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Marktgemeinde Erkheim dienen.

Die gegenständliche Planung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

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

### **4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen**

Das Plangebiet (PG) umfasst im Süden des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96 eine ca. 3,7 ha große Fläche, die aus planungsrechtlicher Sicht vorrangig bereits als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bestandskräftig ausgewiesen ist. Bezüglich der Realnutzungs-Situation wird nahezu das gesamte Vorhabengebiet derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Ausgenommen davon ist einzig der nördlich gelegene Teilbereich der Plangebietsflächen in unmittelbarer Verlängerung der in die „Eidlerholzstraße“ einmündenden Stichstraße auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 611/10. Dieser ist derzeit als Kies- / Schotterfläche bzw. wassergebunden befestigter Flächenbereich ausgeführt und wird teils auch als Lager- / Abstellfläche genutzt.

Im Norden und Osten grenzen im Wesentlichen bereits bestehende bzw. umgesetzte Teilbereiche des Gewerbegebietes an die Plangebietsflächen, im Westen und Süden schließen wiederum Großteils landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an. Ferner befindet sich südwestlich angrenzend der zum Gewerbegebiet zugehörige Hochwasser-Retentionsraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 165, der Gemarkung Schlegelsberg, welcher über die südlich benachbarte Fläche Fl.-Nr. 166 an die Überschwemmungsgebietsflächen eines Hochwasserereignisses HQ 100 der Östlichen Günz angeschlossen bzw. damit räumlich-funktional verbunden ist. Des Weiteren werden die Vorhabenflächen nach Richtung Osten und Westen sowie auch entlang der Südgrenze (sog. „Loheweg“) aktuell durch Flur- / Wirtschaftswege begrenzt (teils ausgebildet als „Graswege“ oder Kieswege / wassergebunden befestigte Wegeflächen). Der „Loheweg“ fungiert dabei vorrangig im östlichen Abschnitt zugleich auch als Dammbauwerk i.V.m. dem Hochwasserschutz-Konzept des Gesamt-Gewerbegebietes.

Insgesamt ist der räumliche Plangebietsumgriff (allein bezogen auf die Realnutzungs-Situation) folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen vorbelastet bzw. überprägt zu bewerten.

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

### **4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt**

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation sowie zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabensbereichs und darunter insbesondere zu den Flächenbereichen, die gegenüber den bestandskräftigen Flächenausweisungen im Rahmen des bestehenden „Baurechts“ zusätzlich weiterführend überplant bzw. für eine Überbauung herangezogenen werden, finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der gegenständlichen Begründung.

Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Eckpunkte zur Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (PG) und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

#### 4.2.1 Naturräumliche Einordnung

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

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

Das südlich von Erkheim bzw. südlich der Autobahn gelegene Plangebiet selbst liegt westlich des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz, im Bereich der Niederterrasse (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

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

- Boden / Untergrund: Entsprechend der Lage des PG im Bereich der Niederterrasse westlich des Talgrundes der Östlichen Günz handelt es sich bei den Böden im gesamten Plangebiets gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Die Plangebietsflächen wurden bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung ist auszugehen.

##### Hinweise zum 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.

- Das Plangebiet ist als nahezu eben zu bezeichnen; das Geländeniveau im PG fällt von Süden nach Norden bzw. nach Nordwesten hin entsprechend der räumlichen Orientierung / Ausrichtung des Talraums der Östlichen Günz allmählich leicht ab (dem Talraum folgend). Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (auf Grundlage des „BayernAtlas“) weist das natürliche Gelände weist +/- eine Höhenlage von ca. 604 m ü. NN im Südwesten bis ca. 603 / 603,5 m ü. NN im Nordosten des Vorhabengebietes auf.



- Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des 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. Als mittlerer höchster Grundwasserstand wurde für den Bereich der nördlich der „Eidlerholzstraße“ gelegenen Kiesabbaufäche ein Wert von 585,80 m ü.NN ermittelt. Übertragen auf das PG ist damit von einem mittleren höchsten Grundwasserflurabstand von deutlich über 15 m auszugehen.
- Oberflächengewässer sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung befindet sich, getrennt durch das zwischenliegende Gewerbegebiets-Quartier mit Bezeichnung „GE 5“ sowie den Straßendamm der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, rund 350 m weiter östlich. Das PG liegt auch weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Hochwasserereignis der Östlichen Günz noch im sogenannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren).
- Gewässer- / Grundwasserschutz: Im Hinblick auf die zuvor beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation – darunter insb. Lage des PG ca. 350 m von der Östlichen Günz entfernt sowie einem voraussichtlichen Grundwasserflurabstand deutlich über 15 m – wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen planungsbezogenen Maßnahmen i.V.m. dem Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet. Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial u.a. in Verbindung mit Geländeauffüllungen wird hingewiesen.  
Allgemeine Hinweise: Generell wird dem / den Bauherren allerdings dennoch dringend empfohlen bzw. eindringlich darauf hingewiesen, im Rahmen der Bauvorbereitungen stets eigene jeweils standortsspezifische Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und ggf. des Auftretens von Schichtenwasser oder drückendem Grundwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von drückendem Grundwasser, Schichtwasser oder Oberflächenwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

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

Eine Entwässerung auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

#### 4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

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

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das

Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

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

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) noch Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen. Die etwa 350 m östlich verlaufende Östliche Günz und deren engerer Talraum sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Dies hat für das Plangebiet jedoch keine Bedeutung aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – insbesondere der Entfernung zum Plangebiet.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt. In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffes sowohl durch die ackerbauliche Intensiv-Nutzung der Vorhabenflächen selbst als auch durch die benachbarten intensiven Nutzungen (v.a. Autobahn, St 2011 und bestehende Teile des Gewerbegebietes) hinzuweisen.

Artenschützerische Bewertung: Insbesondere aufgrund des vergleichsweise geringen Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen selbst (u.a. durch Lage, Vorbelastungen, Lebensraum- / Artenausstattung, intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker) sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffes ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Bezüglich der Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 verwiesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind im PG selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Auch sind aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Vorhabenflächen gegenständlich auch keine größeren Flächen mit regional typischer Wiesenvegetation betroffen.

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 die räumliche Lage, die Bestands- / Realnutzungssituation sowie die Vorbelastungen durch die in starkem Maße vorhandene anthropogene Prägung des gesamten Plangebietsumgriffes i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Im Ergebnis sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Abschließend ist an dieser Stelle im Allgemeinen auch nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vorliegt.

Allg. Hinweise: Es wird gerade auch im Hinblick auf (im gegenständlichen Fall künftig) durchzuführende Rodungs- / Fällmaßnahmen sowie Pflegemaßnahmen von Gehölzen darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### 4.2.5 Denkmalschutz

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

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 2 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

##### **Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz:**

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

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

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

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen fortgeschrieben bzw. geändert und ersetzt.

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

(Hinweis: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und **Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen in rotem Farbton** gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen wurden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 in den „Festsetzungen durch Text“ in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

## 5.1 Wesentliche Plan-Änderungen bzw. -Fortschreibungen

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

### 5.1.1 Wesentliche Änderungen der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen)

1. Ausweitung / Vergrößerung des Baulandes (mit grauem Farbton gekennzeichnete Flächen) bzw. der Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO in den östlichen und südlichen Randbereichen des Vorhabengebietes um eine Gesamtfläche von ca. 4.650 m<sup>2</sup>.

Hierfür erfolgt zum einen die Umänderung von insgesamt ca. 3.130 m<sup>2</sup> umfassenden Teilflächenbereichen, die bislang als Öffentliche Grünflächen mit vorrangigem Zweck zur Baugebietsdurchgrünung (Anteil ca. 160 m<sup>2</sup>) sowie als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ (Anteil ca. 2.970 m<sup>2</sup>) festgesetzt waren. Zum anderen wird eine ca. 1.520 m<sup>2</sup> große Teilfläche der bisher am Südrand des PG bestandskräftig festgelegten öffentlichen Grünflächen mit zusätzlicher Ausweisung als gebietsinterne Ausgleichsflächen (mit Plan-Bezeichnung „Ausgleichsfläche A8“) entsprechend überplant.

Durch diese Umänderungen bzw. Flächenüberplanungen zugunsten der Bauland- / Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO wird entsprechend von Anlass und Bedarf bzw. den Planungszielen für die gewünschte, weitere Entwicklung des Baugebietes eine zielführende, situativ-bedarfsgerechte Ausweitung / Arrondierung der Gewerbegebiets-Grundstücke (Gewerbegebiets-Teilbereiche „GE 2“) erreicht, i.S. einer grundsätzlich konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale in einer aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträglichen Weise. Dabei erfolgt die Plan-Änderung bzw. -Fortentwicklung (am gegenständlichen, für eine weitere Gewerbegebiets-Entwicklung überaus prädestinierten Standort - aufgrund von v.a. Lage, Vorbelastungen und angrenzendem Siedlungsbestand, etc.) aus gesamtplanerischer Sicht zudem auch in grundsätzlicher Orientierung bzw. zielgerichteter Fortführung der bauleitplanerisch-planungskonzeptionellen Eckpunkte sowohl der nördlich als auch der östlich angrenzenden, bereits zu einem Großteil baulich umgesetzten Gewerbegebiets-Teilflächen „GE 1“ und „GE 5“.

Diese Plan-Änderung bzw. Flächenüberplanungen ermöglichen damit zusammen mit den entsprechenden Anpassungen insbesondere der Führung der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung (siehe nachfolgende Punkte) - in Berücksichtigung / grundsätzlicher Aufrechterhaltung der übergeordneten städtebaulichen Vorgaben der bestandskräftigen Planung – im Ergebnis die benötigte Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen entsprechend des vorhandenen dringenden Bedarfs in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen. In diesem Zusammenhang ist erneut darauf hinzuweisen, dass nach derzeitigem Sachstand gerade auch die Ansiedlung von mehreren im Gemeindegebiet bereits ortsansässigen bzw. heimischen mittelständischen Handwerksbetrieben u.a. im Rahmen einer betrieblichen Neuorganisation und Fortentwicklung vorgesehen ist.

Insgesamt werden die öffentlichen und privaten Grünflächen nur dergestalt überplant und gesamt-konzeptionell neu organisiert, dass sowohl eine räumlich wirksame Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Osten als auch die Umsetzung einer entsprechend erforderlichen, situativ-bedarfsgerechten qualitätsvollen Anlagen-Eingrünung gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden und Westen weiterhin planungskonzeptionell gewährleistet ist bzw. funktional erreicht werden kann. Auch bleibt die übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung nach Richtung Osten zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere im Süden des Gesamt-Gewerbegebietes „südlich der A 96“ entsprechend erhalten.

2. Entsprechend dieser Planungskonzeption werden die Teilbereiche der ursprünglichen bzw. bestandskräftig festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen (mit festgesetzten grünordnerischen

Maßnahmen / Umsetzung von Pflanzmaßnahmen vorrangig zur Baugebietseingrünung) in den Randbereichen des Vorhabengebietes angepasst bzw. umgeändert.

So erfolgt nach Richtung Westen die Festsetzung einer insgesamt 15 m breiten Ortsrandeingrünung (davon 10 m als private und 5 m als öffentliche Grünflächen) sowie nach Richtung Süden eine entsprechende Flächen-Ausweisung von 13-15 m Breite (davon 10 m als private und 3-5 m als öffentliche Grünfläche entlang des südlich angrenzenden „Loheweges“).

Nach Richtung Osten, entlang der Grenzen zum benachbarten Bauquartier der Gesamtgewerbegebiets-Teilflächen „GE 5“, wird durch die Festsetzung von 5 m breiten privaten Grünflächen, zusammen mit den unmittelbar angrenzenden, ebenfalls mind. 5 m breiten bestandskräftig festgesetzten privaten Grünflächen der Baugebiets-Teilflächen „GE 5“ (gemeinsame Ausbildung eines insgesamt mind. 10 m breiten Grünstreifens), im gesamtplanerischen Kontext eine situativ-bedarfsgerechte, räumlich-wirksame Baugebiets-Durchgrünung erreicht (in einem Maß mit der die Funktion dieser Flächen gewährleistet bleibt). Insgesamt bleibt damit die gesamtplanerisch angestrebte Konzeption einer deutlichen, raumwirksamen Trennung zwischen den Bauflächen des plangegegenständlichen und des östlich angrenzenden Baugebiets-Quartiers der Teilflächenbereiche „GE 5“ grundlegend erhalten.

3. Abschließend werden vor dem Hintergrund dieser gesamtplanerischen Zielsetzungen gem. vorhergehender Ziffer 1. auch die ursprünglich entlang des südlichen Randbereiches des Plangebietes bestandskräftig ausgewiesenen gebietsinternen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund (Planzeichen-Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit Plan-Bezeichnung „Ausgleichsfläche A8“ bzw. entsprechend in den Planunterlagen festgelegter Maßnahmenkonzeption) komplett überplant. Der im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planänderung i. E. auch diesbezüglich für den gesamten Änderungsbereich grundlegend neu ermittelte, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird andernorts bzw. vollumfänglich gebietsextern neu festgesetzt (siehe nachfolgende Ziffer 7. der Begründung).

In diesem Zusammenhang erfolgt eine entsprechende Umänderung der bestandskräftig festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsflächen (insgesamt ca. 4.550 m<sup>2</sup>) zum einen in öffentliche Grünflächen (Anteil ca. 800 m<sup>2</sup>) sowie private Grünflächen (Anteil ca. 2.230 m<sup>2</sup>) sowie zum anderen, wie unter der vorstehenden Ziffer 1. ausgeführt, in eine Bauland- / Baugebiets-Teilfläche „GE 2“ (Anteil ca. 1.520 m<sup>2</sup>).

4. Als Pflanzbindungsmaßnahmen sind für die Flächenbereiche der privaten Grünflächen sowohl die Umsetzung / Pflanzung der in der Planzeichnung eingetragenen, strukturbildenden Gehölze 2. Wuchsordnung als auch der Aufbau / die Pflanzung einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung) zwingend festgesetzt. Auf die entsprechend in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzungen von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird hingewiesen.

So ist auf den 5,0 m breiten Flächenstreifen nach Richtung Osten eine durchgehende, lückenlose, mind. 2-reihige Strauchgehölz-Struktur umzusetzen sowie auf den 10,0 m breiten Bereichen – in Richtung Westen und Süden – eine entsprechende mindestens 5-reihige Pflanzung vorzunehmen.

Zusammen mit den daran angrenzenden, in einer Breite zwischen 3,0 und 5,0 m ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen, auf denen in Ergänzung zu den Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund ggf. abschnittsweise ebenfalls der Aufbau von Strauchgehölzen grundsätzlich vorgesehen sein soll (s. nachrichtlich-informative Plandarstellungen), ergibt sich damit nach Richtung Westen und Süden insgesamt eine 13 bis 15 m breite Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. im Ergebnis eine gesamtplanerisch zielführende, situativ-bedarfsgerechte Eingrünungssituation in einem räumlich-funktional ausreichend wirksamen Umfang i.V.m. der vorliegenden Änderungs-Planung.

5. Die Führung der Baugrenzen bzw. Festsetzung der Überbaubaren Grundstückflächen wird - in grundsätzlicher Orientierung bzw. zielgerichteter Fortführung der bauleitplanerisch-planungskonzeptionellen Eckpunkte der nördlich angrenzenden, bereits zu einem Großteil baulich umgesetzten Gewerbegebiets-

Teilflächen „GE 1“ - zum einen an die flächenmäßige Erweiterung des Baulandes sowie andererseits an die neu geplante Erschließungssituation / räumliche Lage der Öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend planzeichnerisch angepasst.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei durchgehend 3,0 m. Gegenüber den privaten Grünflächen sind nach Richtung Osten und Westen jeweils durchgehend 5,0 m sowie nach Richtung Süden durchgehend 7,0 m festgesetzt (in Übernahme bzw. einheitlich zur Situation des östlich an das PG anschließenden Gewerbegebiets-Teilbereiches „GE 5“).

Dabei weisen, bezogen auf die Planungskonzeption des Gesamt-Baugebietes „Gewerbegebiet südlich der A 96“, die Baugrenzen des plangegegenständlichen Gewerbegebiets-Teilbereiches „GE 2“ von den Baugrenzen der östlich anschließenden Baugebiets-Teilbereichsflächen „GE 5“ noch einen Mindestabstand von 15 m auf bzw. sind diese immer noch deutlich voneinander räumlich abgesetzt / entfernt. Aufgrund dessen bleibt auch die gesamtplanungskonzeptionell gewünschte bzw. angestrebte übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung / wahrnehmbaren „städtebaulichen Zäsur“ zwischen den Bauflächen dieser beiden Baugebiets-Quartiere weiterhin erhalten.

6. Des Weiteren werden die Abgrenzungen des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zwischen den nördlich des Vorhabenbereiches angrenzenden Gewerbegebiets-Teilbereichen „GE 1“ und den im PG festgesetzten Gewerbegebiets-Teilflächenbereichen „GE 2“ gemäß den Grundstücksgrenzen der aktuellen Digitalen Flurkarte (akt. Katasterplan) um ca. 2 m bis 3 m nach Richtung Norden verschoben bzw. an die diesbezüglich aktuelle räumliche Situation lagemäßig angepasst / nachgeführt.
7. Um die Erschließung bzw. darunter insbesondere auch die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsflächen sicherzustellen wird ein insgesamt ca. 2.015 m<sup>2</sup> großer Bereich als Öffentliche Verkehrsflächen neu festgesetzt (in Verlängerung der von der „Eidlerholzstraße“ nach Richtung Süden abzweigenden Stichstraße (Fl.-Nr. 611/10), die ca. mittig zwischen den beiden Teilflächen der nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Gewerbegebiete „GE 1“ hindurchführt).  
Hierfür werden bisher bestandskräftig ausgewiesene Flächenbereiche des Baulandes / der Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO (Anteil ca. 1.715 m<sup>2</sup>) sowie der „Öffentlichen Grünfläche zur Sicherstellung der künftigen verkehrlichen Erschließung“ (Anteil ca. 290 m<sup>2</sup>; ca. 12 m breiter und ca. 25 m langer Flächenstreifen nach Richtung Norden in Verlängerung der „Eidlerholzstraße“) herangezogen bzw. überplant. Zu einem kleinen Teil bzw. im äußersten nördlichen Anschluss- / Übergangsbereich (ca. 10 m<sup>2</sup> / 1m-breiter Flächenbereich) sind diese zudem bereits als Öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.
8. Abschließend wird ein etwa 10 m<sup>2</sup> umfassender Teilbereich der bestandskräftig festgesetzten Flur- / Wirtschaftswegefäche auf Fl.-Nr. 601 am äußersten südöstlichen Randbereich des PG in eine Öffentliche Grünfläche mit vorrangigem Zweck zur Baugebietsdurchgrünung umgeändert. Dies erfolgt, da dieser Flur- / Wirtschaftsweg, der in Nord-Süd-Richtung die „Eidlerholzstraße“ mit dem „Loheweg“ verbunden hat, nicht mehr benötigt wird und abgesehen von der gegenständlichen 10 m<sup>2</sup> großen Fläche bereits im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans entsprechend überplant wurde.

### 5.1.2 Wesentliche Änderungen der Festsetzungen durch Text

1. Als Art der baulichen Nutzung wird unverändert ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Als Zulässigkeitsrahmen wird ebenfalls unverändert festgelegt, dass grundsätzlich sämtliche Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BauNVO zulässig sind.  
Allerdings sind im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Gewerbebetriebe aller Art“) Bordelle, bordellartige Betriebe bzw. Einrichtungen und dergleichen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
Auch werden die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (...)“ und „Vergnügungsstätten“) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als unzulässig festgelegt.

Im Hinblick v.a. auch auf Anlass, Bedarf und Zielsetzung der Planung sowie den für eine gewerbliche Bebauung / Nutzung besonders prädestinierten Standort des PG / der gegenständlichen Gewerbegebiets-Teilflächen „GE 2“ sollen die Baugebietsflächen möglichst in Gänze einer gesamtgebietsverträglichen, grundsätzlich „weitreichend gewerblichen Nutzung“ vorbehalten bleiben (u.a. auch i.V.m. der vorsorgenden Berücksichtigung von möglichen Belangen des Immissionsschutzes insbesondere aufgrund von Situationen / ggf. zusätzlich zu berücksichtigenden Immissionsarten mit einer Wohnnutzung). Zudem entsprechen nahezu alle dieser ausgeschlossenen Nutzungen nicht dem gewünschten Gebietscharakter bzw. lassen ein ggf. erhöhtes Potential für Konfliktsituationen mit den übrigen künftigen Nutzungen des PG selbst sowie auch mit den Nutzungen der benachbarten bzw. im Gesamtgebiets-Umgriff bereits vorhandenen Bestands-Gewerbegebietsbebauung erwarten und sind deshalb grundsätzlich als weitgehend unverträglich zu bewerten.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang im Rahmen der vorliegenden Planung für die Umsetzung einer aus gesamtplanerischer Sicht abschließend zielführenden und funktionierenden bzw. situativ-bedarfsgerechten, zweckmäßig-zukunftsträchtigen Baukonzeption / Gesamtplanungskonzeption dennoch die Zulässigkeit einer (einzelnen) Wohnnutzung bzw. „Wohnung“ für den Betriebsleiter innerhalb des in der Planzeichnung mit Bezeichnung bzw. Nummer 3 gekennzeichneten Baugrundstücks-Flächenbereiches (mit Lage ca. mittig in der südlichen Plangebietshälfte) erforderlich.

Die hierfür in der Planung berücksichtigte Regelung wird dabei sowohl in grundlegender Orientierung am „Nutzung-Katalog“ des § 8 BauNVO bzw. der nach § 8 Abs. 3 unter Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohn-Nutzungen / „Wohnungen“ als auch auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB (Regelung von „Ausnahmen“) getroffen. Entsprechend wird auf eine Regelung im Rahmen einer allgemein zulässigen Festsetzung verzichtet und der abschließende Zulässigkeits-Maßstab der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde im Rahmen der weiterführenden Planungen überantwortet.

Außerdem wird damit verbunden ein Grundstücksflächenbezug festgelegt, um eine abschließende Bestimmtheit dieser Regelung für die (ggf. ausnahmsweise ermöglichte) Errichtung / Zulässigkeit auch nur einer einzelnen, dahingehenden Wohn-Nutzung / „Wohnung“ insbesondere in Bezug auf ggf. erfolgende Grundstücks(größen)-Veränderungen / -Teilungen etc. planungsrechtlich eindeutig und nachhaltig sicherzustellen. Hierfür wird gerade auch hinsichtlich der Ermöglichung einer ausreichenden Flexibilität bei der zukünftigen Nutz- sowie Verwertbarkeit der entsprechend betreffenden Baugebiets-Teilfläche eine Bezugs-Grundstücksgröße von 4.000 m<sup>2</sup> aus gesamtplanerischer Sicht als geeignet bzw. zielführend errachtet und wird i. E. auch entsprechend in dieser Größenordnung festgelegt.

*Wichtige Hinweise zu diesem Punkt!: Im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. auf Ebene des Einzel- / Baugenehmigungsverfahrens sollte dringend darauf geachtet werden, dass diese ausnahmsweise zulässige Wohnung / Wohnnutzung für den Betriebsleiter nicht in einem separaten, gesondert wohn-genutzten Gebäude erfolgt, sondern ausschließlich in einem (möglichst exakt definierten m<sup>2</sup>-) Teilflächenbereich bzw. integriert in einem Großteils / insgesamt nahezu vollständig gewerblich genutzten Gebäude(trakt) zugelassen wird!*

*Des Weiteren ist festzuhalten, dass die entsprechend vorgesehene, ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ursprünglich bzw. nach dem vorliegend angemeldeten Sachstand / Bedarf nur für einen gewissen „Übergangszeitraum“ bzw. lediglich temporär erforderlich ist sowie auch erfolgen soll. Dies ist je nach Möglichkeit weitreichend und bestmöglich sicherzustellen (z.B. Prüfung ggf. möglicherweise umsetzbarer gesonderter vertraglicher Vereinbarungen, etc.)!*

2. Des Weiteren ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – ebenfalls unverändert zum bestandskräftigen Bebauungsplan - hinsichtlich der gesamtplanerischen Zielsetzung sowie der Erfordernis (die sich aus der aktuellen Rechtsprechung ergibt; planungsrechtlich zu berücksichtigender Sachstand) die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im PG auszuschließen, generell keine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gegeben (gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Abweichend davon werden dem Grundsatz nach ggf. verträglich bzw. sofern nach situativer, im Einzelfall erfolgter (gutachterlicher) Prüfung aller diesbezüglich relevanter Belange ggf. eine Verträglichkeit hierfür vorhanden ist, evtl. einzig Verkaufsstätten als ausnahmsweise zulässig angesehen, die innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Handwerks- und Produktionsbetrieben zugeordnet und diesen gegenüber baulich deutlich untergeordnet sind. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt sowie zugleich in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Tätigkeit der gewerblichen Hauptnutzung auf den gegenständlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen steht (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Zudem darf dabei die Verkaufsfläche nicht mehr als 25 % der Brutto-Grundfläche (gem. DIN 277) der übergeordneten, gewerblichen (Haupt-)Nutzung, maximal jedoch 300 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Flächenfestlegung bzw. Regelung der maximal zulässigen Quadratmeterzahl wurde in Anlehnung / Orientierung an bereits bestehende, bzgl. der gesamtplanerischen Eckpunkte dem Grund nach vergleichbare sowie diesbezüglich insgesamt gut funktionierende Baugebiete im Nahbereich bzw. näheren Gebiets-Umgriff des PG entsprechend festgelegt (u.a. wird auf die erst kürzlich in Kraft getretenen Bebauungspläne im Bereich des Gewerbegebietes „Unteres Hart“ der Gemeinde Ungerhausen und des „Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks A96“ auf dem Gemeindegebiet Holzgünz sowie auf die Gewerbegebiets-Bauleitplanungen aus der jüngeren Zeit im Süden der Stadt Mindelheim verwiesen).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Ausnahme allerdings unter dem Vorbehalt steht, dass durch die Verkaufsstätte(n) eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. von zentrenrelevantem Einzelhandel i.S. der Belange der Raumordnung ausgeschlossen ist. Letzteres ist im Einzelfall zudem durch eine fachliche Begutachtung auf Ebene des Baugenehmigungs- / Einzelgenehmigungsverfahrens konkret nachzuweisen.

3. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist grundsätzlich festzuhalten, dass aufgrund der besonderen Lage und Bestandssituation der Plangebietsflächen (als ein für eine gewerbliche Entwicklung besonders prädestiniertes Gebiet) eine Konzeption mit einer möglichst intensiven Flächennutzung / zulässigen baulichen Dichte angestrebt wird (im Rahmen einer gewünschten, weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen, umgeben bzw. eingebettet in eine qualitätsvolle grünordnerische Maßnahmenkonzeption insbesondere zu den Randbereichen nach Richtung Westen und Süden). Die bestmögliche und weitreichende Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächenpotentiale auf Grundlage von Anlass, Bedarf und Zielsetzung der Planung (s. Kapitel 1.) sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden sollen weitreichend berücksichtigt werden.

Entsprechend wird zum einen die Grundflächenzahl (GRZ) von bestandskräftig 0,6 auf einen Wert von 0,8 an der Obergrenze der Wertespanne für die gegenständlich nun relevanten Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich soll im Hinblick auf die nur sehr eingeschränkt vorhandenen weiteren Flächenpotentiale für gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet eine hohe Intensität und Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung der Grundstücksflächen ermöglicht werden, um eine zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen situativ-bedarfsgerecht und nachhaltig sicherzustellen. Die diesbezügliche maximale Ausschöpfung des „Baurechtes“ soll deshalb der sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO vorbehalten bleiben (mit max. 80% Überbauung der zulässigen Grundfläche).

Zum anderen wurde sowohl in Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotentiale und der besonderen Lagegunst der plangegegenständlichen Flächen als auch (i. S. einer weitreichend transparenten Planung) bzgl. einer abschließend bestimmten Regelung die Festsetzung getroffen, dass im Hinblick auf eine zielführende bzw. bedarfsgerechte und zukunftssträchtige Gesamtplanungskonzeption die zulässige Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO 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 0,95



überschritten werden darf. Im Gegenzug wird die bestandskräftige und im Grunde intransparente bzw. nicht abschließend aussagekräftige / bestimmte Regelung, dass „wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä.) dabei nicht mit auf die Grundfläche angerechnet“ werden aus den textlichen Festsetzungen entfernt. Im Ergebnis wären demgemäß bis zu 100 % der Bauland- / Baugebietsflächen (in grauem Farbton gekennzeichnete Bauland-Flächen GE) durch bauliche Anlagen grundsätzlich überformbar gewesen! Abschließend erfolgt in Zusammenhang mit der neu getroffenen Regelung noch der klarstellende Hinweis, dass die privaten Grünflächen i.V.m. der Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO bzw. der Errechnung des Anteils des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, nicht zum Bauland zählen.

Zusammenfassend erfolgt diese Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von maximal 0,95 aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht mit Blick v.a. auch auf die vorbeschriebene besondere Lage und Bestandssituation / Lagegunst des gegenständlichen Vorhabengebietes sowie auf die bereits vorhandenen, umgebenden (Flächen)Nutzungen, aber auch i.V.m. der geplanten vergleichsweise umfassenden Maßnahmenkonzeption zur Anlagen- / Baugebietseingrünung grundsätzlich in einem situativ-gesamtgebietsverträglichen Rahmen / Umfang.

4. Darüber hinaus erfolgt bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung für eine bedarfsgerecht-zeitgemäße und weitreichend zukunftssträchtige Planungskonzeption (i.S. der konsequenten Nutzung der bestehenden Flächen- / Erschließungsressourcen, an einem für eine gewerbliche Entwicklung prädestinierten Standort) die Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von 613,50 m ü. NN (Höhenlage über Normalnull) um weitere 3 m auf 616,50 m ü. NN. Die für die höchstzulässige Höhenentwicklung letztlich ausschlaggebende max. Firsthöhe (FH) von 619,50 m ü. NN bleibt unverändert.

Die Anhebung für die max. zulässige TH wurde dabei insbesondere auch in Anpassung / Orientierung an das zulässige Höchstmaß der unmittelbar angrenzenden Teil-Baugebietsflächen „GE 1“ und „GE 5“ des Gesamt-„Gewerbegebietes südlich der A 96“ sowie weiterhin in Bezug auf eine - sofern aus gesamtplanerischer Sicht keine wesentlichen Gründe hierfür entgegenstehen - grundsätzlich angestrebte, weitreichende Einheitlichkeit der Regelungen bei vergleichbaren Standortsituationen / Raumwiderständen im Gesamt-Gewerbegebiet getroffen (i.S. einer grundsätzlichen Wahrung der Gleichbehandlung) und ermöglicht i. E. die Umsetzung von bis zu 3 bzw. 4 gewerblich genutzten Vollgeschossen.

Da das natürliche Gelände +/- eine Höhenlage von ca. 604 m ü. NN im Südwesten bis ca. 603 / 603,5 m ü. NN im Nordosten des PG aufweist, ergibt sich folglich eine künftig zulässige max. Traufhöhe in einer Größenordnung von rund 12,5 bis 13 / 13,5 m, bei einer unveränderten max. Firsthöhe (FH) von 15,5 bis 16 / 16,5 m über dem natürlichen Bestandsgelände ergeben. Ferner ist anzumerken, dass unverändert zur bestandskräftigen Situation Geländeabgrabung bis max. 601,00 m ü. NN sowie Aufschüttungen bis max. 606,00 m ü. NN zulässig sind.

Im Hinblick auf die grundsätzlich im PG gewünschte hohe Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen sowie auch auf eine gesamtkonzeptionell bestmöglich funktionierende Planung wurde die bestandskräftige Festsetzung, dass technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sind von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung ausgenommen sind, unverändert belassen. Allerdings wurde im Hinblick auf eine weitere gewünschte Erhöhung der baulichen Flexibilität im Rahmen einer bedarfsgerecht-zielführenden bzw. zeitgemäßen sowie nachhaltig zukunftssträchtigen Planungskonzeption die Regelung getroffen, dass im Einzelfall (bzw. nach Einzelfallprüfung durch die Gemeinde auf der Bauantrags-Ebene) auch eine Überschreitung der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung durch nachweislich erforderliche technische Anlagen (wie z.B. Silos, Speicheranlagen, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Fazit: Mit diesen Festsetzungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung der Baugebiets-Teilbereichsflächen „GE 2“ wird, in Zusammenhang mit den bestandskräftig fortbestehenden Regelungen und den übrigen, situativ-standortbezogen getroffenen Festsetzungen im Rahmen der gegenständlichen

Planänderung sowie insb. auch mit dem vergleichsweise umfassenden grünordnerischen Maßnahmenkonzept zur Anlagen- / Baugebietseingrünung gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Westen und Süden, die Verträglichkeit des Gesamt-„Gewerbegebietes südlich der A 96“ v.a. auch in Bezug auf die Fernwirkung des Gesamtgebietes i.V.m. dem Landschaftsraum bzw. dem Talraumbereich der Östlichen Günz weitreichend sichergestellt. Es erfolgt eine zielführende städtebaulich-konzeptionelle Fortführung / -entwicklung des PG in Berücksichtigung u.a. der wesentlichen Eckpunkte der „Festsetzungs-Kulisse“ der angrenzenden Baugebietsteilflächen (zur Arrondierung / Vervollständigung des Gesamt-Baugebietes) in einem situativ-bedarfsgerechten, zeitgemäßen und nachhaltig zukunftssträchtigen sowie insgesamt städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Umfang.

5. In Bezug auf die Festlegung der Bauweise wird für eine abschließend bestimmte, klarstellende Regelung die bestandskräftige Formulierung in folgenden Wortlaut abgeändert: „In den Gebieten GE 1, GE 2, (...), wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.“
6. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese aus Gründen der städtebaulichen Ordnung bzw. einer gesamtkonzeptionell angestrebten geordnet (flächenhaft qualitativ) wirkenden räumlich-funktionalen Untergliederung des PG nicht überschreiten. Unverändert zum bestandskräftigen Planungsstand wurden die Baugrenzen aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt.
7. Des Weiteren dürfen auch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).  
Allerdings ist im Hinblick auf die gewünschte größtmögliche Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit bzw. Verwertung der PG-Flächen die Errichtung von nicht raumwirksamen, „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen im gesamten Bauland (in grauem Farbton gekennzeichnete Bauland-Flächen GE) zulässig, sofern diese nicht im Mindestabstand-Bereich von 3 m zu den Öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien errichtet werden, welcher aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes zwingend auch von diesen baulichen Anlagen freizuhalten ist.
8. Änderungen / Fortschreibung Grünordnerische Konzeption: Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen (Belange v.a. der Schutzgüter Boden und Wasser) wird die Festsetzung neu eingefügt, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliches Mindestmaß zu begrenzen bzw. die Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich möglichst gering zu halten ist.  
Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind ferner zur Optimierung der grünordnerischen Gesamtsituation als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
9. Änderungen / Fortschreibung Grünordnerische Konzeption: Unter Ziffer 9.1 bzw. der neu eingefügten 9.1.1 der Festsetzungen durch Text wurde hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen ergänzt, dass für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen und für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut zu verwenden ist. Auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

Des Weiteren sind auf den privaten Grünflächen, ebenfalls unverändert zur bestandskräftigen Planungs-Situation, eine Errichtung von baulichen Anlagen (gem. Art 2 Abs. 1 BayBO) jeglicher Art unzulässig; ausgenommen davon sind allerdings insbesondere im Hinblick auf eine bedarfsgerechte sowie bzgl. der bestehenden Erfordernisse zielführende Gesamtkonzeption die Errichtung sockelloser Einfriedungen gemäß dem § 7 der textlichen Festsetzungen zulässig.

Zur Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der Gehölzpflanzungen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung wurde - neben der natürlich unverändert gegenüber der bestandskräftigen Planung festgelegten fachgerechten Pflege und dauerhaften Unterhaltung - ergänzend festgesetzt, dass ausgefallene Gehölze spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen bzw. entsprechend zu ersetzen sind.

Auch wird konkret / abschließend bestimmt festgelegt, dass für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen die Pflanzenliste unter Ziffer 9.2.3 verbindlich gilt.

Des Weiteren wurde diese Liste im Hinblick auf die vorliegend vorgesehene Verwendung, grünordnerischen Funktionen und Zielsetzungen i.V.m. dem gegenständlichen Plangebiet aufgrund von Erfahrungswerten aus den letzten Jahren sowie insbesondere auch des gewünschten Erhalts bzw. der gezielten Umsetzung von deutlich wahrnehmbaren, räumlich-wirksamen Grünstrukturen aktualisiert: entsprechend wurden sieben bislang enthaltene, i.E. vorrangig niedrigwüchsige Arten aus der Liste gestrichen (Rosa spec. / Rubus-Arten bzw. Brom- & Himbeere) sowie eine Art ergänzt (Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn).

- 10. Änderungen / Fortschreibung Grünordnerische Konzeption:** Darüber hinaus wurden die Regelungen bzgl. der auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" geltenden Pflanzbindungsmaßnahmen unter Ziffer 9.2.2 der Festsetzungen geändert bzw. konkretisiert. Im Wesentlichen erfolgt diese „Konkretisierung“ bzw. die differenzierte und abschließend bestimmte Festlegung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption, damit auf den nun insgesamt etwas geringfügiger ausgeprägten Grünflächenbereichen entsprechende Grün-Strukturen umgesetzt werden, durch welche die Zielsetzungen der Schaffung einer qualitätsvollen Baugebietseingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung und der Beibehaltung der im Siedlungsgefüge wahrnehmbaren, räumlich-wirksamen Trennung / trennenden Wirkung der beiden beschriebenen Baugebietsquartiere südlich der „Eidlerholzstraße“ dennoch erreicht werden.

Die Maßnahmen für die Eingrünungsstrukturen wurden v.a. in Berücksichtigung auf Art, Maß, räumliche Dimensionierung und Lage des PG bzw. in besonderem Maße auf die bauliche Dichte, Intensität und Raumwirksamkeit der zulässigen Bebauung situativ auf das Vorhaben abgestellt. So erfolgt auf den privaten Grünflächen entsprechend der ausgewiesenen Breite von 5 bzw. 10 m zum einen die Festsetzung einer Pflanzbindung für die Anlage einer mind. 2-reihigen bzw. mind. 5-reihigen durchgehenden, dichten und lückenlosen Gehölzstruktur aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Zum anderen sind ergänzend zu dieser „Strauchgehölz-Grundstruktur“, v.a. auch aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bzw. insbesondere der zulässigen Intensität / Dichte und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, die Umsetzung von räumlich differenziert festgesetzten, strukturbildenden standortheimischen Gehölzgruppen aus Gehölzen 1. und 2. Wuchsordnung entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung vorzunehmen. Durch diese insgesamt vergleichsweise umfassende grünordnerische Maßnahmenkonzeption wird eine situativ-bedarfsgerechte bzw. gesamtplanerisch verträgliche Ausbildung der Rand- / Übergangsbereiche des Gesamt-Gewerbegebietes zur freien Landschaft nach Richtung Westen und Süden weitreichend und abschließend sichergestellt.

Bzgl. des aus fachlicher Sicht auszuführenden Pflanzrasters sowie der Anzahl der auszubringenden Pflanzen je Art wird auf § 9.2.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

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. Formschnitthecken sind bei festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

Außerdem wurden hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen noch allgemeine Hinweise ergänzt bzgl. der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht und dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind.

Wesentliche gesamtplanerische Zielsetzung stellt damit - unverändert zur bestandskräftigen planungskonzeptionellen Situation - die Umsetzung eines starken grünordnerischen Konzeptes mit qualitätsvollen Maßnahmen (inkl. Festsetzung der zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten und deren Mindestanforderungen) auf den ausgewiesenen Grünflächen in den Rand- und Übergangsbereichen des Gesamt-Baugebietes bzw. insbesondere gegenüber der freien Landschaft des Talraumes der Östlichen Günz dar. Dagegen dürfen im „Inneren“ des Baugebietes / der Baugebietsteilflächen „GE 2“ bzw. auf den übrigen Flächen des PG Pflanzungen / Pflanzmaßnahmen „frei“ ausgewählt und durchgeführt werden; Pflanzgebote werden hierfür nach wie vor als nicht erforderlich bzw. zweckmäßig-zielführend erachtet.

Durch diese qualitätsvollen grünordnerischen Festsetzungen in den Randbereichen auf Privatgrund werden gerade auch die Voraussetzungen dafür festgelegt, um auf den gewerblichen Baugebietsflächen selbst eine vergleichsweise hohe Flexibilität und Intensität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit mit einem zudem großen Maß an Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung einer zeitgemäßen und v.a. auch zukunftsfruchtigen Bebauung zuzulassen. Die Gesamtplanungskonzeption setzt unverändert zu den bereits bestandskräftigen Bauleitplanunterlagen den hierfür benötigten zielführenden, räumlich-wahrnehmbaren sowie nachhaltig-wirksamen grünordnerischen Rahmen.

11. In den Festsetzungen durch Text wurde unter § 9.7.1 die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die gegenständliche 10. Änderung des Bebauungsplans ergänzt bzw. für den Geltungs- / Wirkungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-Änderung wurde diese Unterziffer der bestandskräftigen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 vollständig ersetzt (siehe § 9.7.1 der „Festsetzungen durch Text“).

Die Neufassung dieses Abschnittes wird erforderlich zum einen aufgrund der i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben teilweise erfolgenden „Mehrung des Baurechts“ bzw. der oben beschriebenen Änderungen der Planzeichnung bzgl. der Flächen-Ausweisungen des Baulandes / der Erweiterung der diesbezüglich zulässigen Flächenüberbauungen, sowie auch - wenn nur zu einem stark untergeordneten Teil - der Öffentlichen Verkehrsflächen. Zum anderen werden vor dem Hintergrund der gesamtplanerischen Zielsetzungen (bzw. mit Blick auf die geänderte Grünordnerische Planungskonzeption zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie abschnittsweise auch zur Durchgrünung) die ursprünglich entlang des südlichen Randbereiches des PG bestandskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund komplett überplant und der im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planänderung i. E. auch diesbezüglich für den gesamten Änderungsbereich grundlegend neu ermittelte, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf andernorts bzw. gebietsextern neu festgesetzt.

Bzgl. der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Flächen-Zuordnung des zusätzlich notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs wird weiterführend auf die detaillierten Inhalte unter den hierzu gesondert erstellten Kapiteln 6. und 7. der Begründung bzw. „Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ verwiesen.

12. Des Weiteren wird im Zuge der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. der Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs für die gegenständliche 10. Änderung des Bebauungsplans die übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die bestandskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung „A 9“ (Teilabschnitt von § 9.7.4 der Festsetzungen durch Text)

entsprechend der erfolgten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Auf den entsprechenden Inhalt des § 9.7.4 der Festsetzungen durch Text im Unterpunkt „Ausgleichsfläche A 9“ wird verwiesen.

In diesem Zusammenhang wurde zudem der fachliche Hinweis in die Planunterlagen mit aufgenommen, dass es sich die Untere Naturschutzbehörde vorbehält ggf. Nachbesserungen bzw. Nachbesserungsmaßnahmen sowohl im Pflegeregime als auch bezogen auf die Gestaltung der Ausgleichsflächen vorzunehmen, sofern künftig (unvorhergesehene) nachteilige Entwicklungen im Hinblick auf die genannten übergeordneten arten- und naturschutzfachlichen Entwicklungsziele auftreten sollten!

13. Einfriedungen dürfen (unverändert zum bestandskräftigen Planungsstand) eine max. Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Ergänzend hierzu wird in Bezug auf die Erfordernisse bzw. die zu berücksichtigenden naturschutzfachlichen Belange neu festgesetzt, dass als Bodenfreiheit ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante zu berücksichtigen ist (Durchschlupfmöglichkeiten / Durchlässigkeit).

Soweit dies im Einzelfall z.B. für die Sicherung von Lagerflächen, etc. erforderlich ist, kann eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe der Einfriedung auf bis zu max. 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Erfordernis besonderer sicherheits- bzw. versicherungstechnischer Gründe nachweislich gegeben ist.

14. Abschließend erfolgt im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung eine anpassende Änderung unter der Ziffer 18. der Festsetzungen durch Text bzgl. der Sichtfelder / Sichtdreiecke.

Hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen wird die Höhe, gemessen ab der Fahrbahnoberkante, ab der die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen freizuhalten sind, von 0,90 m auf 0,80 m abgeändert bzw. berichtigt.

Weitere Änderungen der Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans sind in Berücksichtigung der Gesamt-Planungskonzeption für das Gewerbegebiet bezogen auf den verfahrensgegenständlichen Vorhabenbereich bzw. im Hinblick auf Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens nicht veranlasst.

Alle nicht geänderten bzw. fortgeschriebenen und ersetzten Festsetzungen durch Text behalten auch weiterhin innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

### 5.1.3 Hinweise durch Text

Für die verfahrensgegenständliche Planänderung ist grundsätzlich keine Änderung / Fortschreibung der textlichen Hinweise bzw. der Inhalte der „Hinweise“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen rechtskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 angezeigt. Im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen werden die entsprechenden Hinweise durch Text ebenfalls nachrichtlich-informativ wiedergegeben bzw. im Anschluss an die textlichen Festsetzungen dem Wortlaut nach eingefügt.

Demzufolge werden unter dem Punkt „Hinweise durch Text“ unmittelbar anschließend an die textlichen Festsetzungen insgesamt 9 neue Unterpunkte mit aufgenommen bzw. eingefügt, die wie folgt lauten: Ziffer 1. „Dachbegrünung“, Ziffer 2. „Archäologische Bodenfunde“, Ziffer 3. „Bodenschutz“, Ziffer 4. „Regenwasserversickerung“, Ziffer 5. „Abwasserentsorgung“, Ziffer 6. „20-KV-Kabelleitungen“, Ziffer 7. „Beschränkungen im Bereich der A 96“, Ziffer 8. „Trockenkiesabbau“ und Ziffer 9. „Brandschutz“.

Auf die Ausführungen unter den entsprechenden Punkten der „Hinweise durch Text“ auf S. 19 ff. der Planunterlagen wird jeweils verwiesen.

## 5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3,7 ha und unterteilt sich wie folgt:

### A) Bestandskräftige Planung in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 37.055 m <sup>2</sup>	100 %
Bauland / Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	ca. 26.120 m <sup>2</sup>	ca. 70,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 10 m <sup>2</sup>	ca. 0,02 %
sonstige Wege- und Erschließungsflächen / Flur- und Wirtschaftsweg	ca. 10 m <sup>2</sup>	ca. 0,02 %
„öffentliche Grünfläche zur Sicherstellung der künftigen verkehrlichen Erschließung“	ca. 290 m <sup>2</sup>	ca. 0,8 %
„öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung““	ca. 1.080 m <sup>2</sup>	ca. 3 %
„private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““	ca. 4.995 m <sup>2</sup>	ca. 13,5 %
Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche	ca. 4.550 m <sup>2</sup>	ca. 12,5 %

### B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 10. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 37.055 m <sup>2</sup>	100 %
Bauland / Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, (davon - bereits bestandskräftig festgesetzt - zusätzlich neu ausgewiesene „Bauland-Flächen“)	ca. 29.055 m <sup>2</sup>  (ca. 24.405 m <sup>2</sup> ) (ca. 4.650 m <sup>2</sup> )	ca. 78,5 %  (ca. 66 %) (ca. 12,5 %)
Öffentliche Verkehrsflächen (davon - bereits bestandskräftig festgesetzt - neu ausgewiesene Flächen im Bereich von bestandskräftigen „Bauland-Flächen“ - neu ausgewiesene Flächen im Bereich von „Öffentlichen Grünflächen zur Sicherstellung der künftigen verkehrlichen Erschließung“ bestandskräftigen	ca. 2.015 m <sup>2</sup>  (ca. 10 m <sup>2</sup> ) (ca. 1.715 m <sup>2</sup> )  (ca. 290 m <sup>2</sup> )	ca. 5,5 %  (ca. 0,02 %) (ca. 4,5 %)  (ca. 1 %)
„öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung““	ca. 1.530 m <sup>2</sup>	ca. 4 %
„private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““	ca. 4.455 m <sup>2</sup>	ca. 12 %

## 6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 6.1 Umweltbericht

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

## 6.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen und der Schaffung von „neuem Baurecht“ bzw. insbesondere auch bei einer Ausweitung der Baulandflächen auf bisher (gem. der bestandskräftig vorliegenden Planung) planungsrechtlich nicht überbaubare Flächenbereiche des Plangebietes (PG) im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

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

### 6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Wesentlichen wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung die neu als Bauland (Ausweitung Gewerbegebiets-Teilflächen „GE 2“) in Anspruch genommenen Flächenbereiche sowie die als Verkehrsflächen mit überplanten Teilbereiche (stellenweise auch im Bereich von bisher ausgewiesenen Grünflächen) des Vorhabengebietes zu Grunde gelegt (i.S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von „neuem Baurecht“; gegenständlich in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation auf Grundlage der bestandskräftigen Planunterlagen bzw. Flächenfestsetzungen). Zusätzlich wurden im gegenständlichen Planungsfall für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs auch die bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietsflächen der Gewerbegebiets-Teilflächen „GE 2“ zugrunde gelegt bzw. mit angesetzt, da für diese bisher noch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich planungsrechtlich abschließend bestimmt zugeordnet / festgesetzt wurde.

Für die übrigen Flächen des PG wird - mit Ausnahme der Umänderung (und einer diesbezüglich erfolgenden „naturschutzfachlichen Verrechnung“) von bisher bestandskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ oder Öffentliche Grünflächen - kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da diese unverändert als Grünflächen festgesetzt werden.

### 6.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick sowohl auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter als insbesondere im gegenständlichen Planungsfall auch auf die Inhalte der vorliegenden, bereits bestehenden Gesamt-Planungskonzeption (bzw. in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation auf Grundlage der bestandskräftigen Planunterlagen / Flächenfestsetzungen) nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen). Die grundlegend angesetzten Kompensationsfaktoren orientieren sich dabei eng an den Werten, die bereits in den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen aus dem Jahr 2007 festgesetzt wurden.

1. Für die **Umänderung der im Rahmen der 4. Bebauungsplan-Änderung bestandskräftig ausgewiesenen "Öffentlichen Grünfläche zur Sicherstellung der künftigen verkehrlichen Erschließung"** (ca. 290 m<sup>2</sup> mit einem intensiven Nutzungshintergrund) in **Öffentliche Verkehrsflächen** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,6**. Dieser Wert entspricht dem im Zuge

der Aufstellung des bestandskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2007 festgelegten Kompensationsfaktor für eine Fläche entsprechend der Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie I - Typ A, im obersten Wertebereich.

2. Für die **Umänderung von bestandskräftig ausgewiesenen Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“**, für die bisher allerdings noch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich planungsrechtlich abschließend bestimmt zugeordnet / festgesetzt wurde, in **Öffentliche Verkehrsflächen** (ca. 1.715 m<sup>2</sup>) erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,6**. Dieser Kompensationsfaktor entspricht dem bereits im Zuge der Aufstellung des bestandskräftigen Bebauungsplanes sowohl für die neu entstehenden Straßenverkehrsflächen als auch für die ausgewiesenen Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen festgesetzten Wert.
3. Für die **unveränderte Festsetzung von bestandskräftig ausgewiesenen Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“**, für die bisher allerdings noch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich planungsrechtlich abschließend bestimmt zugeordnet / festgesetzt wurde (ca. 24.355 m<sup>2</sup>), erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,6**. Dieser Kompensationsfaktor entspricht dem bereits im Zuge der Aufstellung des bestandskräftigen Bebauungsplanes für die ausgewiesenen Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen festgesetzten Wert.
4. Für die **Umänderung von Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" in Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“** (ca. 2.970 m<sup>2</sup>) erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,8**. Der angesetzte Wert des Kompensationsfaktors für die Überplanung / -bauung der vorliegend bestandskräftig festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" wurde entsprechend der Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie II - Typ A, unterer Wertebereich, vorgenommen.
5. Für die **Umänderung von Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung" in Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“** (ca. 160 m<sup>2</sup>) erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,8**. Der angesetzte Wert des Kompensationsfaktors für die Überplanung / -bauung der vorliegend bestandskräftig festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung" wurde ebenfalls entsprechend der Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie II - Typ A, unterer Wertebereich, vorgenommen.
6. Für die **Umänderung von bestandskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“** (ca. 1.520 m<sup>2</sup>) erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 1,0**. Die Überplanung der planungsrechtlich festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit Plan-Bezeichnung „Ausgleichsfläche A8“ (bzw. entsprechend in den Planunterlagen festgelegter Maßnahmenkonzeption) ist im gegenständlichen Planungsfall im Hinblick v.a. auf die räumliche Lage, Vorbelastungen, Gesamtplanungs-Konzeption, etc. aus fachlicher Sicht flächengleich bzw. mit einem Kompensationsfaktorenwert von 1,0 auszugleichen.
7. Für die **Umänderung von bestandskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung"** (ca. 3.025 m<sup>2</sup>) erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,2**. Für die Überplanung einer festgesetzten Grünfläche wird vorliegend ein Kompensationsfaktor von 0,8 angesetzt (siehe vorstehende Ziffer 5.), für die Überplanung einer Ausgleichsfläche ist gegenständlich ein Kompensationsfaktor von 1,0 anzusetzen. Die Differenz des Kompensationsfaktors von 0,2 zwischen dem Wert für eine festgesetzte Ausgleichsfläche und demjenigen für eine ausgewiesene Grünfläche wird deshalb für die gegenständliche Überplanung zusätzlich festgesetzt (i.S. einer Kompensation der durch die Umänderung „planungsrechtlich entstehenden Reduzierung“ der naturschutzfachlichen Grundwertigkeit).

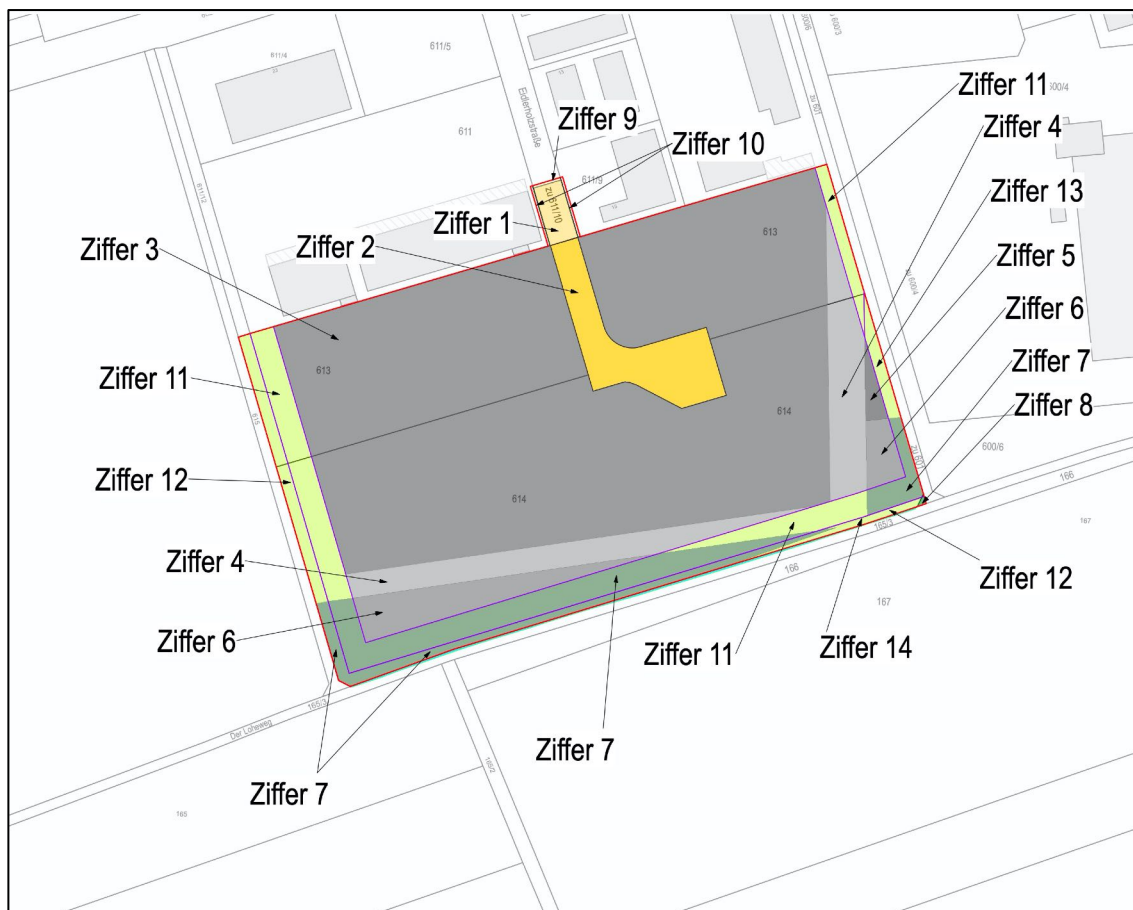


Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG keine Ausgleichsrelevanz bzw. es erfolgt eine Aufwertung:

8. Der innerhalb des Geltungsbereichs am äußersten südöstlichen Randbereich gelegene Teil des **Flur- / Wirtschaftsweges** auf Grundstück Fl.-Nr. 601 wird in eine **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung"** umgeändert. Durch diesen Rückbau / diese Entsiegelung wird dieser Flächenbereich aufgewertet und in eine nicht ausgleichsrelevante Flächenkategorie überführt. **Der Aufwertungsfaktor beträgt hier 0,3** – analog zu dem Kompensationsfaktor, der für die bestehende Flur- / Wirtschaftswegefäche im Zuge des Aufstellungsverfahrens des bestandskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2007 hierfür festgesetzt wurde.
9. Die Festsetzung des schmalen Flächenbereiches der **Öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Planungsgebietes**, die i.V.m. der Schaffung eines planungsrechtlich zielführenden Übergangsbereiches gesamt-konzeptionell mit überplant wird, bleibt **unverändert**. Folglich ist dieser, zudem vergleichsweise geringfügige Flächenbereich (Flächengröße ca. 10 m<sup>2</sup>) **nicht ausgleichsrelevant**.
10. Die Festsetzung der beiden schmalen Flächenstreifen des **Baulandes der Gewerbegebiets-Teilfläche „GE 1“ im Norden des Planungsgebietes westlich und östlich entlang der Öffentlichen Verkehrsfläche**, welche im Hinblick auf die Schaffung eines räumlich-funktional zielführenden Übergangsbereiches insb. auch bzgl. der Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen gesamt-konzeptionell mit überplant wird, bleibt **unverändert**. Folglich ist auch dieser ca. 50 m<sup>2</sup> große Flächenbereich **nicht ausgleichsrelevant**.
11. Die **Flächen im Randbereich des Plangebietes, die unverändert**, wie in der bestandskräftigen Planung, **als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ festgesetzt werden**, sind ebenfalls **nicht ausgleichsrelevant** (Flächengröße ca. 2.010 m<sup>2</sup>).
12. Die **Flächen im Randbereich des Plangebietes, die unverändert**, wie in der bestandskräftigen Planung, **als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzt werden**, sind ebenfalls **nicht ausgleichsrelevant** (Flächengröße ca. 710 m<sup>2</sup>).
13. Des Weiteren wird eine **Fläche im Randbereich des Plangebietes von einer Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung" neu in eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ umgeändert** (Flächengröße ca. 220 m<sup>2</sup>). Bzgl. der Ausgleichsrelevanz handelt es sich in diesem Fall um eine grundsätzlich unveränderte Situation. Folglich ist auch dieser Flächenbereich als **nicht ausgleichsrelevant** zu bewerten.
14. Ebenfalls wird eine **Fläche im Randbereich des Plangebietes von einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ neu in eine Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung" festgesetzt werden** (Flächengröße ca. 15 m<sup>2</sup>). Bzgl. der Ausgleichsrelevanz handelt es sich in diesem Fall ebenfalls um eine grundsätzlich unveränderte Situation. Folglich ist auch dieser Flächenbereich als **nicht ausgleichsrelevant** zu bewerten.

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der vorstehenden Auflistung nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen.

Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 6.2.3 wird weiterführend verwiesen:



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

### 6.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

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

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Aufwer- tungsfaktor	Aus- gleichs- bedarf	Rückbau- / Entsiege- lungsfläche
Planungsgebiet gesamt	ca. 37.055 m <sup>2</sup>				
1. Umänderung der im Rahmen der 4. BPlan-Änderung bestandskräftig ausgewiesenen "Öffentliche Grünfläche zur Sicherstellung der künftigen verkehrlichen Erschließung" in Öffentliche Verkehrsflächen; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 290 m <sup>2</sup>	0,6	–	174 m <sup>2</sup>	–

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Aufwer- tungsfaktor	Aus- gleichs- bedarf	Rückbau- / Entsiegelungsfläche
2. Umänderung von bestandskräftig ausgewiesenen Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“, für die bisher allerdings noch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich planungsrechtlich abschließend bestimmt zugeordnet wurde, in Öffentliche Verkehrsflächen; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.715 m <sup>2</sup>	0,6	–	1.029 m <sup>2</sup>	–
3. unveränderte Festsetzung von bestandskräftig ausgewiesenen Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“, für die bisher allerdings noch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich planungsrechtlich abschließend bestimmt zugeordnet / festgesetzt wurde; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 24.355 m <sup>2</sup>	0,6	–	14.613 m <sup>2</sup>	–
4. Umänderung von Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" in Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 2.970 m <sup>2</sup>	0,8	–	2.376 m <sup>2</sup>	–
5. Umänderung von Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung" in Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 160 m <sup>2</sup>	0,8	–	128 m <sup>2</sup>	–
6. Umänderung von bestandskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen (ca. 1.520 m <sup>2</sup> ) in Baulandflächen / Baugebiets-Teilflächen „GE 2“; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.520 m <sup>2</sup>	1,0	–	1.520 m <sup>2</sup>	–
7. Umänderung von bestandskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung"; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 3.025 m <sup>2</sup>	0,2	–	605 m <sup>2</sup>	–

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Aufwer- tungsfaktor	Aus- gleichs- bedarf	Rückbau- / Entsiege- lungsfläche
<p>8. Aufwertung Flur- / Wirtschafts- wegefäche durch Entsiegelung – Festsetzung als Öffentliche Grün- fläche mit Zweckbestimmung "Bi- otopvernetzung, Ortsrandeingrün- ung und Baugebietsdurchgrün- ung"; <i>nicht ausgleichsrelevant - Aufwertung</i></p>	ca. 10 m <sup>2</sup>	–	0,3	–	3 m <sup>2</sup>
<p>9. unveränderte Festsetzung ein- er Öffentlichen Verkehrsfläche; <i>nicht ausgleichsrelevant</i></p>	ca. 10 m <sup>2</sup>	–	–	–	–
<p>10. unveränderte Festsetzung von Bauland der Gewerbege- biets-Teilfläche „GE 1“; <i>nicht ausgleichsrelevant</i></p>	ca. 50 m <sup>2</sup>	–	–	–	–
<p>11. unveränderte Festsetzung von Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“; <i>nicht ausgleichsrelevant</i></p>	ca. 2.010 m <sup>2</sup>	–	–	–	–
<p>12. unveränderte Festsetzung von Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Biotopvernet- zung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung“; <i>nicht ausgleichsrelevant</i></p>	ca. 710 m <sup>2</sup>	–	–	–	–
<p>13. Umänderung von Öffentli- chen Grünflächen mit Zweckbe- stimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Bauge- bietsdurchgrünung" in private Grünflächen mit Zweckbestim- mung „Bauflächen- und Ortsrand- eingrünung“; im Rahmen der na- turschutzrechtlichen Eingriffsre- gelung grundsätzlich unverän- derte Situation; <i>nicht ausgleichsrelevant</i></p>	ca. 220 m <sup>2</sup>	–	–	–	–

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Aufwer- tungsfaktor	Aus- gleichs- bedarf	Rückbau- / Entsiege- lungsfläche
14. Umänderung von Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung"; im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung grundsätzlich unveränderte Situation; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 15 m <sup>2</sup>	–	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>37.055 m<sup>2</sup></b>			<b>20.445 m<sup>2</sup></b>	<b>3 m<sup>2</sup></b>

**Fazit:**

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 20.445 m<sup>2</sup> abzüglich der Aufwertung der Flächen, die 3 m<sup>2</sup> entsprechen:**  
=> **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf: 20.442 m<sup>2</sup>.**

Diese **20.442 m<sup>2</sup>** an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden **vollständig gebietsextern** bzw. außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereiches des Planvorhabens zugeordnet.

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

### 7.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Die 20.442 m<sup>2</sup> des festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs des Planvorhabens auf Teilflächen folgender Grundstücke zugeordnet bzw. festgesetzt:

- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 596 der Gemarkung Erkheim (1.081 m<sup>2</sup>), Anrechenbarkeitsfaktor 1,0;
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 597 der Gemarkung Erkheim (422 m<sup>2</sup>), Anrechenbarkeitsfaktor 1,0;
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 598 der Gemarkung Erkheim (1.257 m<sup>2</sup>), Anrechenbarkeitsfaktor 1,0;
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 151/9 der Gemarkung Schlegelsberg (89 m<sup>2</sup>), Anrechenbarkeitsfaktor 1,0;
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 178 der Gemarkung Schlegelsberg (7.755 m<sup>2</sup>), Anrechenbarkeitsfaktor 1,0;
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 183/2 der Gemarkung Schlegelsberg (706 m<sup>2</sup>), Anrechenbarkeitsfaktor 1,0 und
- Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 276/1 der Gemarkung Schlegelsberg (9.132 m<sup>2</sup>), Anrechenbarkeitsfaktor 1,0.

### 7.2 Lage, Flächengrößen und Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen sowie Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung

#### 7.2.1 Gebietsexterne Ausgleichsflächen auf den Teilflächen der Flurnummern 596, 597 und 598, jeweils Gmkg. Erkheim sowie Teilflächen der Flurnummern 151/9, 178 und 183/2, jeweils Gmkg. Schlegelsberg

Die gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen auf den Teilflächen der Flurnummern 596, 597 und 598, jeweils Gmkg. Erkheim sowie Teilflächen der Flurnummern 151/9, 178 und 183/2, jeweils Gmkg. Schlegelsberg befinden sich südlich von Erkheim unmittelbar entlang der Östlichen Günz. Der als Ausgleichsfläche festgesetzte Flächenstreifen westlich entlang des Gewässers hat eine Breite zwischen rund 35 m und 45 (50) m und umfasst eine Gesamtfläche von 11.310 m<sup>2</sup>.

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt einen **Wert von 1,0**. Damit kann eine **Fläche von insgesamt 11.310 m<sup>2</sup>** als Ausgleichsfläche **angerechnet** werden.

#### **Abbildung / plangraphische Darstellung auf nachfolgender Seite:**

Gebietsexterne Ausgleichsfläche entlang der Östlichen Günz, auf Teilflächen Fl.-Nrn. 596, 597 und 598, jeweils der Gmkg. Erkheim sowie Teilflächen der Flurnummern 151/9, 178 und 183/2, jeweils der Gmkg. Schlegelsberg: Ausschnitt Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Flächenfestsetzung (räumliche Umgrenzung / Geltungsbereich) sowie der Entwicklungsziele bzw. übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung, (ohne Maßstab);

(Auf die maßstäbliche plangraphische Darstellung im M 1:1.500 in einem gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung sowie zusätzlich auf die Planunterlage Anlage III. (mit Stand vom 23.11.2021, ergänzt am 08.12.2021) zur vorliegenden Begründung im M 1:1.000 wird entsprechend verwiesen.)



Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach-Mindelheim, Bereich Forsten, und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurden für den Flächenkomplex nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte als übergeordnete naturschutzfachliche bzw. allg. fachliche Maßnahmenkonzeption festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:

Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün-, Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt (insgesamt betragen die Grünland & Saumstrukturen entlang der Weichholzauenflächen zusammen mit dem Pflegeweg / Grasweg ca. 6.505 m<sup>2</sup>).

- Flächenvorbereitung: Aushagerung der Flächenbereiche, die derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt werden, in den ersten 2 Jahren durch Ackernutzung ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln; im 3. Jahr erfolgt der Aufbau des Grünlandes, die Flächen sind zuvor (ggf. auch mehrmals zeitversetzt) zu fräsen (zur mechanischen Beseitigung von auflaufenden Ackerunkräutern);
- Aufbau Grünland / Artenanreicherung mittels Übertragung von Mahdgut von einer geeigneten Spenderfläche (standortgerechtes, kräuterreiches autochthones Saatgut), die dem Zielzustand entspricht (z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); die Spenderfläche ist vorab / vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen;
- Pflege: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 16. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 16. September; evtl. kann zusätzlich auch eine 3. Mahd (abschließende Räum-Mahd) ab Ende September erforderlich werden;
- Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen / zu unterstützen;
- Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.1 Zusätzlich in diese Maßnahme integriert ist gegenständlich zudem der

Aufbau von Saumstrukturen / Hochstaudensäumen entlang der festgelegten Weichholzauenflächen:

- Entwicklung eines ca. 3 m breiten, artenreichen Hochstaudensaumes entlang der Weichholzauenflächen (Maßnahme Nr. 3);
- bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche mittels Übertragung von Mahdgut von einer geeigneten Spenderfläche (standortgerechtes, kräuterreiches autochthones Saatgut), die dem Zielzustand entspricht (z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); die Spenderfläche ist vorab / vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.
- Flächenvorbereitung und Pflege: siehe oben;
- gegebenenfalls ist eine Neophytenbekämpfung durchzuführen (insb. von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*), Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*) und ggf. Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*)).

1.2 Des Weiteren ist in diese Maßnahme vorliegend auch der vorhandene

Pflegeweg / Grasweg integriert:

- Breite des Weges ca. 3 m;
- die genaue Ausführung / Ausbauplanung des Pflegeweges ist im Zuge der weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen) mit der Flussmeisterstelle Türkheim des Wasserwirtschaftsamtes Kempten abzustimmen ist, um einen zweckmäßig-zielführenden bzw. situativ-funktionsfähigen, bedarfsgerechten Ausbauzustand zu schaffen / zu erhalten.



2. Aufbau eines Auwaldbereiches aus Gehölzen der Hartholzaue (insgesamt ca. 2.260 m<sup>2</sup>):
  - vorrangige Verwendung der Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*); diese Bäume sind teils als Zukunfts-Biotopbäume langfristig zu erhalten - mindestens 2 bis 4 Stück pro in der Plandarstellung eingetragener Teilfläche => insgesamt mindestens 10 Stück); als Nebenbaumarten zu pflanzen sind: Feldahorn, Holzapfel, Holzbirne, Graupappel, sowie als Pionierbaumarten: Baumarten der Weichholzaue (Schwarzerle, Grauerle, Silberweide, Silberpappel, Gewöhnliche Traubenkirsche); das Entwicklungsziel stellt der FFH-Lebensraumtyp 91F0 dar;
  - ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut bzw. Pflanzen, die den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen;
  - Pflanzabstand: 2,0 m – versetzt auf Lücke;
  - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung einer Einzäunung bzw. eines Wildschutzzaunes erforderlich;
  - der Totholzanteil initial und dauerhaft muss mindestens 40 Festmeter/ha betragen: Brusthöhen-durchmesser (BHD) mindestens 30 cm, Laubholz, bei Teilstücken mindestens 5 m + 50 cm BHD;
  - es ist lediglich eine Durchforstung und Einzelbaumentnahme zulässig.
  
3. Aufbau eines Auwaldbereiches aus Gehölzen der Weichholzaue (insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup>):
  - vorrangige Verwendung Baumarten der Weichholzaue: Schwarzerle, Grauerle, Silberweide, Bruchweide, Gewöhnliche Traubenkirsche; Entwicklungsziel stellt der FFH-Lebensraumtyp 91E0 dar;
  - ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut bzw. Pflanzen, die den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen;
  - Pflanzabstand: 2,0 m – versetzt auf Lücke;
  - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung einer Einzäunung bzw. eines Wildschutzzaunes erforderlich.
  
4. Aufbau eines arten- und fruchtreichen gestuften Waldmantels als strukturreicher Übergangsbereich in der Kontaktzone zwischen Wald und Offenland (ca. 1.130 m<sup>2</sup>):
  - Entwicklung eines gestuften arten- und fruchtreichen Waldmantels aus Gehölzen 3. Wuchsordnung mit einer Breite von ca. 5 m bzw. mindestens 2-reihig;
  - ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut bzw. Pflanzen, die den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen.
  - als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen der selben Art auszubringen;
  - insbesondere sollen die Arten Pfaffenhütchen, Holunder, Weißdorn, Liguster, Berberitze, Schneeball und Echter Kreuzdorn verwendet werden; weiterführend wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
  - als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
  - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung einer Einzäunung bzw. eines Wildschutzzaunes erforderlich;
  - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

5. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang des Waldrandes (ca. 1.625 m<sup>2</sup>):
- Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes vorgelagert / entlang des Waldrandes bzw. des Waldmantels (siehe vorhergehende Maßnahme 4);
  - bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche mittels Übertragung von Mahdgut von einer geeigneten Spenderfläche (standortgerechtes, kräuterreiches autochthones Saatgut), die dem Zielzustand entspricht (z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); die Spenderfläche ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.
  - Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
  - gegebenenfalls ist eine Neophytenbekämpfung durchzuführen;
  - Mahd alle 2 bis 3 Jahre; Herbstmahd (nicht vor Ende September), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
  - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
6. Aufbau arten- und fruchtreicher Feldgehölz- / Heckenstrukturen (ca. 265 m<sup>2</sup>):
- Entwicklung von Feldgehölz- / Heckenstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung an einem Standort im Nordwesten der Ausgleichsfläche, in einer Ausführung als mind. 4-reihige Pflanzung;
  - ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut;
  - der Pflanzabstand zu den benachbarten Flächennutzungen außerhalb des Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche beträgt (gemessen im Zentrum der Gehölze) mindestens 3 m;
  - als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen derselben Art auszubringen;
  - insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie in südexponierter Lage zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je 4 Pflanzen) verwendet werden; weiterführend wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
  - als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
  - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung einer Einzäunung bzw. eines Wildschutzzaunes erforderlich;
  - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.
7. Differenzierte Pflanzung von Einzelgehölzen / Strukturbildnern, u.a. als ergänzende räumlich-struktur-bildende Maßnahme auf der Fläche:
- Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen 1. Wuchsordnung (4 Stück) und 2. Wuchsordnung (17 Stück);
  - teils als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche entlang / gegenüber der benachbarten Ackerland-Fläche
  - vorrangige Verwendung von Stieleiche (*Quercus robur*) sowie Eberesche (*Sorbus aucuparia*) & Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*);  
bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
  - ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut;

- der Pflanzabstand (gemessen in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen, welche nicht Eigentum der Gemeinde stehen, hat (gemessen an der Stammmitte) mindestens 4 m zu betragen;
  - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die o.g. Mindest-Anzahl der Gehölze ist bindend, die genaue Lage gem. der plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption geringfügig veränderlich.
8. Pflanzung von Einzelgehölzen / Strukturbildnern entlang des Gewässers, u.a. als Nachfolge-Bepflanzung für bestehende Eschen:
- Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen 2. Wuchsordnung (21 Stück);
  - vorrangige Verwendung von Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*);  
bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
  - ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut;
  - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die o.g. Mindest-Anzahl der Gehölze ist bindend, die genaue Lage gem. der plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption geringfügig veränderlich.
9. Entfernung der Uferbefestigung (Flussbausteine) der Östlichen Günz zur Förderung der Gewässerdynamik:
- Entfernung der Uferbefestigung (Flussbausteine) der Östlichen Günz an insgesamt drei Abschnitten mit einer Länge von jeweils ca. 40 m (die Ausführung bzw. der Rückbau / die Entnahme und ggf. das Versetzen oder der Abtransport, etc. der Flussbausteine ist im Zuge der weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen) mit der Flussmeisterstelle Türkheim des Wasserwirtschaftsamtes Kempten abzustimmen).
10. Neu-Errichtung von Bühnen am rechten / gegenüberliegenden Ufer der Östlichen Günz zur Förderung der Gewässerdynamik:
- Neu-Errichtung von Bühnen bzw. Gewässerleiteinrichtungen am rechten / gegenüberliegenden Ufer der Östlichen Günz aus den ausgebauten Flussbausteinen (siehe Maßnahme Nr. 9); an drei Stellen, jeweils am südlichen Beginn der Abschnitte mit Entfernung der Uferbefestigungen (die Ausführung bzw. die genaue Lage und Dimensionierung der Bühnen-Bauwerke ist im Zuge der weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen) mit der Flussmeisterstelle Türkheim des Wasserwirtschaftsamtes Kempten abzustimmen).

### 7.2.2 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 276/1, Gmkg. Schlegelsberg

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 276/1 der Gmkg. Schlegelsberg liegt im Bereich des Ursprungs des „Breitmähder Bächles“ etwa 250 m südwestlich der Ortslage von Knaus, direkt nördlich angrenzend an die Ortsverbindungsstraße zwischen Schlegelsberg und Knaus. Die Gesamtfläche des Grundstücks umfasst 13.456 m<sup>2</sup>, der davon - abzüglich einer 3 m breiten Abstandsfläche zu den abgemarkten Straßenverkehrsflächen - als Ausgleichsfläche anrechenbare Teilflächenbereich beträgt **13.179 m<sup>2</sup>**. Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** hat einen **Wert von 1,0**.

Von diesen 13.179 m<sup>2</sup> wird dem gegenständlichen Vorhaben ein Flächenumfang von **9.132 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zugeordnet**.

Damit verbleibt von den für eine Zuordnung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehenden 13.179 m<sup>2</sup>, nach Abzug dieser 9.132 m<sup>2</sup>, in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren **eine weiterhin festsetzbare / künftig noch zuordenbare Restfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 276/1 (Gmkg. Schlegelsberg) von 13.179 m<sup>2</sup> – 9.132 m<sup>2</sup> = 4.047 m<sup>2</sup> auf dem gemeindlichen Ökokonto**.



**Abbildung / plangraphische Darstellung:**

Gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 276/1, Gmkg. Schlegelsberg: Ausschnitt Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Flächenfestsetzung (räumliche Umgrenzung / Geltungsbereich) sowie der Entwicklungsziele bzw. übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung, (ohne Maßstab);

(Auf die maßstäbliche plangraphische Darstellung im M 1:1.500 in einem gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung sowie zusätzlich auf die Planunterlage Anlage IV. (mit Stand vom 15.11.2021, ergänzt am 30.11.2021) zur vorliegenden Begründung im M 1:1.000 wird entsprechend verwiesen.)

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurden für die Fläche nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption festgelegt:

Im Hinblick auf eine i.V.m. künftigen Zuordnungen ggf. zur Anwendung kommenden Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wird darauf hingewiesen, dass der festgelegte Ausgangszustand / Grundwert der Flächen dem Biotop- / Nutzungstyp "G11" bzw. 3 WP/m<sup>2</sup> entspricht.

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:

Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün-, Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt (insgesamt zusammen mit den Flächenstreifen zur Artenanreicherung Maßnahme Nr. 2: ca. 10.500 m<sup>2</sup>).

  - Flächenvorbereitung: Aushagerung der Fläche in den ersten 3 Jahren durch 3- bis 4-malige Mahd pro Jahr;
  - Pflege ab dem 4. Jahr: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 16. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 16. September; evtl. kann zusätzlich auch eine 3. Mahd (abschließende Räum-Mahd) ab Ende September erforderlich werden;
  - Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen;
  - Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
  - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen: mittels Übertragung von Mahdgut von einer geeigneten Spenderfläche (standortgerechtes, kräuterreiches autochthones Saatgut), die dem Zielzustand entspricht (z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); die Spenderfläche ist vorab / vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.
  - *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für Offenland- / Grünflächen: Biotop- / Nutzungstyp "G212" bzw. 8 WP/m<sup>2</sup> sowie ggf. bei entsprechender Entwicklung zusätzlich "LR6510" - intermediäre Ausprägung + 1 WP/m<sup>2</sup> => insgesamt 9 WP/m<sup>2</sup>.*
2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (parallel zum Hang / in Bewirtschaftungsrichtung (insgesamt ca. 2.650 m<sup>2</sup>):

- Flächenvorbereitung: Aushagerung der Fläche in den ersten 3 Jahren durch 3- bis 4-malige Mahd pro Jahr; im 4. Jahr: Fläche 3mal zeitversetzt fräsen (1. in der ersten Mai-Hälfte nach der Mahd, 2. im Juli und 3. Anfang September; zur mechanischen Beseitigung von auflaufenden Ackerunkräutern), im Anschluss Aussaat bzw. Mahdgutübertragung; Breite der Flächenstreifen 10 m;

- Aussaat standortgerechtes, kräuterreiches autochthones Saatgut mittels Übertragung von Mahdgut von geeigneter Spenderfläche, die dem Zielzustand entspricht (z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); die Spenderfläche ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen;

- Pflege: siehe Maßnahme Nr. 1.

- *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für Offenland- / Grünflächen: Biotop- / Nutzungstyp "G212" bzw. 8 WP/m<sup>2</sup> sowie ggf. bei entsprechender Entwicklung zusätzlich "LR6510" - intermediäre Ausprägung + 1 WP/m<sup>2</sup> => insgesamt 9 WP/m<sup>2</sup>.*
3. Aufbau bzw. Erweiterung des Forst- / Waldbereiches aus Gehölzen 1. Wuchsordnung (insgesamt ca. 340 m<sup>2</sup>):

- vorrangige Verwendung der Baumarten Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus).

- Pflanzabstand: 2,5 m – versetzt auf Lücke; ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut bzw. Pflanzen, die den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen;
  - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung einer Einzäunung bzw. eines Wildschutzzaunes erforderlich;
  - lediglich Durchforstung und Einzelbaumentnahme zulässig.
  - *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für Waldflächen: Biotop- / Nutzungstyp "L243" bzw. 14 WP/m<sup>2</sup> abzüglich 3 WP/m<sup>2</sup> => insgesamt 11 WP/m<sup>2</sup>.*
4. Aufbau eines arten- und fruchtreichen gestuften Waldmantels als strukturreicher Übergangsbereich in der Kontaktzone zwischen Wald und Offenland (ca. 750 m<sup>2</sup>):
- Entwicklung eines gestuften arten- und fruchtreichen Waldmantels aus Gehölzen 3. Wuchsordnung mit einer Breite zwischen 5 m und 7 m bzw. mindestens 2- / 3-reihig;
  - ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut bzw. Pflanzen, die den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen.
  - Pflanzabstand zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 2 m;
  - als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen der selben Art auszubringen;
  - insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie entlang des südlichen und westlichen Randes zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je 4 Pflanzen) verwendet werden; weiterführend wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
  - als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
  - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung einer Einzäunung bzw. eines Wildschutzzaunes erforderlich;
  - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund  $\frac{1}{3}$  des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.
  - *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für Waldmantelflächen: Biotop- / Nutzungstyp "W12" bzw. 9 WP/m<sup>2</sup>.*
5. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang des Waldrandes (ca. 750 m<sup>2</sup>):
- Entwicklung eines ca. 5 m bis 7 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes vorgelagert / entlang des Waldrandes bzw. des Waldmantels (s. vorhergehende Maßnahme 4);
  - bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat mittels Übertragung von Mahdgut von geeigneter Spenderfläche, die dem Zielzustand entspricht (z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); die Spenderfläche ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.
  - Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
  - gegebenenfalls ist eine Neophytenbekämpfung durchzuführen (insb. von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*), Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*) und ggf. Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*));
  - Mahd alle 2 bis 3 Jahre; Herbstmahd (nicht vor Ende September), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
  - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für Hochstaudensäume: Biotop- / Nutzungstyp "K132" bzw. 8 WP/m<sup>2</sup>.*

6. Aufbau arten- und fruchtreicher Feldgehölz- / Heckenstrukturen (ca. 240 m<sup>2</sup>):

- Entwicklung von Feldgehölz- / Heckenstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung an einem Standort im Südosten der Fläche als mind. 4-reihige Pflanzung;
- ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut;
- der Pflanzabstand zum Nachbargrundstück beträgt (gemessen im Zentrum der Gehölze) mindestens 2 m;
- als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen der selben Art auszubringen;
- insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie in südexponierter Lage zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je 4 Pflanzen) verwendet werden; weiterführend wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung einer Einzäunung bzw. eines Wildschutzzaunes erforderlich;
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.
- *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für Feldgehölz- / Heckenstrukturen: Biotop- / Nutzungstyp "B112" bzw. 10 WP/m<sup>2</sup>.*

7. Differenzierte Pflanzung von Einzelgehölzen / Strukturbildnern, u.a. als ergänzende räumlich-struktur-bildende Maßnahme auf der Fläche:

- Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen 1. Wuchsordnung (2 Stück) und 2. Wuchsordnung (3 Stück);
- teils als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche entlang der benachbarten Grünland-Fläche
- vorrangige Verwendung von Stieleiche (*Quercus robur*) sowie Eberesche (*Sorbus aucuparia*) & Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*);  
bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
- ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut;
- der Pflanzabstand (gemessen in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt (gemessen an der Stammmitte) mindestens 4 m;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die o.g. Mindest-Anzahl der Gehölze ist bindend, die genaue Lage gem. der plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption geringfügig veränderlich.
- *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für Einzelgehölze: Biotop- / Nutzungstyp "B312" bzw. 9 WP/m<sup>2</sup>.*

8. Pflanzung von Einzelgehölzen / Strukturbildnern entlang des Gewässers, u.a. als Nachfolge-Bepflanzung für bestehende Eschen:
- Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen 2. Wuchsordnung (4 Stück);
  - davon eine als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche entlang der benachbarten Grünland-Fläche;
  - vorrangige Verwendung von Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*);  
bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
  - ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut;
  - der Pflanzabstand (gemessen in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt (gemessen an der Stammitte) mindestens 4 m;
  - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die o.g. Mindest-Anzahl der Gehölze ist bindend, die genaue Lage gem. der plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption geringfügig veränderlich.
  - *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für Einzelgehölze: Biotop- / Nutzungstyp "B312" bzw. 9 WP/m<sup>2</sup>.*
9. „Breitmäher Bächle“: Rückbau der Bestands-Verrohrung am westlichen Rand- / Übergangsbereich zur Forst- / Waldfläche
- Länge des Gewässerabschnittes: ca. 15 lfdm;
  - der restliche, ca. 5 m breite Abschnitt der Verrohrung verbleibt als notwendige Überfahrt i.V.m. Pflegemaßnahmen unverändert.
  - *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für den Bachabschnitt, in dem die Verrohrung rückgebaut wird: Biotop- / Nutzungstyp "F14" bzw. 11 WP/m<sup>2</sup>.*
10. Aufbau gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensäume entlang des „Breitmäher Bächles“ (ca. 565 m<sup>2</sup>):
- Entwicklung eines insgesamt ca. 6 m breiten, artenreichen (gewässerbegleitenden) Hochstaudensaumes entlang des „Breitmäher Bächles“ (je 3 m südlich bzw. nördlich des Gewässers);
  - bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat von standortgerechtem, kräuterreichem autochthonem Saatgut mittels Übertragung von Mahdgut von geeigneter Spenderfläche, die dem Zielzustand entspricht (z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); die Spenderfläche ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen;
  - Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
  - Mahd: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. "Rotationsmahd"), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
  - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
  - gegebenenfalls Neophytenbekämpfung;
  - *Hinweis für die Anwendung der BayKompV: Entwicklungszustand-Prognosewert für gewässerbegleitende Hochstaudensäume: Biotop- / Nutzungstyp "K133" bzw. 11 WP/m<sup>2</sup>;*
11. Anlage von Totholzstrukturen (an 3 Standorten, je ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung;
  - Standort am nördlichen Ufer des „Breitmäher Bächles“ (Südexposition); die Ausformung sowie die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind lagemäßig geringfügig veränderlich;



- Schaffung einer mind. ca. 1,0 bis 1,2 m hohen Totholzstruktur aus liegendem Totholz verschiedener Durchmesser (Gehölzteile > 10 cm Durchmesser, ggf. auch Wurzelstöcke);
- gegebenenfalls Verhinderung von Gehölzaufwuchs / Vermeidung von Verbuschung;
- gegebenenfalls Neophytenbekämpfung;
- im Bedarfsfall Erneuerung von Teilen der Struktur.

### 7.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Mit der Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche Teilfläche Grundstück Flurnummer 276/1, Gemarkung Schlegelsberg ist innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu beginnen (Beginn mit Maßnahmen zur Aushagerung der Flächen).

Mit der Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 596, 597 und 598, jeweils der Gemarkung Erkheim, sowie auf Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 151/9, 178 und 183/2, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, ist (in Berücksichtigung / nach Ende der Pachtverhältnisse) ab Frühjahr 2025 zu beginnen (Beginn mit Maßnahmen zur Aushagerung der Flächen).

Auf die Ziffer 9.7.3 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring: Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

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

### 7.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Da die entsprechenden Grundstücksteilflächen der gebietsexternen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund verbleiben bzw. sich allesamt im Eigentum der Marktgemeinde Erkheim befinden, ist eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) nicht erforderlich.

## 8. Immissionsschutz

### 8.1 Lärmschutz – Anlagen- / Gewerbelärm

Um für die nächstgelegenen Wohnnutzungen eine zusätzliche Lärmbelastung zu minimieren, wurden für die plangegenständlichen Gewerbegebiets-Teilflächen „GE 2“ im vorliegenden Bauleitplan maximale Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend eines Gewerbegebietes generell unverändert zur planungsrechtlich rechtskräftigen Bestandssituation beibehalten. Das Kontingent beträgt entsprechend tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Ergänzend hierzu wird darauf hingewiesen, dass auch für die direkt nördlich angrenzenden Gewerbegebiets-Teilflächen / Baulandflächen „GE 1“ die vorhandene, bestandskräftige Festsetzung von höchstzulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln tagsüber

max. 60 dB(A) und nachts max. 45 dB(A) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt.

Die nächsten Wohngebäude befinden sich über 600 m nördlich des PG – nördlich der Autobahn A 96 – sowie ca. 380 m östlich des Plangebiets (Günztalsiedlung). Der nördlich gelegene wohngenutzte Siedlungsbestand wird dabei durch den Lärmschutzwall entlang der A96 zusätzlich vom Vorhabengebiet abgeschirmt. Durch das Gewerbegebiet hervorgerufene Überschreitungen der Immissionsricht- bzw. -grenzwerte sind in diesem Bereich daher kaum zu erwarten.

Die Einhaltung der Werte ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, als relevante Immissionsorte sind der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg sowie die Günztalsiedlung (Hoinzefabrik) an der Östlichen Günz zu berücksichtigen. Mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde kann in einzelnen Fällen von einem Gutachten abgesehen werden, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist bzw. die Beurteilung der Lärmentwicklung unproblematisch ist.

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

## 8.2 Lufthygiene

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A96" in der Fassung vom 17.12.2007 wurde von der Marktgemeinde Erkheim ein lufthygienisches Gutachten (ABC Dr. Klose Umweltschutz GmbH, 22.08.2005) bezüglich ausgehender Geruchseinwirkungen i.V.m. der in einer Entfernung von ca. 260 m westlich des PG gelegenen Kompostieranlage bzw. Bioabfallverwertungsanlage in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die ca. 800 m südlich des PG gelegene Grünfüttertrocknungsanlage berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchseinwirkungen auf das Beurteilungsgebiet bzw. das Gesamtgewerbegebiet die anzusetzenden Beurteilungsgrenzen / -rahmen nicht überschreiten.

## 8.3 Landwirtschaftliche Nutzungen

Infolge der Lage des Planungsgebietes nördlich von ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet und dessen Umgriff mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese vorübergehend auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten – beispielsweise 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.

## 8.4 Sonstige Emissionen

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

## 9. Erschließung und Infrastruktur

### 9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes (PG) ist nach der Verlängerung bzw. dem vorgesehenen Ausbau der von der „Eidlerholzstraße“ in Richtung Süden abzweigenden, ca. mittig zwischen den beiden Teilflächen der nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Gewerbegebiete „GE 1“ hindurchführenden Stichstraße (Fl.-Nr. 611/10) als abschließend sichergestellt zu bewerten.

Die Straßenraumbreite / Breite des Verkehrsraumes der entsprechend festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen beträgt hierfür in Orientierung und konsequenter Fortführung der bereits bestehenden Flächen-Situation durchgehend mind. 11,75 m. Mit der am Ende der Stichstraße neu geplanten bzw. flächenmäßig festgesetzten straßenräumlichen Gesamtsituation (siehe Planzeichnung), welche planungskonzeptionell eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m sowie zusätzlich randliche, straßenbegleitende Flächenbereiche von 1 bis 3 m vorsieht, ist ebenfalls eine den gegenständlichen Erfordernissen entsprechende, diesbezüglich räumlich-funktional ausreichende Dimensionierung sowie Leistungsfähigkeit der Gesamt-Erschließungsanlage in jeglicher Hinsicht gewährleistet.

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

### 9.2 Ver- und Entsorgung

#### 9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Gesamt-Gewerbegebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen.

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

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die im Bereich der Stichstraße entsprechend auszubauende Kanalisation durch die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal.

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

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

#### 9.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

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

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

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

### 9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral und flächenhaft auf dem Grundstück über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen.

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

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

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

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

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

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

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das

DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“(ISiE) sind zu beachten.

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

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

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

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

#### 9.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

##### • Grundwasser- / Untergrundsituation

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

Im Allgemeinen wird mit Blick auf die Bestandsverhältnisse dennoch erneut darauf hingewiesen und dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers sowie ggf. des Auftretens von Schichtwasser und drückendem Grundwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

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

Eine Entwässerung auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

##### • Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet HQ100

Etwa 350 m östlich des Vorhabengebietes befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG) noch innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. UmweltAtlas Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

• **Hochwasserschutz / -risiken - Überschwemmungsgefahr**

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

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

### 9.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

#### Stromversorgung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 1-kV-Kabelleitungen sowie direkt südwestlich des Plangebietes eine 20-kV-Kabelleitung (Bezeichnung: E2N6) der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitung wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

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

Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

#### Versorgung mit Telekommunikation

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

### 9.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

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

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten auf den Grundstücken / dem Betriebsgelände für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Entsorgungskonzeption der Abfallwirtschaft des Lkr. Unterallgäu) wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6

der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS vom 11.12.2018) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

#### Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Generell wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Müllbehältnisse und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind. Gegenständlich hat dies entlang der neu geplanten Erschließungsstichstraße (nach entsprechender Verlängerung der bestehenden Verkehrsflächen auf Fl.-Nr. 611/10 nach Richtung Süden) an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen.

## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- 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“, akt. Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, akt. Stand Planaufstellung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000, Stand September 2021
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- 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)
- Marktgemeinde Erkheim: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inkl. der 1., 2. und 5. Änderung
- Marktgemeinde Erkheim: Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012, der 5. Änderung in der Fassung vom 24.09.2018, der 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013, der 7. Änderung in der Fassung vom 25.07.2016 und der 9. Änderung in der Fassung vom 27.07.2021
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- 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)



Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Erkheim übereinstimmen.

### GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



### PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der  
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den .....

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &  
Stadtplaner

## eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

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

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhäuser 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@adbv-mm.bayern.de">poststelle@adbv-mm.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krum- bach (Schwaben) - Mindelheim		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@bfd.bayern.de">beteiligung@bfd.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>
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	<a href="mailto:Richtfunk-Trassenauskuunft-dttgmbh@telekom.de">Richtfunk-Trassenauskuunft-dttgmbh@telekom.de</a>
Ericsson Services GmbH		Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf	<a href="mailto:bauleitplanung@ericsson.com">bauleitplanung@ericsson.com</a>
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	<a href="mailto:info@allgaeu-airport.de">info@allgaeu-airport.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 Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	<a href="mailto:p.kern@architekt-kern.de">p.kern@architekt-kern.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>
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>

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:edgar.putz@ira.unterallgaeu.de">edgar.putz@ira.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	<a href="mailto:maximilian.simmnacher@ira.unterallgaeu.de">maximilian.simmnacher@ira.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:naturschutz@ira.unterallgaeu.de">naturschutz@ira.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:martin.daser@ira.unterallgaeu.de">martin.daser@ira.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:wasserrecht@ira.unterallgaeu.de">wasserrecht@ira.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>
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	<a href="mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de">poststelle@reg-ob.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>

## ANLAGE II. zur Begründung:

### Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

#### Inhalt:

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

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Anlass, Bedarf und Zielsetzung: Das Plangebiet (PG) befindet sich vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96" aus dem Jahr 2007, inkl. bereichsweise der 4. Plan-Änderung aus dem Jahr 2012. Gegenüber der bestandskräftigen Planung (der bestehenden planungsrechtlichen Situation, welche entsprechend auch die Ausgangssituation in Bezug auf die Inhalte und Bewertungen des gegenständlichen Umweltberichtes darstellt) ist im Wesentlichen eine Flächen-Neuinanspruchnahme von zusätzlich ca. 0,46 ha an Gewerbegebietsflächen vorgesehen, im südlichen bzw. südöstlichen und -westlichen Anschluss an die bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsflächen.

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf den dringenden Bedarf für eine Anpassung bzw. Fortschreibung der bestandskräftigen Planung, nachzeitigem Sachstand vorrangig auch für die Ansiedlung von mehreren im Gemeindegebiet bereits ortsansässigen bzw. heimischen mittelständischen Handwerksbetrieben u.a. im Rahmen einer betrieblichen Neuorganisation und Fortentwicklung.

Wesentliche Zielsetzung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist es somit – in Berücksichtigung dieser übergeordneten städtebaulichen Vorgaben der bestandskräftigen Planung – die benötigte Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Baugrundstücke entsprechend des vorhandenen dringenden Bedarfs zu ermöglichen und dies auch für zukünftige Entwicklungen nachhaltig sicherzustellen.

Neben der planungsrechtlichen Neuorganisation der verkehrlichen bzw. technischen Erschließung der Vorhabenflächen nach Richtung Norden zur „Eidlerholzstraße“ ist hierfür im Wesentlichen eine Änderung und Erweiterung des räumlichen Umgriffes der Baulandflächen sowie auch eine daran ausgerichtete Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Führung der Baugrenzen erforderlich. Die bestandskräftig festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsein- / -durchgrünung werden entsprechend angepasst bzw. planungskonzeptionell teils neu organisiert sowie die entlang des südlichen Randbereiches der Plangebietsflächen bestandskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund vor dem Hintergrund der Planungsziele komplett überplant (der für den gesamten Änderungsbereich grundlegend neu ermittelte, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird andernorts bzw. gebietsextern neu festgesetzt).

Insgesamt schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale (i.S. eines bewussten, gesamtplanerisch sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer zielführenden Nutzung von v.a. auch flächenbezogenen Synergieeffekten), für eine situativ-bedarfsgerechte, zielgerichtete und zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung. Die Planung trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde nachhaltig Rechnung.

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

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha; die bebaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 2,9 ha gewerbliche Baufläche (GE) gemäß §§ 1 Abs. 2 Nr. 10 bzw. 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wovon ca. 2,45 ha bereits bestandskräftig ausgewiesen sind und ca. 0,46 ha Fläche neu (an bisher festgesetzten Grünflächen und gebietsinternen Ausgleichsflächen) in Anspruch genommen werden – zusätzlich wird für die gesamte Baufläche die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht.  
Reduzierung der Flächen zur Eingrünung des Baugebietes auf privatem bzw. öffentlichem Grund sowie gebietsinterner Ausgleichsflächen zugunsten der Ausweitung der gewerblichen Bauflächen um die genannten ca. 0,46 ha. Dabei bleibt auch mit den im Zuge der gegenständlichen Planung insgesamt verkleinerten Flächen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung (auf künftig noch 13 bis 15 m breite Gesamtflächenstreifen) eine funktional bzw. situativ-bedarfsgerechte, räumlich wirksame Baugebiets-Eingrünung weiterhin planungskonzeptionell weitreichend gewährleistet.
- Der i.V.m. der gegenständlichen Planung benötigte naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig gebietsextern bzw. auf Flächen außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs des Planvorhabens zugeordnet bzw. festgesetzt. Diesbezüglich wird auf die Ziffern 6. und 7. der Begründung verwiesen.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. die Begründung der Planvorhaben verwiesen (darunter insbesondere das Kapitel 5. der Bebauungsplan-Begründung mit Ausführung der wesentlichen Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand).

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

### **1.2.1 Allgemeine Grundlagen**

Als wesentliche allg. Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) aus dem Jahr 2002 inklusive der 1. FNP-Änderung in der Fassung vom 17.12.2007 inkl. der 1. FNP-Änderung in der Fassung vom 17.12.2007 und die allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) zu nennen. Ferner sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Der Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Zudem wurde in Ergänzung hierzu

die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006) zugrunde gelegt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse / Anforderungen der Nutzungen Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Festsetzungen zur Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigenden Baugebietseingrünung.

### 1.2.2 Fachplanungen

Abgesehen von den Fachplanungen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 erstellt wurden, sind für das Plangebiet keine für die gegenständliche Planung relevanten weiteren Fachplanungen vorhanden.

### 1.2.3 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung der FNP aus dem Jahr 2002 inklusive der 1. FNP-Änderung in der Fassung vom 17.12.2007 dar. Darin sind die Flächen bereits als „gewerbliche Bauflächen“ (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) sowie als „Sonstige Flächen für die innerörtliche Durchgrünung“ und „Ortsrandeingrünung“ gekennzeichnet.

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen in Richtung Westen und Osten bzw. 10 m breiter derartiger Flächen in Richtung Süden. Des Weiteren Ergänzung der Eingrünungssituation nach Richtung Süden und Westen durch daran anschließende Grünflächen auf öffentlichem Grund mit einer Breite von 3 m bis 5 m.  
Dabei bleibt auch mit den im Zuge der gegenständlichen Planung insgesamt verkleinerten Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung (auf künftig 13 bis 15 m breite Gesamt-Flächenstreifen) eine funktional bzw. situativ-bedarfsgerechte, räumlich wirksame Baugebiets-Eingrünung weiterhin planungskonzeptionell weitreichend gewährleistet.

### 1.2.4 Landes- und Regionalplanung

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

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Auf den Plangebietsflächen ist aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein vergleichsweise umfassendes „Baurecht“ bestandskräftig festgesetzt.

- Der (weiteren) Zersiedelung der Landschaft wird u.a. auch dadurch entgegengewirkt, dass keine neuen Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, sondern die bestandskräftig festgesetzten Gewerbegebietsflächen (an einem für eine gewerbliche Entwicklung v.a. auch bezogen auf die Bestandssituation und Vorbelastungen zudem überaus prädestinierten Standort) den aktuellen Anforderungen angepasst wird.
- Die Flächenneuausweisung erfolgt in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- Die Planung ist insofern ressourcenschonend, dass durch die Nutzung dieser bereits insbesondere durch die nahe gelegene Autobahn und die angrenzenden bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen in vergleichsweise starkem Maße vorbelasteten und durch ihre Lage hervorragend als Gewerbegebiet geeigneten Flächen grundsätzlich ggf. auch keine anderweitigen, aus gesamtplanerischer Sicht voraussichtlich wertvolleren und für eine entsprechende Entwicklung evtl. deutlich ungeeigneteren Flächen herangezogen werden müssen.
- Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten entspricht die Planung grundsätzlich dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform, insbesondere auch da die verkehrstechnische Erschließung über die bestehende von der „Eidlerholzstraße“ abzweigende Stichstraße lediglich etwas verlängert und mit einer Wendeanlage ausgestattet werden muss (Synergieeffekte i. S. einer bestmöglichen und konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale).
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Erhalt / Sicherung und ggf. Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

#### 1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) noch Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen. Die etwa 350 m östlich verlaufende Östliche Günz und deren engerer Talraum sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Dies hat für das Plangebiet jedoch keine Bedeutung aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – insbesondere der Entfernung zum Plangebiet.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt. In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffes durch die benachbarten intensiven Nutzungen (u.a. Autobahn BAB 96, St 2011, bestehende Teile des Gewerbegebietes) hinzuweisen.

#### Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen in Richtung Westen und Osten bzw. 10 m breiter derartiger Flächen in Richtung Süden. Des Weiteren Ergänzung der Eingrünungssituation nach Richtung Süden und Westen durch daran anschließende Grünflächen auf öffentlichem Grund mit einer Breite von 3 m bis 5 m.  
Dabei bleibt auch mit den im Zuge der gegenständlichen Planung insgesamt verkleinerten Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung (auf künftig 13 bis 15 m breite Gesamt-Flächenstreifen) eine funktional



bzw. situativ-bedarfgerechte, räumlich wirksame Baugebiets-Eingrünung weiterhin planungskonzeptionell weitreichend gewährleistet. Zudem erfolgt i. E. in den Randbereichen damit auch unverändert zur Bestands- / Realnutzungssituation sowie gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand eine deutliche Erhöhung der Arten- und Lebensraumanreicherung in den Kontaktzonen und Übergangsbereichen zur freien Landschaft des Talraumes der Östlichen Günz.

### 1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ und Ziffer 4.2.5 der „Begründung“ des Bebauungsplans wird verwiesen.

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

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

Auf die Inhalte der Ziffer 4.2.3 der „Begründung“ der Bebauungsplanunterlagen wird ergänzend verwiesen.

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

### 2.1 Derzeitiger Umweltzustand

#### 2.1.1 Realnutzung

Das Plangebiet (PG) umfasst im Süden des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96 eine ca. 3,7 ha große Fläche, die aus planungsrechtlicher Sicht vorrangig bereits als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bestandskräftig ausgewiesen ist. Bezüglich der Realnutzungs-Situation wird nahezu das gesamte Vorhabengebiet derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Ausgenommen davon ist einzig der nördlich gelegene Teilbereich der Plangebietsflächen in unmittelbarer Verlängerung der in die „Eidlerholzstraße“ einmündenden Stichstraße auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 611/10. Dieser ist derzeit als Kies- / Schotterfläche bzw. wassergebunden befestigter Flächenbereich ausgeführt und wird teils auch als Lager- / Abstellfläche genutzt.

Im Norden und Osten grenzen im Wesentlichen bereits bestehende bzw. umgesetzte Teilbereiche des Gewerbegebietes an die Plangebietsflächen, im Westen und Süden schließen wiederum Großteils landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an. Ferner befindet sich südwestlich angrenzend der zum Gewerbegebiet zugehörige Hochwasser-Retentionsraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 165, der Gemarkung Schlegelsberg, welcher über die südlich benachbarte Fläche Fl.-Nr. 166 an die Überschwemmungsgebietsflächen eines Hochwasserereignisses HQ 100 der Östlichen Günz angeschlossen bzw. damit räumlich-funktional verbunden ist. Des Weiteren werden die Vorhabenflächen nach Richtung Osten und Westen sowie auch entlang der Südgrenze (sog. „Loheweg“) aktuell durch Flur- / Wirtschaftswege begrenzt (teils ausgebildet als „Graswege“ oder Kieswege / wassergebunden befestigte Wegeflächen). Der

„Loheweg“ fungiert dabei vorrangig im östlichen Abschnitt zugleich auch als Dammbauwerk i.V.m. dem Hochwasserschutz-Konzept des Gesamt-Gewerbegebietes.

Insgesamt ist der räumliche Plangebietsumgriff (allein bezogen auf die Realnutzungs-Situation) folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen vorbelastet bzw. überprägt zu bewerten.

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

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet unbebaut ist.

### 2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen (i. E. liegt eine in starkem Maße anthropogen vorgeprägte Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs vor) sind insbesondere die intensive landwirtschaftliche (vorrangig ackerbauliche) Nutzung des PG zu nennen. Des Weiteren sind die gewerblichen Nutzungen im Bereich der angrenzenden Gewerbegebietsflächen und die Emissionen i.V.m. der etwa 370 m entfernten BAB 96 und der ca. 200 m westlich / südwestlich vorbeiführenden St 2011 anzuführen.

Darüber hinaus sind Emissionen i.V.m. der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH und KSK Käßmeyer GmbH zu nennen, die sich in einer Entfernung von ca. 300 m westlich des PG befindet. Allerdings sind gem. dem vorliegenden „Gutachten über die Immissionssituation auf dem Gewerbegebiet „Südlich der A 96“ (...) der Fa. ABC, Dr. Klose Umweltschutz GmbH, mit Stand vom 22.08.2005, negative Auswirkungen auf das PG i.V.m. Emissionen durch die vorgenannten Firmen auszuschließen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht einerseits die Möglichkeit, dass auf Grundlage der vorhandenen planungsrechtlichen Bestandssituation das im Rahmen der bestandskräftigen Bauleitplanung bereits bestehende, umfassende „Baurecht“ bis auf Weiteres ausgeübt wird und damit die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung für einen Großteil der Vorhabenflächen künftig auch weiterhin andauern würde. Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen, wie insbesondere die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Orts- / Landschaftsbild blieben in diesem Fall (auf kurz- bzw. womöglich ggf. auch mittel- bis langfristige Sicht) aus.

Andererseits besteht die Möglichkeit, dass auf Grundlage der vorhandenen planungsrechtlichen Bestandssituation und insbesondere auch im Hinblick auf die stark eingeschränkte, quasi durch die im Zuge der 4. Plan-Änderung aus dem Jahr 2012 festgesetzte „öffentlichen Grünflächen zur Sicherstellung der künftigen verkehrlichen Erschließung“ von der „Eidlerholzstraße“ abgeschnittenen Erschließungssituation, eine gewerbliche Nutzung zumindest von Teilbereichen des PG gemäß dem auf den Plangebietsflächen bereits bestehenden „Baurecht“ umgesetzt wird. Da die Bauflächen dann nicht an die aktuelle Bedarfssituation, situativen Erfordernisse, etc. angepasst wären und insbesondere bzgl. der (verkehrstechnischen) Erschließungssituation generell ein gesamtplanungskonzeptioneller Handlungsbedarf gegeben ist, könnte sich die Situation ergeben, dass die Gewerbegebietsflächen nur teilweise genutzt / umgesetzt werden mit der Folge, dass andernorts möglicherweise auf wertvolleren und für eine entsprechende Entwicklung evtl. deutlich ungeeigneteren Flächen weitere Gewerbegebietsflächen geschaffen werden / werden müssten. Dies würde gerade auch der grundlegend verfolgten Zielsetzung einer bestmöglichen und weitreichenden Nutzung der Flächen- und Erschließungsressourcen entgegenstehen (gegenständlich zudem von überaus für eine gewerbliche Entwicklung prädestinierten Flächen).

Fazit: Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Marktgemeinde eine sich bietende, gute Gelegenheit für die weitere Entwicklung des Baugebietes bzw. für eine zielführende planungskonzeptionelle Anpassung und Fortschreibung der bestandskräftigen Bauleitplanunterlagen im plangegegenständlichen Gebietsumfang gemäß der aktuellen Bedarfssituation ungenutzt lassen (gegenständlich ist nach derzeitigem Sachstand auch die Ansiedlung von mehreren im Gemeindegebiet bereits ortsansässigen bzw. heimischen mittelständischen Handwerksbetrieben u.a. im Rahmen einer betrieblichen Neuorganisation und Fortentwicklung vorgesehen). Die hierfür dringend benötigten, weiterführend angepassten / fortgeschriebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen, zudem in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale / Infrastrukturreserven (i.S. eines bewussten, gesamtplanerisch zielführenden Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Nutzung von v.a. auch flächenbezogenen Synergieeffekten), für eine situativ-bedarfsgerechte, zielgerichtete und zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung würden nicht geschaffen. Eine weitere Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde auf gegenständlich zudem überaus für eine gewerbliche Entwicklung prädestinierten Flächenbereichen würde ausbleiben (vorliegend insbesondere auch in Bezug auf ortsansässige, heimische mittelständische Handwerksbetriebe).

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

#### Wichtige Hinweise zum Inhalt bzw. zur Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Umweltberichts

Es ist festzuhalten, dass aus planungsrechtlicher Sicht im Bereich der verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ grundsätzlich ein „bestehender Bestandsschutz“ bzw. ein bereits umfassendes und weitreichendes „bestehendes Baurecht“ auf Grundlage der Festsetzungen im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2007 inkl. der 4. Bebauungsplan-Änderung aus dem Jahr 2012 vorliegt. Vor diesem Hintergrund erfolgt im gegenständlichen Umweltbericht i. E. vorrangig eine Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der Veränderung des auf Grundlage des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens „maximal zulässigen Baurechts“ im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen.

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

#### **3.1 Schutzgut Fläche**

##### **3.1.1 Bestand**

Der Großteil der Plangebietsfläche wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Bzgl. weiterer Informationen zu den Nutzungen der angrenzenden Flächen wird auf die Ziffer 2.1.1 „Realnutzung“ dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 3,7 ha auf.

Davon beträgt der Flächen-Anteil der bereits bestandskräftig ausgewiesenen „Gewerbegebietsflächen“ ca. 24.405 m<sup>2</sup> bzw. ca. 66 %. Der Anteil der geplanten „Öffentlichen Verkehrsflächen“ beträgt 2.015 m<sup>2</sup> bzw. ca. 5,5 %. Diese Flächen sind in der bestandskräftigen Planung als „Gewerbegebietsflächen“ (ca. 1.715 m<sup>2</sup>), als „Öffentliche Grünfläche zur Sicherstellung der künftigen verkehrlichen Erschließung“ (Anteil ca. 290 m<sup>2</sup>) bzw. zu einem kleinen Teil (ca. 10 m<sup>2</sup>) bereits als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Insgesamt besteht damit für einen Flächenanteil von über 70 % bereits Baurecht.

Der geplante Anteil der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingu-  
rünung“ beträgt rund 4.455 m<sup>2</sup> bzw. ca. 12 %, die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biotopver-  
netzung, Ortsrandeingu- und Baugebietsdurchgrünung“ ca. 1.530 m<sup>2</sup> bzw. ca. 4 % der Gesamtfläche.  
Insgesamt ist dies ein Flächenanteil von rund 5.985 m<sup>2</sup> bzw. ca. 16 % an Grünflächen.

Fazit: Entsprechend weisen die „rein“ festgesetzte neu in Anspruch genommene Gewerbegebiets- bzw. Bau-  
landflächen selbst inkl. der Öffentlichen Verkehrsflächen einen Anteil von rund 4.950 m<sup>2</sup> bzw. lediglich ca.  
13,5 % auf. Diese Flächen, die neu in Anspruch genommen werden und gem. dem max. zulässigen Maß  
der baulichen Nutzung bebaut werden, nehmen damit insgesamt nur etwa 1/3 der Plangebietsfläche ein.  
Weiterhin wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der plangegegenständlichen Gewerbegebietsteilfläche  
„GE 2“ zwar von 0,6 auf 0,8 erhöht; jedoch ist dabei zu berücksichtigen, dass eine weitere umfassende, im  
Weiteren nicht begrenzte Flächenüberbauung / -formung durch wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B.  
Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä.) bestandskräftig ohne weitere Einschränkungen zulässig ist bzw.  
diese Flächen dabei nicht mit auf die Grundfläche angerechnet werden. Im Vergleich dazu darf die GRZ  
zusätzlich allerdings im Rahmen der gegenständlichen Planung durch private Verkehrsanlagen / Zufahrten,  
Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachun-  
gen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von maximal 0,95 überschritten  
werden. Deshalb ist letztlich rechnerisch eine (Neue) Überbauung / -formung folgender Flächen in Verbind-  
ung mit dem Planvorhaben im Vergleich zur bestandskräftigen Situation möglich (auf die Inhalte / Zahlen-  
werte der Flächenbilanz unter der Ziffer 5.2 der Begründung wird grundlegend verwiesen):

**- bestandskräftiger Bebauungsplan:**

Gewerbegebietsfläche bzw. gewerbliches Bauland, max. mögliche überbau- / formbarer Flä- chenanteil – bestandskräftig festgesetzt (GRZ: 0,6; Überschreitung von Flächenüberbauung / - formung durch wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä.) generell ohne Einschränkungen bestandskräftig zulässig); Anrechnung: ca. 26.120 m <sup>2</sup> x 1,0	ca. 26.120 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche, bestandskräftig festgesetzt; Anrechnung: ca. 10 m <sup>2</sup> x 1,0	ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 26.130 m<sup>2</sup></b>

**- gegenständliche 10. Änderung des Bebauungsplans**

Gewerbegebietsfläche bzw. gewerbliches Bauland, max. mögliche überbau- / formbarer Flä- chenanteil – neu festgesetzt (GRZ: 0,8; Überschreitung durch private Verkehrsanlagen / Zu- fahrten, Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhaus- ungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze bis GRZ von 0,95); Anrechnung: ca. 29.055 m <sup>2</sup> x 0,95	ca. 27.600 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche, neu festgesetzt; Anrechnung: ca. 2.015 m <sup>2</sup> x 1,0	ca. 2.015 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 29.615 m<sup>2</sup></b>

Im Ergebnis können damit im Hinblick auf die „Ausschöpfung des max. zulässigen Baurechtes“ maximal ca.  
0,35 ha bzw. ca. 9,5 % der gesamten Plangebietsfläche **neu** überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt  
werden.

**3.1.2 Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit Großteils auch versiegelt werden ist von einer  
temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc.  
auszugehen.

- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche („Ausschöpfung des max. zulässigen Baurechtes“) ist mit einer neu überbauten / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von lediglich ca. 0,35 ha zu rechnen.
- Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzung werden – verglichen mit dem bestandskräftigen Bebauungsplan – keine zusätzlichen Flächen der Landwirtschaft dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.
- Dagegen werden i.V.m. den „reinen“ Bauland / Gewerbegebietsflächen selbst sowie den zusätzlich ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der bestandskräftigen Planung i. E. etwa 4.950 m<sup>2</sup> Fläche neu in Anspruch genommen - da die Grünflächen auf öffentlichem bzw. privatem Grund zugunsten der Ausweitung der Bauflächen verkleinert werden und die gebietsinternen Ausgleichsflächen gänzlich überplant werden.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; insbesondere aufgrund sowohl der vergleichsweise geringen, neu als Bauland bzw. für die Verkehrserschließung in Anspruch genommenen Flächen von ca. 0,5 ha (ca. 13,5 % Flächenanteil am PG) als auch bzgl. der im Vergleich zu den bestandskräftigen Festsetzungen zusätzlich möglichen, mit baulichen Anlagen maximal überbau- / -formbaren Fläche von lediglich ca. 0,35 ha (bei „Ausschöpfung des max. zulässigen Baurechtes“) wird die Erheblichkeit insgesamt als lediglich gering bewertet - nicht zuletzt sind dabei auch die Vorbelastungen des PG und das auf ca. 70 % der Gesamtfläche bereits bestehende umfassende „Baurecht“ zu berücksichtigen.

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

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 4 zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze gem. Ziffer 4. der textlichen Festsetzungen.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:**

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; insbesondere aufgrund sowohl der vergleichsweise geringen, neu als Bauland bzw. für die Verkehrserschließung in Anspruch genommenen Flächen von ca. 0,5 ha (ca. 13,5 % Flächenanteil am PG) als auch bzgl. der im Vergleich zu den bestandskräftigen Festsetzungen zusätzlich möglichen, mit baulichen Anlagen maximal überbau- / -formbaren Fläche von lediglich ca. 0,35 ha (bei „Ausschöpfung des max. zulässigen Baurechtes“) wird die Erheblichkeit insgesamt als lediglich gering bewertet - nicht zuletzt sind dabei auch die Vorbelastungen des PG und das auf ca. 70 % der Gesamtfläche bereits bestehende umfassende „Baurecht“ zu berücksichtigen.

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

Fazit: Insgesamt ist damit das geplante, im Vergleich zur bestandskräftigen Situation zusätzliche Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung v.a. im Hinblick auf die besondere

Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumfang und in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

## 3.2 Schutzgut Boden

### 3.2.1 Bestand

#### Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Erkheim befindet sich im naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten" (046), einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platten" (04). Die Landschaft der Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Talräume der Fließgewässer und die zwischenliegenden tertiären (voreiszeitlichen), heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel. Neben dem Talraum der Östlichen Günz ist die zweite, landschaftsbilddominierende Formation des Gemeindegebietes der Riedelrücken der Älteren und Ältesten Deckenschotter. Der Höhenzug verläuft am östlichen Gemeindegebietsrand von Knaus, Schorenwald, Erlenberg nach Arlesried. Die Hangbereiche sind durch Grabenerosion und Bäche, die den Hängen entspringen, zerfurcht und „wellenartig“ aufgelöst.

Das südlich von Erkheim bzw. südlich der Autobahn gelegene Plangebiet selbst liegt westlich des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz, im Bereich der Niederterrasse (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

#### Geologie und Boden

Boden: Entsprechend der Lage des PG im Bereich der Niederterrasse westlich des Talgrundes der Östlichen Günz handelt es sich bei den Böden im gesamten Plangebiets gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Die Plangebietsflächen wurden bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung auszuschließen.

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

Das Plangebiet ist als nahezu eben zu bezeichnen; das Geländeniveau im PG fällt von Süden nach Norden bzw. nach Nordwesten hin entsprechend der räumlichen Orientierung / Ausrichtung des Talraums der Östlichen Günz allmählich leicht ab (dem Talraum folgend). Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (auf Grundlage des „BayernAtlas“) weist das natürliche Gelände weist +/- eine Höhenlage von ca. 604 m ü. NN im Südwesten bis ca. 603 / 603,5 m ü. NN im Nordosten des Vorhabengebietes auf.

### 3.2.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die im Bereich des PG durch bauliche Anlagen selbst überbaut / -formt werden, ist von einer geringen temporären Belastung / Nutzung weiterer Flächen zur Zwischenlagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.

- Verlust von zusätzlichen Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,5 ha (Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland und öffentlichen Verkehrsflächen neu in Anspruch genommenen Flächenanteile im Vergleich zu dem bestandskräftigen Bebauungsplan) – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich;  
dagegen ist auf den Flächen, die als Grünflächen auf privatem bzw. öffentlichem Grund festgesetzt sind, davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation weitestgehend erhalten bleibt.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbauten / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von zusätzlich ca. 0,5 ha zu rechnen – im Vergleich zu dem bestandskräftigen Bebauungsplan.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Weitreichende / weitestmögliche Verwendung sickerfähiger Beläge; Festsetzung zur Ausbildung von Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen auf Privatgrund.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / zu erwartende Eingriffsintensität i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Plan-Vorhaben der 10. Änderung des Bebauungsplanes; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 6 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen-Anteilen erfolgt ein Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:**

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / zu erwartende Eingriffsintensität i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Plan-Vorhaben der 10. Änderung des Bebauungsplanes; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

### 3.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)

#### 3.3.1 Bestand

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung befindet sich, getrennt durch den Straßendamm der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, rund 350 m weiter östlich. Das PG liegt weder in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Hochwasserereignis noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren).

Eine Auswirkung des Planvorhabens auf Oberflächengewässer ist nicht zu erwarten.

Ergebnis: Eine bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit i.V.m. Oberflächengewässern ist auszuschließen.

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden. Als mittlerer höchster Grundwasserstand wurde für den Bereich der nördlich der „Eidlerholzstraße“ gelegenen Kiesabbaufäche ein Wert von 585,80 m ü.NN. ermittelt. Übertragen auf das PG ist damit von einem mittleren höchsten Grundwasserflurabstand von deutlich über 15 m auszugehen.

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

Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz: Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation – Lage des Plangebietes ca. 350 m von dem nächsten Fließgewässer entfernt sowie einem voraussichtlichen Grundwasserflurabstand von von deutlich über 15 m – wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen planungsbezogenen Maßnahmen i.V.m. dem Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet. Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.

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

#### 3.3.2 Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

- Die Östliche Günz selbst und deren Nahbereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Folge der Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens durch Versiegelung nicht mehr auf der gesamten Fläche vorhanden ist.
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung von Flächen: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Der geringeren flächenhaften Grundwasserneubildungsrate als Folge der Versiegelung wird allerdings dadurch entgegengewirkt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung so weit als möglich flächenhaft vor Ort zu versickern ist.
- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Verlust von zusätzlichen Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,5 ha Summe der i.V.m. der gegenständlichen Planung neu in Anspruch genommenen Flächenanteile) – flächenhafte Veränderung und



Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich mit einer insgesamt grundlegend veränderten Versickerungssituation.

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Weitreichende / weitestmögliche Verwendung sickerfähiger Beläge; Festsetzung zur Ausbildung von Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen auf Privatgrund.
- Festsetzung zur Regenwasserversickerung: So ist das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / zu erwartende Eingriffsintensität i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Plan-Vorhaben der 10. Änderung des Bebauungsplanes; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie eine weitestmögliche flächenhafte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken bzw. im PG vorausgesetzt.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie eine weitestmögliche flächenhafte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken bzw. im PG vorausgesetzt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie eine weitestmögliche flächenhafte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken bzw. im PG vorausgesetzt.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:**

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / zu erwartende Eingriffsintensität i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Plan-Vorhaben der 10. Änderung des Bebauungsplanes; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie eine weitestmögliche flächenhafte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken bzw. im PG vorausgesetzt.

### **3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft**

#### **3.4.1 Bestand**

##### Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Erkheim gehört zum Klimabezirk „Donau-Iller-Lech-Platten“. Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 13 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und

Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

#### Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist übergeordnet aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorrangig als Teilfläche des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes im Talraum der Östlichen Günz südlich von Erkheim anzusprechen.

Im Hinblick auf die Luftaustausch-Situation / Abfluss-Situation (grundsätzlich dem übergeordneten natürlichen Gefälle bzw. dem Talraum der Östlichen Günz folgend) stellen vorrangig die nördlich und östlich angrenzenden bereits bebauten Gewerbegebietsflächen sowie die nördlich des Gewerbegebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Autobahn eine Barriere / Strukturen mit einer gewissen Barriere-Wirkung dar.

Wegen der Randlage an dem Gesamt-Gewerbegebiet und der sich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das PG bezüglich Winden aus westlichen bis südlichen 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 sind Emissionen i.V.m. der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH und KSK Käßmeyer GmbH zu nennen, die sich in einer Entfernung von ca. 300 m westlich des PG befindet.

Allerdings sind gem. dem vorliegenden „Gutachten über die Immissionssituation auf dem Gewerbegebiet „Südlich der A 96“ (...) der Fa. ABC, Dr. Klose Umweltschutz GmbH, mit Stand vom 22.08.2005, negative Auswirkungen auf das PG i.V.m. Emissionen durch die vorgenannten Firmen auszuschließen.

### **3.4.2 Auswirkungen**

#### Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr, die allerdings aufgrund insbesondere der Vorbelastungen sowie auch von Art und Umfang der zusätzlichen Flächen im Vergleich zu der bereits bestandskräftigen Planung (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / zu erwartende Eingriffsintensität i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Plan-Vorhaben der 10. Änderung des Bebauungsplanes (i.E. können maximal ca. 0,5 ha der gesamten Plangebietsfläche zusätzlich zu der bestandskräftigen Planung neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden).

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Erhöhung der Barrierewirkung durch die Gesamtbebauung des Gewerbegebietes, weitere Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen sind aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens und der Vorbelastungen allerdings gegenüber der bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation als gering einzuschätzen.
- Temperaturerhöhung durch zusätzliche Bebauung und befestigte Flächen die aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch generell erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Veränderungen v.a. durch zusätzliche Aufwärmungswirkungen bzgl. Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, etc.).
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.

- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem zusätzlichen Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt bzw. auch gegenüber der bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation als geringfügig einzuschätzen ist.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.V.m. der gegenständlichen 10. Plan-Änderung können maximal ca. 0,5 ha zusätzlich neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zudem erfolgt weiterhin die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem nur sehr geringfügigen Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem zusätzlichen Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt bzw. auch gegenüber der bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation als geringfügig einzuschätzen ist.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.V.m. der gegenständlichen Planung können maximal ca. 0,5 ha zusätzlich neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zwar ist generell von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund von Umfang / Größe des Vorhabens im Vergleich zur Bestandssituation als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein. Zudem erfolgt weiterhin die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:**

Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.V.m. der gegenständlichen Planung können maximal ca. 0,5 ha zusätzlich neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zwar ist generell von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund von Umfang / Größe des Vorhabens im Vergleich zur Bestandssituation als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein. Zudem erfolgt weiterhin die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

### 3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

#### 3.5.1 Bestand

##### Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

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

In Ergänzung hierzu ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet auch keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten (oder einschlägige Hinweise darauf) im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten festgestellt wurden.

##### Bestandssituation / Realnutzung

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

##### Vorbelastungen

Als Vorbelastungen (i. E. liegt eine in starkem Maße anthropogen vorgeprägte Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs vor) sind insbesondere die intensive landwirtschaftliche (vorrangig ackerbauliche) Nutzung des PG zu nennen. Des Weiteren sind die gewerblichen Nutzungen im Bereich der angrenzenden Gewerbegebietsflächen und die Emissionen i.V.m. der etwa 370 m entfernten BAB 96 und der ca. 200 m westlich / südwestlich vorbeiführenden St 2011 anzuführen.

Darüber hinaus sind Emissionen i.V.m. der Fa. BIO-Energie Schwaben GmbH und KSK Käßmeyer GmbH zu nennen, die sich in einer Entfernung von ca. 300 m westlich des PG befindet. Allerdings sind gem. dem vorliegenden „Gutachten über die Immissionssituation auf dem Gewerbegebiet „Südlich der A 96“ (...) der Fa. ABC, Dr. Klose Umweltschutz GmbH, mit Stand vom 22.08.2005, negative Auswirkungen auf das PG i.V.m. Emissionen durch die vorgenannten Firmen auszuschließen.

##### Artenschützerische Beurteilung

Inbesondere aufgrund des vergleichsweise geringen Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen selbst (u.a. durch Lage, Vorbelastungen, Lebensraum- / Artenausstattung, intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker) sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind im PG selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der grünordnerischen Planungskonzeption (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) werden in den Randbereichen des Plangebietes durch die vorgesehene Anlagen- / Baugebietseingrünung des Gewerbegebietes Maßnahmen für eine qualitätsvolle, standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung festgesetzt.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf die räumliche Lage, die Bestands- / Realnutzungssituation sowie die Vorbelastungen durch die in starkem Maße vorhandene anthropogene Prägung des gesamten Plangebietsumgriffs i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Im Ergebnis sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie

biologische Vielfalt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Generell ist an dieser Stelle auch nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vorliegt.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### 3.5.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc. i.V.m. der Umsetzung der zusätzlichen Bauland-Flächen; diese im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation allerdings als nicht relevant zu bewerten.
- Insgesamt kommt es zu einem Verlust intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzter Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen sind aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens und der Vorbelastungen allerdings gegenüber der bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation als gering einzuschätzen.
- Hierdurch auch potentiell zusätzliche temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der weiteren auftretenden Beunruhigungen. Die strukturelle Ausstattung des PG selbst ist allerdings als gering zu bewerten, nicht zuletzt aufgrund der bisher flächenhaften landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich auf den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Die Östliche Güz und deren Begleitstrukturen werden i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang des Vorhabens (bzgl. der maximal überbaubaren Fläche werden im Vergleich mit der bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation etwa 0,5 ha Fläche neu in Anspruch genommen) sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 4 zu den baubedingten Auswirkungen.
- Reduzierung / Verringerung der Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung (darunter zudem komplette Überplanung der entlang der südlichen Plangebietsgrenzen zusätzlich als Ausgleichsflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen) um ca. 0,46 ha auf insgesamt noch rund 0,6 ha.
- Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Güz; Aufbau einer Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für eine standortgemäße, situativbedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung.
- Im Vergleich zur bestandskräftigen Planungskonzeption zum einen Aufbau einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) sowie zum anderen planungskonzeptionelle Festlegung einer qualitätsvollen, differenzierten Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen 2. Wuchsordnung (und an den äußersten Randbereichen teils auch 1. Wuchsordnung; 2 Stück).

- Festsetzung von sockellosen Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante (Sicherstellung der Durchschlupfmöglichkeiten / Durchlässigkeit v.a. für Kleinsäugetiere & sonst. Kleintiere).

Ergebnis: geringe bis mittlere Erheblichkeit im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation zu erwarten, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie der bisherigen Bestands- / Realnutzungssituation (intensiven landwirtschaftlichen Nutzung) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen. Grundsätzlich erfolgt i.V.m. der Änderungs-Planung zwar insbesondere auch eine Reduzierung / Verringerung der Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung um ca. 0,46 ha auf insgesamt noch rund 0,6 ha. Allerdings wird gleichzeitig sowohl der Aufbau einer planungsrechtlich abschließend bestimmten, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) neu festgelegt als auch ergänzend hierzu eine qualitätsvolle, differenzierte Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen vorrangig 2. Wuchsordnung planungskonzeptionell zusätzlich berücksichtigt. Damit ist aus gesamtplanerischer Sicht eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung unverändert gewährleistet sowie auch die Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Günst in jeglicher Hinsicht gegeben.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Grundsätzlich führen die zusätzlichen bebauten Flächen und die damit verbundene Erhöhung generell zwar zu einer Zunahme von Emissionen im Plangebietsumgriff (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); allerdings ist im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation lediglich eine geringe, im Ergebnis nicht relevante potenzielle Erhöhung der zusätzlichen Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

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

Geringe bis mittlere Erheblichkeit im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation zu erwarten, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie der bisherigen Bestands- / Realnutzungssituation (intensiven landwirtschaftlichen Nutzung) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen. Grundsätzlich erfolgt i.V.m. der Änderungs-Planung zwar insbesondere auch eine Reduzierung / Verringerung der Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung um ca. 0,46 ha auf insgesamt noch rund 0,6 ha. Allerdings wird gleichzeitig sowohl der Aufbau einer planungsrechtlich abschließend bestimmten, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) neu festgelegt als auch ergänzend hierzu eine qualitätsvolle, differenzierte Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen vorrangig 2. Wuchsordnung planungskonzeptionell zusätzlich berücksichtigt. Damit ist aus gesamtplanerischer Sicht eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung unverändert gewährleistet sowie auch die Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Günst in jeglicher Hinsicht gegeben.

### 3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

#### 3.6.1 Bestand

##### Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Durch die nahe gelegene Autobahn, die Staatsstraße 2011 und die „Eidlerholzstraße“ sowie die bereits realisierte gewerbliche Bebauung des Gewerbegebiets südlich der A 96 und weiterhin auch durch die Betriebe der Gewerbegebiete nördlich der Autobahn ist der Umgriff des Untersuchungsgebiets bereits in vergleichsweise hohem Maße vorbelastet (z.B. durch Abgase, Staub, sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.). Die nächsten Wohngebäude befinden sich über 600 m nördlich des PG – nördlich der Autobahn A 96 – sowie ca. 380 m östlich des Plangebiets (Günztalsiedlung). Der nördlich gelegene wohngenutzte Siedlungsbestand wird dabei durch den Lärmschutzwall entlang der A96 vom Plangebiet abgeschirmt. Durch das Gewerbegebiet hervorgerufene Überschreitungen der Immissionsricht- bzw. -grenzwerte sind in diesem Bereich daher kaum zu erwarten.

##### Lufthygiene

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A96" in der Fassung vom 17.12.2007 wurde von der Marktgemeinde Erkheim ein lufthygienisches Gutachten (ABC Dr. Klose Umweltschutz GmbH, 22.08.2005) bezüglich ausgehender Geruchseinwirkungen i.V.m. der in einer Entfernung von ca. 260 m westlich des PG gelegenen Kompostieranlage bzw. Bioabfallverwertungsanlage in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die ca. 800 m südlich des Plangebiets gelegene Grünfüttertrocknungsanlage berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchseinwirkungen auf das Beurteilungsgebiet bzw. das Gesamtgewerbegebiet die anzusetzenden Beurteilungsgrenzen / -rahmen nicht überschreiten.

##### Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

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

##### Sonstige Emissionen

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

#### 3.6.2 Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc., die allerdings aufgrund insbesondere der Vorbelastungen sowie auch von Art und Umfang der zusätzlichen Flächen im Vergleich zu der bereits bestandskräftigen Planung (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) als nicht relevant zu bewerten sind.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation zu erwarten.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung.
- In Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Plan-Vorhaben der 10. Änderung des Bebauungsplanes können i. E. maximal ca. 0,5 ha zusätzlich zu der bestandskräftigen Planung neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Werte der festgesetzten maximalen Emissionskontingente durch schalltechnische Gutachten entsprechend nachzuweisen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem nur sehr geringfügigen Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation, v.a. im Hinblick auf die Lage zu (wohngenutzten) Siedlungsbereichen, Festsetzung Emissionskontingentierung und die vergleichsweise starken Vorbelastungen des Gesamtgebietes; im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Werte der festgesetzten maximalen Emissionskontingente durch schalltechnische Gutachten entsprechend nachzuweisen.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:**

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. (i.V.m. der gegenständlichen Planung können maximal ca. 0,5 ha des PG zusätzlich zu der bestandskräftigen Planung neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden). Zudem ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Werte der festgesetzten maximalen Emissionskontingente durch schalltechnische Gutachten entsprechend nachzuweisen.

### **3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)**

#### **3.7.1 Bestand**

##### Direkte Erholungsnutzung

In Bezug auf die Erholungsnutzung ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen, da die Plangebietsflächen einschließlich des südlich angrenzenden „Loheweges“, für Erholungssuchende (Spaziergänger, Radfahrer, etc.) keine Bedeutung / Relevanz aufweisen. Eine Attraktivität der PG-Flächen für Erholungssuchende ist nicht gegeben.

##### Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Genauso verhält es sich bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, dem Blick in die freie Landschaft – darunter insbesondere auch von bestehenden, wohngenutzten Siedlungsbereichen aus. Insgesamt ist durch die gegenständliche Planung im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation von keiner nennenswerten zusätzlichen Relevanz bzgl. einer Auswirkung / Beeinträchtigung i.V.m. der Fernwirkung oder besonderen Blickbeziehungen auszugehen.

#### **3.7.2 Auswirkungen**

##### Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc., die allerdings aufgrund insbesondere der Lage und Vorbelastungen sowie auch von Art und Umfang der



zusätzlichen, als Bauland in Anspruch genommenen Flächen im Vergleich zu der bereits bestandskräftigen Planung (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) als nicht relevant zu bewerten sind.

- Für den nächstgelegenen wohngenutztem Siedlungsbestand – nördlich der Autobahn – besteht grundsätzlich aufgrund von Lage und bestehender Bebauung kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential. Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens bzw. der gegenständlichen 10. Änderungsplanung.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten sowie auch indirekten Erholungsnutzung gegeben (siehe hierzu Ausführungen Eingangs dieses Unterkapitels).
- Für die nächstgelegenen Wohngebäude ist i.V.m. der gegenständlichen Planung von keinem zusätzlichen Beeinträchtigungspotential i.V.m. Blickbeziehungen / in Zusammenhang mit der Fernwirkungssituation auszugehen.
- Reduzierung / Verringerung der Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung (darunter zudem komplette Überplanung der entlang der südlichen Plangebietsgrenzen zusätzlich als Ausgleichsflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen) um ca. 0,46 ha auf insgesamt noch rund 0,6 ha.
- Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Günst; Aufbau einer Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für eine standortgemäße, situativbedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung.
- Im Vergleich zur bestandskräftigen Planungskonzeption zum einen Aufbau einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) sowie zum anderen planungskonzeptionelle Festlegung einer qualitätsvollen, differenzierten Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen 2. Wuchsordnung (und an den äußersten Randbereichen teils auch 1. Wuchsordnung; 2 Stück).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens bzw. der gegenständlichen 10. Änderungsplanung.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem nur sehr geringfügigen Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswertem bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens bzw. der gegenständlichen 10. Änderungsplanung.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:**

Geringe Erheblichkeit im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens bzw. der gegenständlichen 10. Änderungsplanung.

### 3.8 Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild

#### 3.8.1 Bestand

##### Bestandssituation / Realnutzung

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

Das Gesamtgewerbegebiet und somit auch der Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung liegt südlich der Autobahn BAB 96 und ist durch diese von der nördlich gelegenen Ortslage des Marktes Erkheim räumlich getrennt. Das PG befindet sich im Süden des Gesamt-Gewerbegebietes, südwestlich angrenzend an bereits bebaute Bereiche des Gewerbegebietes.

Der Talraum der Östlichen Günz ist südlich des Gesamtgewerbegebietes geprägt durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die abseits des Nahbereiches des Hauptgewässers nur wenige als Blickpunkte dienende Strukturen aufweisen, wodurch grundsätzlich eine erhöhte Wahrnehmbarkeit bzw. Fernwirkung nach Richtung Süden des Gesamtgewerbegebietes grundsätzlich gegeben ist.

Allerdings ist der Landschaftsraum durch die vorhandene Bebauung der Gewerbebetriebe und die Verkehrsinfrastruktur bereits in erheblichem Maße vorbelastet. Die bezüglich des Landschaftsbildes auftretenden Beeinträchtigungen werden in Verbindung mit dem Gesamt-Gewerbegebiet weiterhin durch vergleichsweise umfassende grünplanerische Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und -eingrünung weitreichend verringert. Besondere Blickachsen zu benachbarten Ortschaften werden durch die bauliche Realisierung des Vorhabengebietes nicht weiter beeinträchtigt als sie v.a. durch die Autobahn mit angrenzendem Lärmschutzwall und die vorhandenen, planungsrechtlich gesicherten bzw. festgesetzten Gewerbegebiets-Einheiten des Gesamt-„Gewerbegebietes südlich der A 96“ nach deren baulicher Realisierung schon beeinträchtigt würden. Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet unbebaut ist.

#### 3.8.2 Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc., die allerdings aufgrund insbesondere der Lage und Vorbelastungen sowie auch von Art und Umfang der zusätzlichen, als Bauland in Anspruch genommenen Flächen im Vergleich zu der bereits bestandskräftigen Planung (planungsrechtliche Situation mit bereits umfassendem „Baurecht“) als nicht relevant zu bewerten sind.
- Das Plangebiet weist durch die Lage im Talraum der Östlichen Günz grundsätzlich insbesondere in Richtung Süden und Südwesten eine Fernwirkung auf.
- Besondere Blickachsen zu benachbarten Ortschaften werden durch die bauliche Realisierung des Vorhabengebietes nicht weiter beeinträchtigt als sie v.a. durch die Autobahn mit angrenzendem Lärmschutzwall und die vorhandenen, planungsrechtlich gesicherten bzw. festgesetzten Gewerbegebiets-Einheiten des Gesamtgewerbegebietes nach deren baulicher Realisierung schon beeinträchtigt würden.

Ergebnis: Geringe (zusätzliche) Erheblichkeit im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens bzw. der gegenständlichen 10. Änderungsplanung.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 und 3 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Reduzierung / Verringerung der Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung (darunter zudem komplette Überplanung der entlang der südlichen Plangebietsgrenzen zusätzlich als Ausgleichsflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen) um ca. 0,46 ha auf insgesamt noch rund 0,6 ha.

- Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Günz; Aufbau einer Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung.
- Im Vergleich zur bestandskräftigen Planungskonzeption zum einen Aufbau einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) sowie zum anderen planungskonzeptionelle Festlegung einer qualitätsvollen, differenzierten Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen 2. Wuchsordnung (und an den äußersten Randbereichen teils auch 1. Wuchsordnung; 2 Stück).
- Zwar erfolgt bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation für eine bedarfsgerecht-zeitgemäße und weitreichend zukunftssträchtige Planungskonzeption (i.S. der konsequenten Nutzung der bestehenden Flächen- / Erschließungsressourcen, an einem für eine gewerbliche Entwicklung prädestinierten Standort) die Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von 613,50 m ü. NN (Höhenlage über Normalnull) um weitere 3 m auf 616,50 m ü. NN. Allerdings bleibt die für die höchstzulässige Höhenentwicklung letztlich ausschlaggebende max. Firsthöhe (FH) von 619,50 m ü. NN unverändert.

Ergebnis: Geringe (zusätzliche) Erheblichkeit im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und der Fernwirkung i.V.m. der räumlichen Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens bzw. der gegenständlichen 10. Änderungsplanung. Grundsätzlich erfolgt i.V.m. der Änderungs-Planung zwar insbesondere auch eine Reduzierung / Verringerung der Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung um ca. 0,46 ha auf insgesamt noch rund 0,6 ha. Allerdings wird gleichzeitig sowohl der Aufbau einer planungsrechtlich abschließend bestimmten, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) neu festgelegt als auch ergänzend hierzu eine qualitätsvolle, differenzierte Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen vorrangig 2. Wuchsordnung planungskonzeptionell zusätzlich berücksichtigt. Damit ist aus gesamtplanerischer Sicht eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. die Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Günz in jeglicher Hinsicht weiterhin unverändert gewährleistet.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen bei einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Festsetzungen des Bauleitplanvorhabens bzgl. der Anlagen- / Ortsrandeingrünung zu erwarten.

#### Auswirkung auf das Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild insgesamt:

Geringe (zusätzliche) Erheblichkeit im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und der Fernwirkung i.V.m. der räumlichen Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens bzw. der gegenständlichen 10. Änderungsplanung. Grundsätzlich erfolgt i.V.m. der Änderungs-Planung zwar insbesondere auch eine Reduzierung / Verringerung der Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung um ca. 0,46 ha auf insgesamt noch rund 0,6 ha. Allerdings wird gleichzeitig sowohl der Aufbau einer planungsrechtlich abschließend bestimmten, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) neu festgelegt als auch ergänzend hierzu eine qualitätsvolle, differenzierte Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen vorrangig 2. Wuchsordnung planungskonzeptionell zusätzlich berücksichtigt. Damit ist aus gesamtplanerischer Sicht eine qualitätsvolle Anlagen- /

Baugebietseingrünung bzw. die Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Günz in jeglicher Hinsicht weiterhin unverändert gewährleistet.

### 3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### 3.9.1 Bestand

##### Kulturgüter

Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet und dessen Umgebung sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

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

##### Sachgüter

Der Großteil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt – Sachgüter sind abgesehen von dem Wert von Grund und Boden nicht vorhanden.

Der Teil des Plangebietes im Norden bis zu der von der Eidlerholzstraße abzweigenden Erschließungsstichstraße (Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 611/10) ist derzeit als Kiesfläche ausgeführt und wird als Lagerfläche genutzt.

Die bestandskräftige planungsrechtliche Situation ist im Hinblick auf die Bewertungen jeweils zu berücksichtigen bzw. zugrunde zu legen.

#### 3.9.2 Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase Beeinträchtigungen an den Erschließungsstraßen nicht auszuschließen. Im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation sind diesbezüglich allerdings keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigung zu erwarten. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Die Verkehrssicherheit entlang der Verkehrswege, insbesondere der „Eidlerholzstraße“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gefährdet; es ist von keiner Schaffung von Konfliktpunkten / -bereich auszugehen. Im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation ist diesbezüglich zudem keine Relevanz zu erwarten.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme im Vergleich sowohl zum bestehenden Verkehrsaufkommen als auch zur planungsrechtlichen Bestandssituation ebenfalls als insgesamt nicht relevant zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung; insbesondere ist i.V.m. der verfahrensgegenständlichen 10. Änderungs-Planung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation diesbezüglich von keiner zusätzlichen Relevanz auszugehen bzw. sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

**Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:**

Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund von Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung; insbesondere ist i.V.m. der verfahrensgegenständlichen 10. Änderungs-Planung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation diesbezüglich von keiner zusätzlichen Relevanz auszugehen bzw. sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /**

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

##### **3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Überbauung / teilweise Versiegelung von zusätzlichen Flächen im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da es sich bei dem Plangebiet zum größten Teil um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt – der nicht landwirtschaftlich als Acker genutzte Teil des Plangebietes wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionschutz und Erholung) mit sich bringen, welche gegenständlich im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation allerdings als vergleichsweise geringfügig bzw. nicht nennenswert zu beurteilen sind. Den Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Mensch (Erholung) wird jedoch durch die Ortsrand- / Baugebieteingrünung in Richtung Westen und Süden in erforderlichem Ausmaß entgegengewirkt.

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

Bzgl. einer möglichen Kumulierung der Auswirkungen des verfahrensgegenständlichen Vorhabens der 10. Plan-Änderung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen ist insb. zu berücksichtigen, dass direkt nördlich und auch östlich bereits entsprechend genutzte bestehende Gewerbegebietsflächen angrenzen. Zudem ist diesbezüglich auch die planungsrechtliche Bestandssituation des PG generell zu legen.

Negativen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter (Orts-) und Landschaftsbild, Klima / Luft, sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt wird v.a. durch die Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfgerechten und räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünung des gesamten Gewerbegebietes entgegengewirkt.

### 3.10.3 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Wie ausgeführt besteht bzgl. der unter Ziffer 3.10.2 genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen durch die benachbarten bereits umgesetzten Gewerbegebietsflächen. Generell ist dabei allerdings die planungsrechtliche Bestandssituation des PG im Vergleich zur verfahrensgegenständlichen 10. Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigen bzw. diesbezüglich als Ausgangs-Zustand zugrunde zu legen. Gleichzeitig wird unter vorgenannter Ziffer beschrieben, welche Festsetzungen getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen gering zu halten bzw. aus welchen Gründen diese Auswirkungen nur als gering einzustufen sind.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten. Generell wird darauf hingewiesen, dass die planungsrechtliche Bestandssituation des PG im Vergleich zur verfahrensgegenständlichen 10. Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigen bzw. diesbezüglich als Ausgangs-Zustand zugrunde zu legen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

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

Geringe Erheblichkeit zu erwarten. Generell wird darauf hingewiesen, dass die planungsrechtliche Bestandssituation des PG im Vergleich zur verfahrensgegenständlichen 10. Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigen bzw. diesbezüglich als Ausgangs-Zustand zugrunde zu legen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

### 3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

#### 3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1 des Umweltberichts verwiesen. Der Großteil des PG wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf die bestandskräftige planungsrechtliche Situation wird hingewiesen; i.V.m. der verfahrensgegenständlichen 10. Plan-Änderung kommt es im Wesentlichen zu einer zusätzlichen, neu überbauten / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von lediglich ca. 0,5 ha.

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

### 3.11.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

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

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

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

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblichen Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch den Betrieb sind zusätzliche Emissionen einerseits durch die Herstellung von Gütern in Gewerbebetrieben, andererseits durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich u.a. insbesondere die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt nach entsprechendem Ausbau gemäß der gegenständlichen Planung über die von der „Eidlerholzstraße“ abzweigende Erschließungsstichstraße. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen.  
Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

**Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:**

Geringe Erheblichkeit.

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

**3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen****3.12.1 Bestand**

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

**3.12.2 Auswirkungen****Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen**

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc. auszugehen.
- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.  
An dieser Stelle wird erneut auf die allgemeinen Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial verwiesen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten genauso wie durch den Betrieb der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt nach entsprechendem Ausbau gemäß der gegenständlichen Planung über die von der „Eidlerholzstraße“ abzweigende Erschließungsstichstraße. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

**Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:**

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.



### 3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

#### **Mögliche Unfälle / Katastrophen mit Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

##### 3.13.1 Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Bei den Betrieben in dem bereits bestehenden Teil des Gesamt-Gewerbegebietes, handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um keine Störfallbetriebe bzw. keine Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz besteht gegenüber der Bebauung von Erkheim, Schlegelsberg und Sontheim.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird nachdrücklich hingewiesen.

Umwelt: Auf die Ausführungen zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und v.a. auch des Kapitel 3.3 „Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)“ wird verwiesen.

##### 3.13.2 Auswirkungen

###### Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe. Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

###### Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Östliche Günz als Gewässer 2. Ordnung befindet sich, getrennt durch den Straßendamm der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, rund 350 m weiter östlich. Das Vorhabengebiet liegt auch weder in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Hochwasserereignis noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). Eine Auswirkung des Planvorhabens auf Oberflächengewässer ist nicht zu erwarten.

Abschließend wird generell eindringlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) sowie ggf. auch eines Hochwasserereignisses HQ-extrem i.V.m. der Östlichen Günz nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

#### **Auswirkungen**

##### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sowie vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Allerdings können Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) sowie ggf. auch eines Hochwasserereignisses HQ-extrem i.V.m. der Östlichen Günz nie gänzlich ausgeschlossen werden.

#### **Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:**

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sowie vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Allerdings können Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) sowie ggf. auch eines Hochwasserereignisses HQ-extrem i.V.m. der Östlichen Günz nie gänzlich ausgeschlossen werden.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter**

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden insbesondere / im Wesentlichen festgelegt:

#### Schutzgut Fläche

- Im Ergebnis weisen die festgesetzten, neu in Anspruch genommenen Gewerbegebiets- bzw. Baulandflächen selbst inkl. der Öffentlichen Verkehrsflächen einen Anteil von rund 0,5 ha bzw. lediglich ca. 13,5 % der Plangebietsflächen auf.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

#### Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Weitreichende / weitestmögliche Verwendung sickerfähiger Beläge; Festsetzung zur Ausbildung von Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen auf Privatgrund.
- Beseitigung / Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers so weit als möglich flächenhaft sowie vollständig vor Ort auf den Baugebietsflächen.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit grundwasser- / bodengefährdenden bzw. gewässergefährdenden Stoffen.

### Schutzgut Lokalklima / Luft

- Festsetzung von Flächen bzw. zur Umsetzung von Maßnahmen für eine qualitätsvolle, situativ-bedarfsgerechte und räumlich-wirksame Ortsrand- bzw. Baugebietseingrünung, u.a. auch mit dem Ziel klein-klimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

### Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Im Wesentlichen Schaffung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung im Süden und Westen des PG bzw. gegenüber der freien Landschaft des Talraumes der Östlichen Ginz; hierdurch grundsätzliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung der Randbereiche des PG.  
Zum einen erfolgt nach Richtung Westen die Festsetzung einer insgesamt 15 m breiten Ortsrandeingrünung (davon 10 m als private und 5 m als öffentliche Grünflächen) sowie nach Richtung Süden eine entsprechende Flächen-Ausweisung von 13-15 m Breite (davon 10 m als private und 3-5 m als öffentliche Grünfläche entlang des südlich angrenzenden „Loheweges“).  
Zum anderen erfolgt nach Richtung Osten, entlang der Grenzen zum benachbarten Bauquartier der Gesamtgewerbegebiets-Teilflächen „GE 5“, durch die Festsetzung von 5 m breiten privaten Grünflächen (zusammen mit den unmittelbar angrenzenden, ebenfalls mind. 5 m breiten bestandskräftig festgesetzten privaten Grünflächen der Baugebiets-Teilflächen „GE 5“ - gemeinsame Ausbildung eines insgesamt mind. 10 m breiten Grünstreifens) der Aufbau einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich wirksamen Baugebietsdurchgrünung.
- Im Vergleich zur bestandskräftigen Planungskonzeption zum einen Aufbau einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) sowie zum anderen planungskonzeptionelle Festlegung einer qualitätsvollen, differenzierten Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen 2. Wuchsordnung (und an den äußersten Randbereichen teils auch 1. Wuchsordnung; 2 Stück).
- naturnahe Gestaltung / flächenhafte Begrünung der nicht überbaubaren bzw. überbauten Grundstücks-Teilflächen.
- Festsetzung von sockellosen Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante (Sicherstellung der Durchschlupfmöglichkeiten / Durchlässigkeit v.a. für Kleinsäugetiere & sonst. Kleintiere).

### Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Festsetzung von maximalen Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 entsprechend eines Gewerbegebietes.

### Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild

- Im Wesentlichen Schaffung von randlichen qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung im Süden und Westen des PG bzw. gegenüber der freien Landschaft des Talraumes der Östlichen Ginz; hierdurch erfolgt (ebenso wie auch i.V.m. der bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation) eine grundsätzliche Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien und dadurch eine generelle Aufwertung des Blickes in die freie Landschaft (Belang der indirekten Erholungsnutzung).
- Im Vergleich zur bestandskräftigen Planungskonzeption zum einen Aufbau einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) sowie zum anderen planungskonzeptionelle Festlegung einer qualitätsvollen, differenzierten Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen 2. Wuchsordnung (und an den äußersten Randbereichen teils auch 1. Wuchsordnung; 2 Stück).

- Zwar erfolgt bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation für eine bedarfsgerecht-zeitgemäße und weitreichend zukunftssträchtige Planungskonzeption (i.S. der konsequenten Nutzung der bestehenden Flächen- / Erschließungsressourcen, an einem für eine gewerbliche Entwicklung prädestinierten Standort) die Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von 613,50 m ü. NN (Höhenlage über Normalnull) um weitere 3 m auf 616,50 m ü. NN. Allerdings bleibt die für die höchstzulässige Höhenentwicklung letztlich ausschlaggebende max. Firsthöhe (FH) von 619,50 m ü. NN unverändert.

#### **4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens (bezogen auf die bestandskräftige planungsrechtliche Situation inkl. der Änderungs-Planung) zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 20.442 m<sup>2</sup> ermittelt bzw. festgesetzt.

Der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarfs von 20.442 m<sup>2</sup> wird gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet bzw. festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 7. der Begründung sowie der Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans verwiesen.

#### **4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

#### **5.1 Prüfung von Standortalternativen**

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall mit Zielsetzung einer bedarfsgerecht-zielführenden, zeitgemäß-zukunftssträchtigen Anpassung / Fortschreibung des gegenständlichen, seit dem Jahr 2007 bestandskräftigen Bebauungsplans ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Baugebietes ist ein dringender Bedarf für eine planungskonzeptionelle Anpassung bzw. Fortschreibung der bestandskräftigen Bauleitplanunterlagen im plangegegenständlichen Gebietsumgriff an die aktuell gegebenen Erfordernisse gegeben (vgl. Kapitel 1 „Anlass, Bedarf und Planungsziel“ der Planung). Wesentliche Zielsetzung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist es somit – in grundsätzlicher Berücksichtigung bzw. weitreichender Wahrung der übergeordneten städtebaulichen Vorgaben der bestandskräftigen Planung – die benötigte Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Baugrundstücke entsprechend des vorhandenen

dringenden Bedarfs in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen zu ermöglichen und dies auch für zukünftige Entwicklungen nachhaltig sicherzustellen.

Dazu erfolgt, neben der planungsrechtlichen Neuorganisation der verkehrlichen bzw. technischen Erschließung der Vorhabenflächen nach Richtung Norden zur „Eidlerholzstraße“, im Wesentlichen eine Änderung und Erweiterung des räumlichen Umgriffes der Baulandflächen sowie auch eine daran ausgerichtete Anpassung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Führung der Baugrenzen. Die bestandskräftig festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsein- / -durchgrünung werden entsprechend angepasst bzw. planungskonzeptionell teils neu organisiert sowie die entlang des südlichen Randbereiches der Plangebietsflächen bestandskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund vor dem Hintergrund der Planungsziele komplett überplant.

Alternative Standorte für ein Gewerbe(teil)gebiet im vorliegenden Flächenumfang, mit diesen aus gesamtplanerischer Sicht günstigen Voraussetzungen / Standort-Vorzügen – insbesondere bzgl. Erschließungssituation, Vorbelastung, Größe/Flächenumfang des PG sowie Raumwiderständen v.a. auch i.V.m. anderweitigen, konkurrierenden Nutzungen, etc. – sind auf dem Gebiet der Gemeinde Erkheim nicht vorhanden. Zusätzlich ist im übergeordneten Zusammenhang / mit Blick auf das Gesamtgemeindegebiet anzumerken, dass durch die Nutzung dieser bereits v.a. durch die nahe gelegene Autobahn und St 2011 sowie die angrenzenden bestehenden Gewerbegebietsflächen in vergleichsweise starkem Maße vorbelasteten und durch ihre Lage hervorragend als Gewerbegebiet geeigneten Flächen, grundsätzlich ggf. auch keine anderweitigen, aus gesamtplanerischer Sicht voraussichtlich wertvolleren und für eine entsprechende Entwicklung evtl. deutlich ungeeigneteren Flächen herangezogen werden müssen.

**Fazit:** Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale (i.S. eines bewussten, gesamtplanerisch zielführenden Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Nutzung von v.a. auch flächenbezogenen Synergieeffekten), für eine situativ-bedarfgerechte, zielgerichtete und zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung. Die Planung trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde nachhaltig Rechnung (vorliegend insbesondere auch in Bezug auf ortsansässige, heimische mittelständische Handwerksbetriebe).

Abschließend ist die Plangebietsfläche auch im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inkl. der 1. FNP-Änderung in der Fassung vom 17.12.2007 als gewerbliche Baufläche bzw. als „Sonstige Flächen für die innerörtliche Durchgrünung“ dargestellt und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim.

Aus diesen Gründen ist im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehende Gewerbegebietsfläche nicht zielführend bzw. ausnahmsweise nicht relevant.

## 5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Ebenfalls erscheinen grundlegende Planungsalternativen / -varianten im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens gerade auch im Hinblick auf die „Festsetzungskulisse“ der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte nicht zielführend bzw. nicht relevant zu sein.

Es ist festzuhalten, dass vorliegend bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens über einen längeren Zeitraum hinweg mehrere gesamtplanerische Konzeptions-Varianten insbesondere bzgl. einer zielführenden, möglichst raum- / flächensparenden Erschließungssituation sowie einer situativ-bedarfgerechten bzw. den Erfordernissen entsprechend geeigneten Bauland- / Baugebietsflächen-Festlegung eingehend durch die Gemeinde erörtert und geprüft wurden (auch unter Beteiligung der nach derzeitigem Sachstand für eine Ansiedlung im PG vorrangig vorgesehenen, im Gemeindegebiet bereits ortsansässigen bzw. heimischen mittelständischen Handwerksbetriebe; s. hierzu insbesondere auch die inhaltlichen Ausführungen

unter dem Kapitel 1.).

Im Ergebnis werden die wesentlichen Eckpunkte der Planungsinhalte vor dem Hintergrund der gesamt-konzeptionellen Zielsetzungen des „Gewerbegebietes südlich der A 96“ und dieses Planungsprozesses (mit Zielsetzung einer bedarfsgerecht-zielführenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Anpassung / Fortschreibung der bisher bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation) zum einen in grundlegender Mit-Berücksichtigung der Anforderungen der auf den Flächen vorrangig zur Ansiedlung vorgesehenen heimischen mittelständischen Handwerksbetriebe vorgenommen sowie zugleich auch an die planungskonzeptionellen Eckpunkte / Festsetzungsinhalte der angrenzenden Teil-Baugebietsflächen „GE 1“ und „GE 5“ des Gesamt-„Gewerbegebietes südlich der A 96“ angeglichen (i.S. einer grundsätzlich angestrebten, weitreichenden Einheitlichkeit der Regelungen bei vergleichbaren Standortsituationen / Raumwiderständen im Gesamt-Gewerbegebiet bzw. einer grundsätzlichen Wahrung der Gleichbehandlung).

Zum anderen erfolgten die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen / Konzeptionen zur Baugebiets-eingrünung sowie / -durchgrünung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation unter der Maßgabe, die Beeinträchtigungen insbesondere bzgl. der Schutzgüter „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ möglichst gering zu halten. Deshalb wurde v.a. auch darauf geachtet, dass die öffentlichen und privaten Grünflächen nur dergestalt überplant und gesamt-konzeptionell neu organisiert werden, dass sowohl eine situativ-bedarfsgerechte, räumlich wirksame Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Osten als auch die Umsetzung einer entsprechend erforderlichen Anlagen-Eingrünung gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden und Westen weiterhin planungskonzeptionell gewährleistet ist bzw. funktional erreicht werden kann. Zudem ist dabei von Bedeutung bzw. wurde ebenfalls berücksichtigt, dass die übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung nach Richtung Osten zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere im Süden des Gesamt-Gewerbegebietes insgesamt erhalten bleibt.

**Fazit:** Die gegenständliche Planung berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichende Optimierung des Gewerbegebietes und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. der räumlichen Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft bzw. gegenüber dem Landschaftsraum / dem Talraum der Östlichen Günz bestmöglich und weitreichend gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale konsequent genutzt werden. Aus gesamtplanerischer Sicht ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation zudem eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturaneicherung unverändert gewährleistet sowie auch die Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Günz in jeglicher Hinsicht gegeben.

Die Prüfung von Planungsalternativen / -varianten ist im vorliegenden Fall aufgrund des ausgeführten bereits länger andauernden Planungsprozesses und der bereits im Verlauf zur Erstellung der vorliegenden Planung berücksichtigten sowie eingehend erörterten (mehreren) Konzept-Varianten i. E. hinreichend ausführlich bzw. in einem abschließend ausreichenden Umfang erfolgt.

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale (Infrastruktur-Ressourcen) eine Bereitstellung von bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren Bauflächen in einem - bezogen auf die situativ-örtliche Bestandssituation - weitreichenden städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### **6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik**

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc..

Abgesehen von den Fachplanungen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 erstellt wurden, sind für das PG keine für die gegenständliche Planung keine weiteren relevanten Fachplanungen vorhanden.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

### **6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im Ergebnis waren gegenständlich - nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der bereits in den vergangenen Jahren mehrfach erfolgten Änderungs-Planungen / -Verfahren im Bereich des Gesamt-„Gewerbegebietes südlich der A 96“ - keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Planungsebene des Bebauungsplanes vorhanden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf die räumliche Lage, die Bestands- / Realnutzungssituation sowie die Vorbelastungen durch die in starkem Maße vorhandene anthropogene Prägung des gesamten Plangebietsumgriffs i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Im Ergebnis sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Abschließend ist an dieser Stelle im Allgemeinen auch nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vorliegt.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungs-umsetzung auftreten, von der Gemeinde Erkheim durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugfertigkeit / Aufnahme der Nutzung des jeweils ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der jeweiligen Teilbereichsfläche der Gewerbegebietsfläche – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Ortsrand- / Baugebietseingrünung auf den jeweiligen Teilbereichsflächen realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

## 8. Zusammenfassung

### 8.1 Anlass / Bedarf und Zielsetzung für die Aufstellung des Bauleitplans

Das Plangebiet (PG) befindet sich vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet südlich der A 96" aus dem Jahr 2007, inkl. bereichsweise der 4. Plan-Änderung aus dem Jahr 2012. Gegenüber der bestandskräftigen Planung (der bestehenden planungsrechtlichen Situation, welche entsprechend auch die Ausgangssituation in Bezug auf die Inhalte und Bewertungen des gegenständlichen Umweltberichtes darstellt) ist im Wesentlichen eine Flächen-Neuinanspruchnahme von zusätzlich ca. 0,46 ha an Gewerbegebietsflächen vorgesehen, im südlichen bzw. südöstlichen und -westlichen Anschluss an die bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsflächen. Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf den dringenden Bedarf für eine Anpassung bzw. Fortschreibung der bestandskräftigen Planung, nach derzeitigem Sachstand vorrangig auch für die Ansiedlung von mehreren im Gemeindegebiet bereits ortsansässigen bzw. heimischen mittelständischen Handwerksbetrieben u.a. im Rahmen einer betrieblichen Neuorganisation und Fortentwicklung.

Wesentliche Zielsetzung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist es somit – in Berücksichtigung dieser übergeordneten städtebaulichen Vorgaben der bestandskräftigen Planung – die benötigte Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Baugrundstücke entsprechend des vorhandenen dringenden Bedarfs zu ermöglichen und dies auch für zukünftige Entwicklungen nachhaltig sicherzustellen.

Neben der planungsrechtlichen Neuorganisation der verkehrlichen bzw. technischen Erschließung der Vorhabenflächen nach Richtung Norden zur „Eidlerholzstraße“ ist hierfür im Wesentlichen eine Änderung und Erweiterung des räumlichen Umgriffes der Baulandflächen sowie auch eine daran ausgerichtete Anpassung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Führung der Baugrenzen erforderlich. Die bestandskräftig festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsein- / -durchgrünung werden entsprechend angepasst bzw. planungskonzeptionell teils neu organisiert sowie die entlang des südlichen Randbereiches der Plangebietsflächen bestandskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund vor dem Hintergrund der Planungsziele komplett überplant (der für den gesamten Änderungsbereich grundlegend neu ermittelte, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird andernorts bzw. gebietsextern neu festgesetzt).



Insgesamt schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale (i.S. eines bewussten, gesamtplanerisch sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer zielführenden Nutzung von v.a. auch flächenbezogenen Synergieeffekten), für eine situativ-bedarfsgerechte, zielgerichtete und zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung. Die Planung trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde nachhaltig Rechnung.

## **8.2 Planungsrechtliche Situation – Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung**

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

Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

## **8.3 Bestand / Realnutzung**

Das Plangebiet (PG) umfasst im Süden des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der A 96 eine ca. 3,7 ha große Fläche, die aus planungsrechtlicher Sicht vorrangig bereits als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bestandskräftig ausgewiesen ist. Bezüglich der Realnutzungs-Situation wird nahezu das gesamte Vorhabengebiet derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Ausgenommen davon ist einzig der nördlich gelegene Teilbereich der Plangebietsflächen in unmittelbarer Verlängerung der in die „Eidlerholzstraße“ einmündenden Stichstraße auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 611/10. Dieser ist derzeit als Kies- / Schotterfläche bzw. wassergebunden befestigter Flächenbereich ausgeführt und wird teils auch als Lager- / Abstellfläche genutzt.

Im Norden und Osten grenzen im Wesentlichen bereits bestehende bzw. umgesetzte Teilbereiche des Gewerbegebietes an die Plangebietsflächen, im Westen und Süden schließen wiederum Großteils landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an. Ferner befindet sich südwestlich angrenzend der zum Gewerbegebiet zugehörige Hochwasser-Retentionsraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 165, der Gemarkung Schlegelsberg, welcher über die südlich benachbarte Fläche Fl.-Nr. 166 an die Überschwemmungsgebietsflächen eines Hochwasserereignisses HQ 100 der Östlichen Günz angeschlossen bzw. damit räumlich-funktional verbunden ist. Des Weiteren werden die Vorhabenflächen nach Richtung Osten und Westen sowie auch entlang der Südgrenze (sog. „Loheweg“) aktuell durch Flur- / Wirtschaftswege begrenzt (teils ausgebildet als „Graswege“ oder Kieswege / wassergebunden befestigte Wegeflächen). Der „Loheweg“ fungiert dabei vorrangig im östlichen Abschnitt zugleich auch als Dammbauwerk i.V.m. dem Hochwasserschutz-Konzept des Gesamt-Gewerbegebietes. Auf die Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorhanden sind bzw. auch im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten nicht festgestellt wurden. Auch sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. im PG selbst nicht vorhanden.

Fazit artenschützerische Beurteilung: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans keine

artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf die räumliche Lage, die Bestands- / Realnutzungssituation sowie die Vorbelastungen durch die in starkem Maße vorhandene anthropogene Prägung des gesamten Plangebietsumgriffs i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Im Ergebnis sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Generell ist an dieser Stelle auch nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vorliegt.

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet unbebaut ist.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

#### 8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens der 10. Bebauungsplan-Änderung im Vergleich zur bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation einzig für das **Schutzgut Fauna, Flora und biologische Vielfalt** von vergleichsweise (wenn auch auf einem grundsätzlich niedrigen Gesamt-Niveau) etwas höheren Auswirkungen jeweils geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Diese Einschätzungen beruhen, unter Berücksichtigung der entsprechenden in die Planung integrierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (s. Ziffer 4.1 des Umweltberichtes), insbesondere auf der räumlichen Lage, Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie auf der bisherigen Bestands- / Realnutzungssituation (intensiven landwirtschaftlichen Nutzung) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen.

Grundsätzlich erfolgt i.V.m. der Änderungs-Planung zwar insbesondere auch eine Reduzierung / Verringerung der Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung um ca. 0,46 ha auf insgesamt noch rund 0,6 ha. Allerdings wird gleichzeitig sowohl der Aufbau einer planungsrechtlich abschließend bestimmten, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur (artenreiche Pflanzung; mind. 2-reihige Pflanzung auf den 5 m breiten Flächenstreifen sowie mind. 5-reihige Bepflanzung in den 10,0 m breiten Bereichen) neu festgelegt als auch ergänzend hierzu eine qualitätsvolle, differenzierte Pflanzbindung zur Umsetzung von strukturbildenden Gehölzen vorrangig 2. Wuchsordnung planungskonzeptionell zusätzlich berücksichtigt. Damit ist aus gesamtplanerischer Sicht eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung unverändert gewährleistet sowie auch die Schaffung einer qualitätsvollen „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft hin / gegenüber dem Talraum der Östlichen Günz in jeglicher Hinsicht gegeben.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden bzw. **Fläche, Boden, Wasser, Lokalklima / Luft, Mensch (Immissionsschutz & Erholung), (Orts- und) Landschaftsbild sowie Kultur- & Sachgüter** ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation allenfalls von einer jeweils **max. geringen zusätzlichen Eingriffserheblichkeit auszugehen** (insbesondere auch i.V.m. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie aufgrund der räumlichen Lage und in Bezug auf Umfang / zu erwartende Eingriffsintensität des Vorhabens).

Ebenfalls sind in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen und abschließend Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen** lediglich Auswirkungen geringer Eingriffserheblichkeit oder keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt sowie (Orts- und) Landschaftsbild werden einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen - wie z.B. die Festlegung der Niederschlagswasserversickerung vor Ort (über geeignete Sickeranlagen möglichst flächenhaft) oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfgerechten, räumlich-wirksamen Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung - sowie andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich (gebietsextern) in vollem Umfang kompensiert.

Der gesamte für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsflächenbedarf (bezogen auf die bestandskräftige planungsrechtliche Situation inkl. der Änderungs-Planung) von 20.442 m<sup>2</sup> wird gebietsextern bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

**8.6 Monitoring**

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage des vorliegenden Bauleitplanvorhabens errichteten Bebauung / Umsetzung der baulichen Anlagen ist zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese ggf. abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten bezogen auf die jeweilige Teilbereichsfläche der Gewerbegebietsfläche die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung nach zwei Jahren sowie auch die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren (im Allgemeinen zwei Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) überprüft werden.

**8.7 Ergebnisse der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter gemäß den Ausführungen der Ziffern 3.1 bis 3.13 dieses Umweltberichts**

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der nachfolgenden Tabelle nochmals wiedergegeben:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit

<b>Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis, insgesamt</b>
<b>Mensch (Immissionsschutz)</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Mensch (Erholung)</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>(Orts- und) Landschaftsbild</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Unfälle / Katastrophen</b>	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit

Aufgestellt am 21.09.2021, fortgeschrieben am 06.12.2021

## **eberle.PLAN**

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- 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“, akt. Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, akt. Stand Planaufstellung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000, Stand September 2021
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Marktgemeinde Erkheim: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inkl. der 1., 2. und 5. Änderung
- Marktgemeinde Erkheim: Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012, der 5. Änderung in der Fassung vom 24.09.2018, der 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013, der 7. Änderung in der Fassung vom 25.07.2016 und der 9. Änderung in der Fassung vom 27.07.2021
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- 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)

### 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 & Vermessung.



## Legende

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Grünland - flächenhafte Extensivierung: Flächenbereiche, die derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt werden: in den ersten 2 Jahren aushagern durch Ackernutzung ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; im 3. Jahr: Aufbau Grünland / Artenanreicherung durch Mahdgutübertragung von geeigneter Fläche; die Mahdgut-Spenderfläche ist vor Ausführung mit der UNB des LRA Unterallgäu abzustimmen; Flächenvorbereitung: Fläche fräsen; Pflege der gesamten Fläche: 1. Mahd nicht vor dem 16.06.; 2. Mahd nicht vor dem 16.08.; evtl. "Räummahd" im Herbst (ab Ende September); Abfuhr des Mahdgutes; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; *zudem/zusätzlich integriert:* Aufbau Saumstrukturen / Hochstaudensaum entlang Weichholzaufenflächen: Breite des vorgelagerten Hochstaudensaums ca. 3 m; mit bereichsweiser Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche (Flächenvorbereitung und Mahdgutübertragung: siehe oben); ggf. Neophytenbekämpfung; Fläche insgesamt - Grünland & Saumstrukturen zusammen mit dem Pflegeweg / Grasweg ca. 6.505 m<sup>2</sup>; **Maßnahme Nr. 1**
-  Pflegeweg / Grasweg, Breite ca. 3 m, enthalten in Maßnahme Nr. 1; (die Ausführung des Pflegeweges ist im Zuge der weiterführenden Planungen mit der Flussmeisterstelle abzustimmen)
-  Aufbau Auwald aus Gehölzarten der Hartholzaue: vorrangige Verwendung der Baumarten Stieleiche und Flatterulme (diese Bäume sind teils als Zukunfts-Biotopbäume langfristig zu erhalten - mindestens 2 bis 4 Stück pro Teilfläche => insgesamt mindestens 10 Stück); Nebenbaumarten: Feldahorn, Holzapfel, Holzbirne, Graupappel, sowie als Pionierbaumarten: Baumarten der Weichholzaue (Schwarzerle, Grauerle, Silberweide, Silberpappel, Gewöhnliche Traubenkirsche); Entwicklungsziel: FFH-Lebensraumtyp 91F0; ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut bzw. Pflanzen, die den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen; Pflanzabstand: 2,0 m, versetzt auf Lücke; Einzäunung / Wildschutzzaun erforderlich; Totholzanteil initial und dauerhaft: Brusthöhendurchmesser (BHD) mindestens 30 cm, Laubholz, bei Teilstücken mindestens 5 m + 50 cm BHD, mindestens 40 Festmeter/ha; lediglich Durchforstung und Einzelbaumentnahme zulässig; (ca. 2.260 m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 2**
-  Aufbau Auwald aus Gehölzarten der Weichholzaue: vorrangige Verwendung von Baumarten der Weichholzaue (Schwarzerle, Grauerle, Silberweide, Bruchweide, Gewöhnliche Traubenkirsche); Entwicklungsziel: FFH-Lebensraumtyp 91E0; ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut bzw. Pflanzen, die den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen; Pflanzabstand 2,0 m versetzt auf Lücke; Einzäunung / Wildschutzzaun erforderlich; (ca. 1.500 m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 3**
-  Aufbau Gehölzsaum / struktureicher Übergangsbereich in der Kontaktzone zwischen Wald und Offenland: Schaffung arten- und fruchtreicher Gehölzsaum aus Gehölzen 3. Wuchsordnung, insbesondere: Pfaffenhütchen, Holunder, Weißdorn, Liguster, Berberitze, Schneeball und Echter Kreuzdorn; ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut bzw. Pflanzen, die den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen; (Breite: 5 m bzw. mind. 2-reihig); Pflanzabstand: 1,5 m, versetzt auf Lücke; Einzäunung / Wildschutzzaun erforderlich; (ca. 1.130 m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 4**
-  Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen entlang Waldrand, inkl. teils Artenanreicherung durch Mahdgutübertragung von geeigneter Fläche; die Mahdgut-Spenderfläche ist vor Ausführung mit der UNB des LRA Unterallgäu abzustimmen; Flächenvorbereitung: Fläche fräsen; Breite Hochstaudensaum 5 m; ggf. Neophytenbekämpfung; (ca. 1.625 m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 5**
-  Anpflanzung von Feldgehölz- / Heckenstrukturen, standortheimische Gehölze 3. Wuchsordnung: Pflanzabstand 1,5 m versetzt auf Lücke; 1 Fläche im Nordwesten der Ausgleichsfläche; ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut; Einzäunung / Wildschutzzaun erforderlich; (ca. 265 m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 6**
-  Anpflanzung Einzelgehölz - Strukturbildner, standortheimisches Laubgehölz 1. (4 Stück) sowie 2. Wuchsordnung (17 Stück): vorrangige Verwendung von Stieleiche sowie Eberesche & Gewöhnliche Traubenkirsche; teils als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche entlang der benachbarten Ackerland-Fläche; ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut; **Maßnahme Nr. 7**
-  Anpflanzung Einzelgehölz - Strukturbildner entlang des Gewässers (u.a. auch als voraussichtliche Nachfolge-Bepflanzung für bestehende Eschen); standortheimisches Laubgehölz bzw. Schwarz-Erle (21 Stück); ausschließliche Verwendung von zertifiziert gebietsheimischem Pflanzgut; **Maßnahme Nr. 8**
-  Entfernung der Uferbefestigung (Flussbausteine) der Östlichen Günz; in insgesamt drei Abschnitten, Länge jeweils ca. 40 m; **Maßnahme Nr. 9**
-  Neu-Errichtung von Bühnen am rechten / gegenüberliegenden Ufer der Östlichen Günz aus den ausgebauten Flussbausteinen (s. Maßnahme Nr. 9); an drei Stellen, jeweils am südlichen Beginn der Abschnitte mit Entfernung der Uferbefestigungen; Förderung Gewässersynamik; **Maßnahme Nr. 10**
-  Bereich mit Zielsetzung der Auslösung / Schaffung von Pralluferbereichen bzw. Auftreten von Uferabbrüchen nach Umsetzung der Maßnahmen Nrn. 9 und 10
-  "Biber-Spur" / -Gewässerzugang", deutlich im Gelände / Uferbereich abgebildet, zu den angrenzenden Ackerflächen führend, Bestand (im November 2021)
-  Strauchgehölzstruktur entlang Östlicher Günz, Bestand; mit Zielsetzung / nach Möglichkeit zu erhaltende Bestandsgehölze
-  Einzelgehölz - Laubgehölz markant, vorrangig Esche, Birke, Weide, Bestand; mit Zielsetzung / nach Möglichkeit zu erhaltende Bestandsgehölze
-  geplanter Retentionsraumausgleich i.V.m. dem Bau des Fuß- / Radweges Erkheim - Sontheim; gem. Planung IB pbu, 87437 Kempten, Stand: Mai 2021
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

## Marktgemeinde Erkheim

### 10. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der A 96"

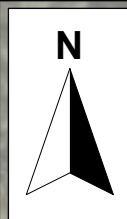


Gebietsexterne Ausgleichsfläche entlang der Östlichen Günz, auf Teilflächen Fl.-Nrn. 596, 597 & 598 Gmkg. Erkheim sowie 178, 183/2 & 151/9 Gmkg. Schlegelsberg

### Übergeordnete Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung

M 1:1.000

eberle.PLAN, Stand 23.11.2021, erg. 08.12.2021



**Ausgleichsfläche**  
**Fl.-Nr. 276/1, Gmkg. Schlegelsberg:**  
 Gesamtfläche von 13.465 m<sup>2</sup>  
 mit **anrechenbarer Teilfläche von 13.179 m<sup>2</sup>**  
 sowie **Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0**  
 - zugeordnete Teilfläche zur verfahrens-  
 gegenständlichen 10. Änderung BPlan  
 "Gewerbegebiet südlich der A 96": **9.132 m<sup>2</sup>**  
 => **Restfläche, die noch keinem Vorhaben**  
**zugeordnet ist: 4.047 m<sup>2</sup>**



**Ausgleichsflächen-Zuordnung zu:**  
**10. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der A 96",**  
**in der Fassung vom 15.03.2022:**  
 Flurnummer 276/1, Gemarkung Schlegelsberg: Teilfläche von **9.132 m<sup>2</sup>**

**Legende**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**Hinweis für die Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV):** Ausgangszustand / Grundwert der Fläche: Biotop- / Nutzungstyp "G11" bzw. 3 WP/m<sup>2</sup>)
- Grünland - flächenhafte Extensivierung: Aushagerung der Fläche in den ersten 3 Jahren durch 3- bis 4-malige Mahd pro Jahr; ab dem 4. Jahr: 1. Mahd nicht vor dem 16.06., 2. Mahd nicht vor dem 16.08.; ggf. zusätzliche "Räummahd" im Herbst (ab Ende September); Abfuhr des Mahdgutes; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (insgesamt zusammen mit den Flächenstreifen zur Artenanreicherung Maßnahme Nr. 2: ca. 10.500 m<sup>2</sup>); (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert für Offenland- / Grünflächen: Biotop- / Nutzungstyp "G212" bzw. 8 WP/m<sup>2</sup> sowie ggf. bei entsprechender Entwicklung zusätzlich "LR6510" - intermediäre Ausprägung + 1 WP/m<sup>2</sup> => insgesamt 9 WP/m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 1**
- Artenanreicherung Grünland, Anlage "Blühstreifen" (parallel zum Hang / in Bewirtschaftungsrichtung): Aussaat standortgerechtes, kräuterreiches autochthones Mahdgut mittels Übertragung von geeigneter Spenderfläche, die dem Zielzustand entspricht; die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen; Flächenvorbereitung: Fläche 3 Jahre aushagern durch 3- bis 4-malige Mahd pro Jahr; im 4. Jahr: Fläche 3 mal fräsen (zur mechanischen Beseitigung von auflaufenden Ackerunkräutern), im Anschluss Aussaat; (Breite der Flächenstreifen 10 m; ca. 2.650 m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 2**
- Aufbau bzw. Erweiterung des Forst- / Waldbereiches aus Gehölzen 1. Wuchsordnung (ca. 340 m<sup>2</sup>): vorrangige Verwendung der Baumarten Stieleiche, Winterlinde und Bergahorn; Pflanzabstand: 2,5 m, versetzt auf Lücke; Einzäunung / Wildschutzzaun erforderlich; (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert für Waldflächen: Biotop-/Nutzungstyp "L243" bzw. 14 WP/m<sup>2</sup> abzüglich 3 WP/m<sup>2</sup> => 11 WP/m<sup>2</sup>; **Maßnahme Nr. 3**
- Aufbau Gehölzsaum / struktureicher Übergangsbereich in der Kontaktzone zwischen Wald und Offenland (ca. 755 m<sup>2</sup>): Schaffung arten- und fruchtreicher Gehölzsaum aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (Breite: 5 m - 7 m bzw. mind. 2- / 3-reihig); Pflanzabstand: 1,5 m, versetzt auf Lücke; Einzäunung / Wildschutzzaun erforderlich; (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert Waldmantelflächen: Biotop-/Nutzungstyp "W 12" bzw. 9 WP/m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 4**
- Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen, entlang des Waldrandes, inkl. bereichsweiser Artenanreicherung durch Mahdgutübertragung von einer geeigneten Fläche; die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen; Flächenvorbereitung: Fläche fräsen (Breite 5 m - 7 m; ca. 755 m<sup>2</sup>); ggf. Neophytenbekämpfung; (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert Hochstaudensaum: Biotop-/Nutzungstyp "K132" bzw. 8 WP/m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 5**
- Anpflanzung von Feldgehölz- / Heckenstrukturen, bestehend aus standortheimischen Gehölzen 3. Wuchsordnung (ca. 240 m<sup>2</sup>): Pflanzabstand: 1,5 m, versetzt auf Lücke; 1 Flächenbereich im Südosten der Fläche; Einzäunung / Wildschutzzaun erforderlich; (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert für Feldgehölz- / Heckenstrukturen: Biotop-/Nutzungstyp "B112" bzw. 10 WP/m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 6**
- Anpflanzung Einzelgehölz - Strukturbildner, standortheimisches Laubgehölz 1. (2 Stück) sowie 2. Wuchsordnung (3 Stück): vorrangige Verwendung von Stieleiche sowie Eberesche & Gewöhnliche Traubenkirsche; teils als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche entlang der benachb. Grünland-Fläche; (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert für Einzelgehölze: Biotop-/Nutzungstyp "B312" bzw. 9 WP/m<sup>2</sup>; **Maßnahme Nr. 7**
- Anpflanzung Einzelgehölz - Strukturbildner entlang des Gewässers (u.a. auch als voraussichtliche Nachfolge-Bepflanzung für bestehende Eschen), standortheimisches Laubgehölz bzw. Schwarz-Erle (4 Stück); davon eine auch als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche gegenüber der benachb. Grünland-Fläche; (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert für Einzelgehölze: Biotop-/Nutzungstyp "B312" bzw. 9 WP/m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 8**
- "Breitmäher Bächle", Rückbau der Bestands-Verrohrung am westlichen Rand- / Übergangsbereich zur Forst- / Waldfläche (Länge des Gewässerabschnittes: ca. 15 lfdm.); der restliche, ca. 5 m breite Abschnitt verbleibt als notwendige Überfahrt i.V.m. Pflegemaßnahmen unverändert; (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert für den Bachabschnitt: Biotop-/Nutzungstyp "F14" bzw. 11 WP/m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 9**
- Aufbau gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensaum (ca. 565 m<sup>2</sup>): bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat standortgerechter autochthoner Saatgut-Mischung; Flächenvorbereitung: Fläche fräsen (Breite: insgesamt 6 m (je 3 m südlich bzw. nördlich des Breitmäher Bächles); (**BayKompV:** Entwicklungszustand-Prognosewert für den gewässerbegleitenden Hochstaudensaum: Biotop-/Nutzungstyp "K133" bzw. 11 WP/m<sup>2</sup>); **Maßnahme Nr. 10**
- Schaffung Totholzstrukturen (3 Stück, jeweils mindestens ca. 5 m<sup>2</sup>): Standort am nördlichen Ufer des "Breitmäher Bächles" (Südexposition); Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar; **Maßnahme Nr. 11**
- Einzelgehölz - Strauchgehölz entlang des Gewässers, Bestand (u.a. Weiden und Pfaffenhütchen); **zu erhaltende Bestandsgehölze**
- Einzelgehölz - Laubgehölz markant, vorrangig Esche, Bestand; **nach Möglichkeit zu erhaltende Bestandsgehölze**
- Verlauf "Breitmäher Bächle", Bestand
- "Breitmäher Bächle": verrohrter Abschnitt, Erhalt Bestand
- Entwässerungsgraben: temporär wasserführend, entlang der nördlichen / nordwestlichen Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummern
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

**Marktgemeinde Erkheim**



**10. Änderung Bebauungsplan**  
**"Gewerbegebiet südlich der A 96"**

**Gebietsexterne Ausgleichsfläche**  
**Fl.-Nr. 276/1, Gmkg. Schlegelsberg;**  
**Übergeordnete Maßnahmenkonzeption**  
**zur naturschutzfachlichen Aufwertung**

M 1:1.000  
 erberle.PLAN, Stand 15.11.2021, erg. 30.11.2021