



**Marktgemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ENDFASSUNG
mit Stand vom 12.11.2024

BESTANDTEILE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG:

- 1. Plandarstellung mit Planzeichenerklärungen (M 1:5.000)**
sowie mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil / Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**
mit Anlagen:
 - I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Erkheim

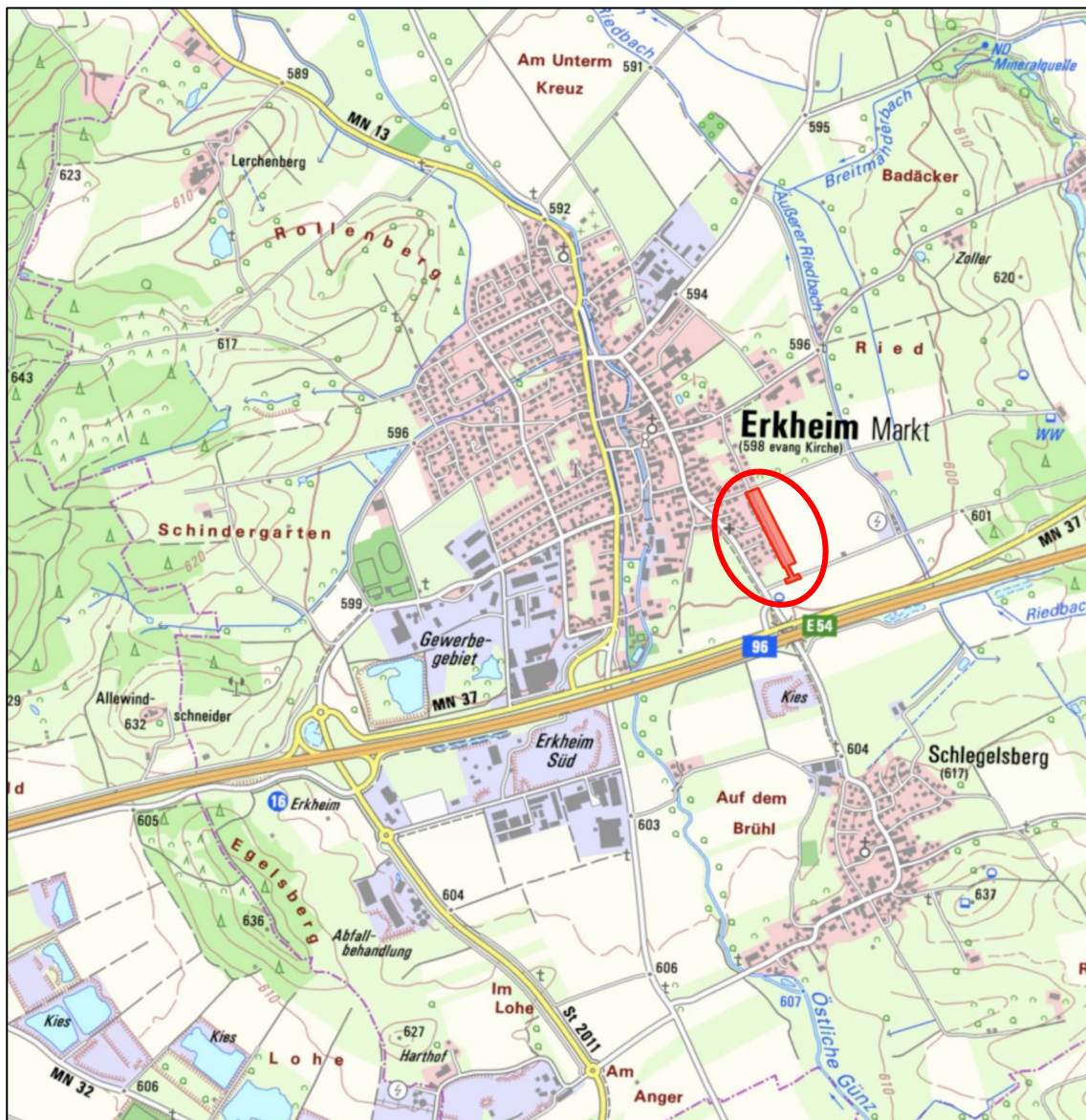
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

BEGRÜNDUNG gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Inhalt:

1. Anlass und Bedarf
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Realnutzung
5. Planungskonzeption
6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 11.06.2024, fortgeschrieben am 24.09.2024

1. Anlass und Bedarf

Mit der gegenständlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Grünlandweg-Süd“ reagiert die Marktgemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Erkheim.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung qualitätsvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichend raum- bzw. flächensparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung - vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Das Planvorhaben dient damit i. E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene (u.a. zur Sicherung / Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen) möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Marktgemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge im südöstlichen Ortsrandbereich entlang des „Grünlandweges“ nun mit einer Baureihe / -zeile auch östlich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung).

Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die weitere Optimierung bzw. die Anpassung und Berücksichtigung der weiterführenden Ausbildung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten.

Im Ergebnis stellt die Planung damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine in besonderem Maße zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim dar.

Insgesamt ist das Planvorhaben aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation überaus verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden (i. S. einer situativ-bedarfgerechten, grundsätzlich bestmöglich ressourcenschonenden und ökonomischen Gesamt-Planungskonzeption).

Die gegenständliche 13. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Erkheim für die Plan-
gebietsflächen erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ (Auf-
stellung im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich direkt entlang des „Grünlandweges“ am südöstlichen Randbereich der Orts-
lage von Erkheim, im Straßen-Abschnitt zwischen dem „Auenweg“ im Norden und dem „Salver Weg“ im
Süden.

Der Vorhabenbereich beinhaltet im Wesentlichen die Flächen für eine weitere Baureihe / -zeile unmittelbar
östlich entlang des „Grünlandweges“ sowie den für die Beplanung entsprechend erforderlichen Flächenum-
griff im Bereich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen des „Grünlandweges“, „Auenweges“ und „Salver
Weges“.

Die westlich an den „Grünlandweg“ angrenzende Bebauung (diese ist in einem direkt angrenzenden schma-
len Flächenstreifen im Zuge der planungskonzeptionellen Anpassung / Fortschreibung ebenfalls im gegen-
ständlichen PG der Flächennutzungsplan-Änderung enthalten / mit überplant) sowie weiterhin auch die
nördlich des Vorhabenbereichs gelegenen Siedlungsflächen sind geprägt durch einen vorrangig wohnge-
nutzten Gebäudebestand. Im Osten (und nach Richtung Süden) schließen an den gegenständlichen Vor-
habenbereich intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen an.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 1,35 ha große Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst Teilflächen der Grundstücke
mit den Flur-Nummern 361, 373, 374, 375, 376, 376/1, 377, 378, 379, 384, 385/1, 386, 387/2, 387/7, 387/8,
388, 390, 390/5, 390/6, 395/3 und 397/3, jeweils der Gemarkung Erkheim.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 24.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Än-
derung des Flächennutzungsplans gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde
am 23.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Plan-Aufstellungsverfahren erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung
des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Grünlandweg-Süd". Die Umgrenzung des räum-
lichen Geltungsbereiches kann der Plandarstellung entnommen werden (schwarze Balkenlinie).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a
BauGB im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ erstellt.
Dieser Umweltbericht wird auch der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans als Bestandteil
der Begründung beigelegt.

3.2 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

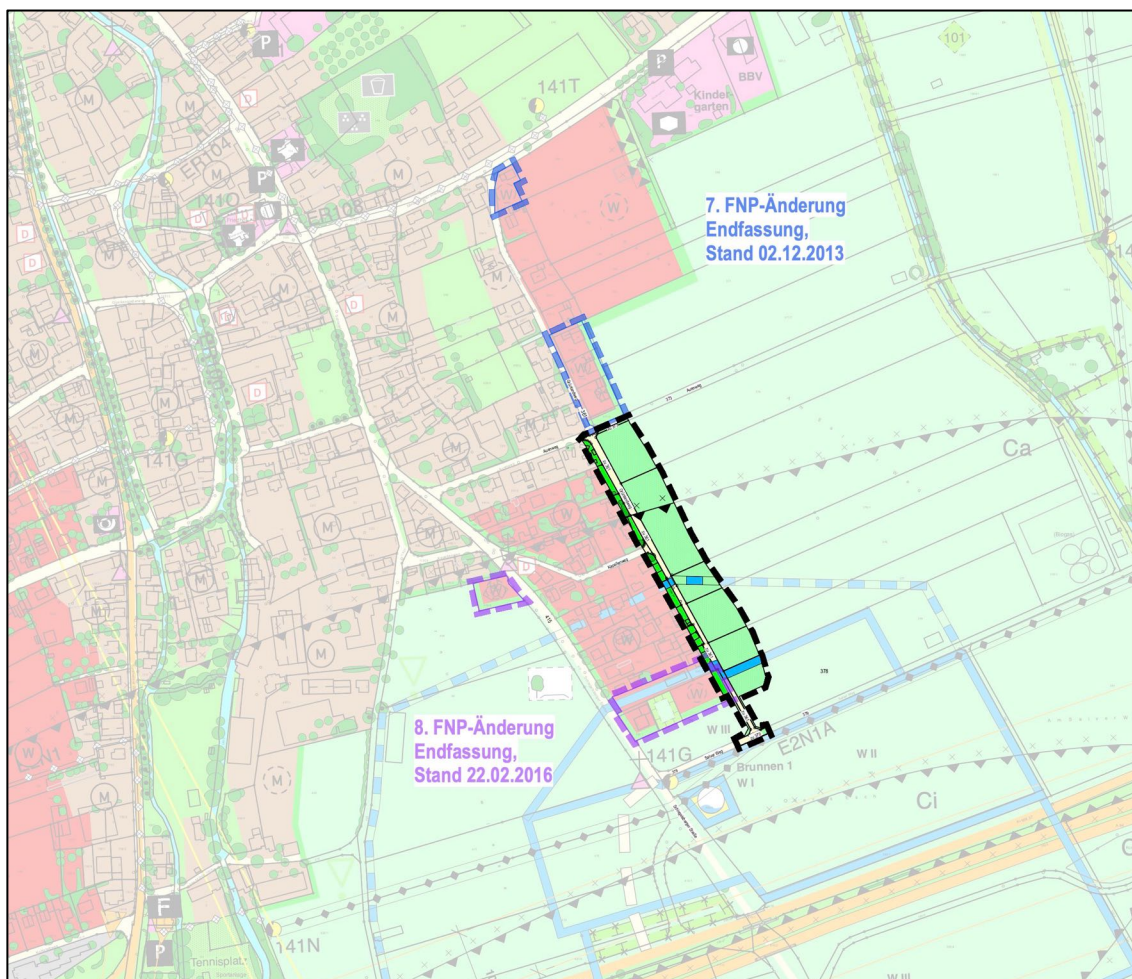
Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002

Der Großteil der Plangebietsfläche ist als „Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt. Die mitüberplanten Flächenbereiche des Straßenraumes des „Grünlandweges“, des „Kapellenweges“, des „Auenweges“ und des „Salver Weges“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Sonstige örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnet.

Direkt westlich angrenzend an den „Grünlandweg“, und damit außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans, ist ein Flächenstreifen als Fläche zur „Ortsrandeingrünung“ dargestellt inklusive der Darstellung einiger „Bäume“ sowie „Baum- / Strauchecke, Gebüsch, Feldgehölzen“.

Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung und deren Umfeld die nachfolgenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung aus dem Jahr 2002 enthalten, die allerdings heute aufgrund der diesbzgl. veränderten (fachlichen) Sachstands-Situationen keine Aktualität mehr aufweisen bzw. besitzen:

- Darstellung des vormaligen Wasserschutzgebietes um den mittlerweile stillgelegten (Tief-)Brunnen 1 mit der „Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“.
- Darstellung der damals geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes als „Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung; hier: geplantes Wasserschutzgebiet“.
- Darstellung der „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Militärflugplatzes Memmingen gemäß Regionalplan Donau-Iller, Zone Ci und Ca“.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002 (ohne Maßstab), inklusive der

- 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.12.2013 (aufgestellt i.V.m. dem Bebauungsplan „Grünlandweg“)
- sowie Teilflächen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.02.2016,
- mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständl. 13. Änderung FNP (unterbrochene schwarze Balkenlinie)

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ durchgeführt.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei im Wesentlichen den Geltungsbereichs-Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ – es bestehen lediglich folgende geringfügigen Abweichungen:

- Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen / mit beplanten Flächenbereiche der Sichtfelder und daran räumlich-funktional angrenzenden Verkehrsflächen (im Norden an der Einmündung des „Grünlandweges“ in den „Auenweg“ bzw. im Süden an der Einmündung in den „Salver Weg“) sind im Geltungsbereich der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung nur teilweise enthalten bzw. aus gesamt-konzeptioneller Sicht zur Überplanung erforderlich.
- Die innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächenbereiche auf den Privatgrundstücken westlich entlang des „Grünlandweges“ (derzeit im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 (noch) als Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ dargestellt) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht enthalten bzw. deren Überplanung aufgrund der (planungsrechtlichen) Bestandssituation sowie hinsichtlich der Belange der Gesamt-Planungskonzeption auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplans / der verbindlichen Bauleitplanung aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

3.3 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

3.3.1 Regionalplanung sowie

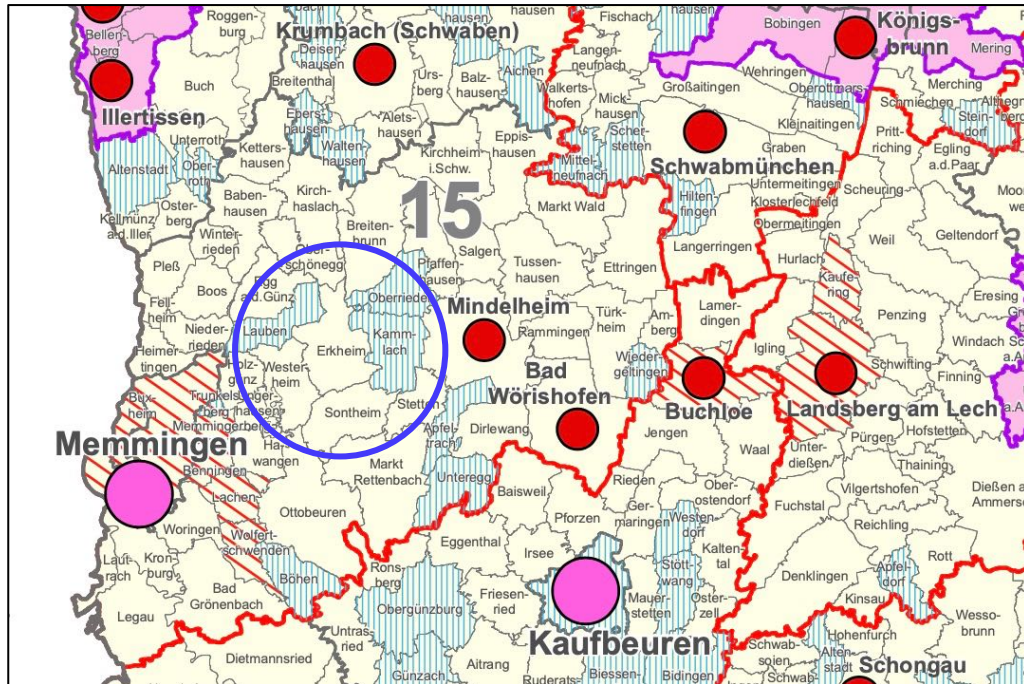
Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

- Die Marktgemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.
- 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 liegt in etwa zwischen dem „**Oberzentrum**“ **Memmingen** und dem „**Mittelzentrum**“ **Mindelheim**, die beide etwa 15 km von Erkheim entfernt sind.

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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.06.2023, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

3.3.1.1 Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung im Wesentlichen folgende Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche angeführt (LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibungen aus den Jahren 2018, 2020 und 2023):

- LEP 1.1.1 (Z): Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G): Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G): Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G): Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z): Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G): "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

3.3.1.2 Wesentliche Aussagen / Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15; aus dem Jahr 1987) bezogen auf das vorliegende 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)

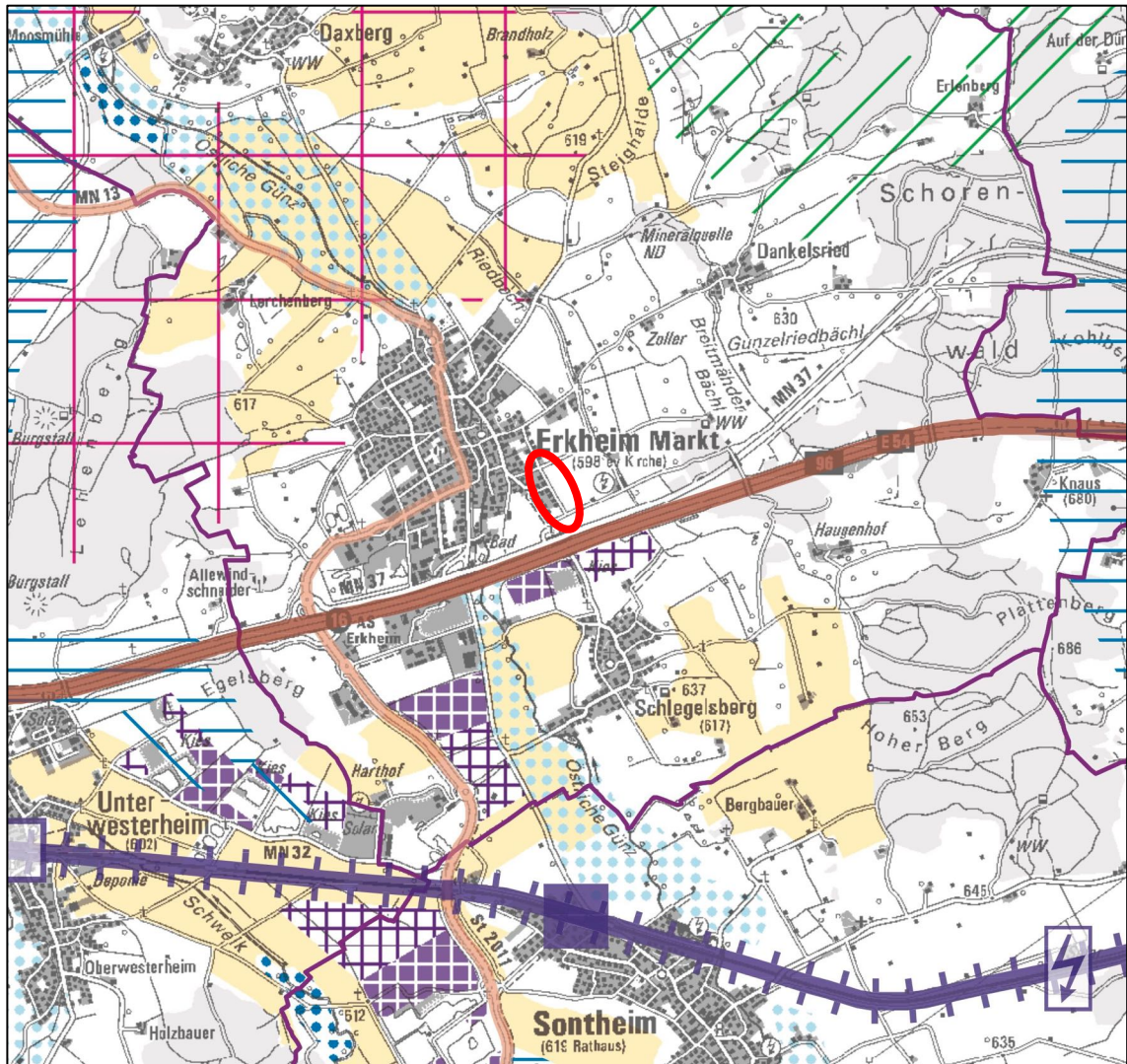
- Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)
- „Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und 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 landwirtschaftsspezifischen 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 Entwicklungssachsen beitragen“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1.1 und 1.1.2)
- „Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen [...] Raumes [...] beitragen. Dadurch soll auch gesichert werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.3)
- „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)

3.3.1.3 Allgemeine Ziele aus der (noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen*) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (15) - Entwurfsfassung mit Stand vom 05.12.2023 - bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

* Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtfortschreibung des Regionalplans (15) Donau-Iller in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde. Nach Genehmigung durch die Obersten Landesplanungsbehörden der Länder Baden-Württemberg und Bayern wird der neue Regionalplan in Kraft treten.

- A I „Allgemeine Grundsätze“ G (5): Der Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft sowie dem Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes in der Region soll bei allen Planungen und Maßnahmen ein hohes Gewicht beigemessen werden.
- A I G (6): Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A I G (7): Der Klimaschutz sowie die Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels sollen als wichtige Querschnittsaufgaben bei allen Planungsentscheidungen in der Region verstärkt und frühzeitig Berücksichtigung finden.
- A II 2 „Ländlicher Raum“ G (1): Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A IV „Zentrale Orte“ G (1): Die hohe Lebensqualität der Region gilt es in allen Teilräumen zu sichern und weiter zu verbessern. Hierzu soll die polyzentrische Siedlungsstruktur der Region als Grundlage einer ausgeglichenen gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Entwicklung aller Regionsteile erhalten werden.
- A IV „Zentrale Orte“ G (3): Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ Z (4): Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ G (5): Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ Z (8): Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

- Regionalplan Donau-Iller B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ Z (8): Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller, der noch nicht verbindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Stand gem. Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 05.12.2023) mit Kennzeichnung des Plangebietes; ohne Maßstab

3.3.2 Strukturdaten von Erkheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf

A) Die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Erkheim beträgt gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 3.106 Einwohner (EW) im Jahr 2022 (Stichtag 15.05.2022; Bay. Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik, Heft 557, Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten für Erkheim, M; Fürth, herausgegeben im Juni 2024). Bis Ende des Jahres 2022 nahm die Einwohnerzahl gem. Bayer. Landesamt für Statistik wieder um 40 EW ab und stieg im Folgejahr 2023 wieder um 55 EW an, weshalb ausgehend von den vorgenannten 3.106 EW zum Stichtag des „Zensus 2022“ auf Grundlage der akt. vorhandenen Daten, im Ergebnis zum 31.12.2023 eine Einwohnerzahl von 3.121 gegeben ist.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre ist die Einwohnerzahl ausgehend von 2.951 Einwohnern am 31.12.2013 (Statistik kommunal 2023 – Markt Erkheim) damit insgesamt um 170 EW gestiegen, was einem Zuwachs von etwa 5,8 / 6 % entspricht.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht für die Marktgemeinde Erkheim bis 2033 von einer weiteren stetigen Zunahme der Bevölkerung aus – auf 3.380 Einwohner am Ende des Jahres 2033; diese Vorausberechnung wurde statistisch ermittelt ausgehend von der Einwohnerzahl im Jahr 2019 (Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Erkheim – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553)). *Damals wurde für das Jahr 2022 jedoch eine Einwohnerzahl von bereits 3.230 vorausberechnet, im Ergebnis ca. 125 EW mehr als es tatsächlich zum vorstehenden Stichtag i.V.m dem „Zensus 2022“ waren. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des „Zensus 2011“ erfolgt ist!*

Übergeordnet wird für den Landkreis Unterallgäu mit + 11,9 % das stärkste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben für den Zeitraum zwischen 2022 und 2042 vorausberechnet (in ganz Bayern! wird damit nur für den Landkreis Landshut ein stärkeres Bevölkerungswachstum für diesen Zeitraum vorausberechnet (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 - Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu, herausgegeben im Februar 2024)).

Fazit –

Unter der Annahme dieses Bevölkerungswachstums zwischen 2022 und 2042 von + 11,9 % ergeben sich für die Marktgemeinde Erkheim folgende Einwohnerzahlen:

- Ausgangswert - Einwohnerzahl Marktgemeinde Erkheim im Jahr 2022: **3.106 EW**
- Bevölkerungsvorausberechnung für die Marktgemeinde Erkheim für den 31.12.2042 unter der Annahme eines Bevölkerungswachstums von + 11,9 % (Wert für den Lkr. Unterallgäu): **3.476 EW (+ 370 EW)**
- Unter der Annahme, dass sich dieses Bevölkerungswachstum über die Jahre gleichmäßig verteilt, wäre in 10 Jahren – Ende des Jahres 2033 – von einer Einwohnerzahl von etwa 3.290 EW auszugehen; das wären **etwa 185 EW mehr** als die aktuelle Einwohnerzahl von 3.106 im Jahr 2022.

B) Im Gesamtzusammenhang ist bzgl. dieser grundsätzlich eher allgemeinen statistischen Vorausberechnungen **die besondere Standort-Situation der Marktgemeinde Erkheim mit ihrer unmittelbaren Lage an bzw. im Bereich von sich überaus dynamisch entwickelnden Raumachsen zwingend miteinzubeziehen**, die in West-Ost-Richtung entlang der Autobahn BAB 96 sowie der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau-Bregenz-Zürich verlaufende Raumachse München-Memmingen sowie die in Nord-Süd-Richtung dem Illertalraum folgende Raumachse der Autobahn BAB 7 und der Illertalbahn.

Ebenfalls ist dabei zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde in einer **Entfernung von lediglich 15 km zum Oberzentrum Memmingen** befindet und gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) somit benachbart zu dem das Oberzentrum bereichsweise umgebenden „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ liegt. Zudem befindet sich der Verkehrsflughafen Memmingen / „Allgäu-Airport“ weniger als 15 km von der Ortslage Erkheims entfernt (Luftlinie sogar nur 10 km). Außerdem hat sich im Süden von Erkheim, wie an allen Autobahnausfahrten der BAB 96 in der näheren Umgebung, bereits ein größeres Gewerbegebiet entwickelt.

Deutlich hervorzuheben ist dabei die bzgl. der überörtlichen Verkehrsanbindung überaus günstige Lage der Gemeinde. So verläuft direkt südlich des Hauptortes in Ost-West-Richtung die Bundesautobahn BAB 96, an welche der Ort durch die Autobahnanschlussstelle Nr. 16 „Erkheim“ direkt angebunden ist. Des Weiteren ist Erkheim auch nicht weit von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesautobahn BAB 7 entfernt – das westlich der Stadt Memmingen gelegene Autobahnkreuz „Memmingen“, in welchem sich die BAB 7 und die BAB 96 queren, befindet sich lediglich ca. 15 km von Erkheim entfernt.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich Erkheim nur etwa 2,5 km nördlich des Bahnhofs / der Haltestelle „Sontheim“ an der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau befindet. Hier ist weiter zu erwähnen, dass seit dem Jahr 2023 eine direkte Radwegverbindung von Erkheim nach Sontheim bzw. damit eine direkte Anbindung für den nichtmotorisierten Individualverkehr zu dem Bahnhof besteht.

Die i.V.m. dieser günstigen Standortlage / Standortgunst stehende besondere wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Marktgemeinde Erkheim wird an dem unmittelbar entlang der Bundesautobahn BAB 96

gelegenen „Gewerbegebiet südlich der A 96“ im Bereich der vorgenannten Autobahnanschlussstelle Nr. 16 „Erkheim“ sichtbar.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des gesamten Landkreises Unterallgäu und der Region ist ebenfalls durch die zahlreichen Gewerbegebiete entlang der BAB 7 und der BAB 96 sowie an den stets niedrigen Arbeitslosenzahlen bzw. Arbeitslosenquoten des Landkreises ablesbar, beispielsweise im Jahr 2023 im Jahresdurchschnitt: 2,2% (Internetauftritt des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales: <https://www.stmas.bayern.de> => „Arbeitsmarktpolitik“ => „Bilanz 2023“).

C) Im Ergebnis spiegelt sich in der Gesamtheit dieser Strukturdaten – in Verbindung mit der sehr guten überörtlichen Verkehrsanbindung in Kombination mit einer überaus günstigen räumlichen Lage zu den umgebenden regionalplanerischen Zentrums-Bereichen (s. u.a. Strukturkarte des LEP unter vorstehender Ziffer 3.3.1) – das im Vergleich zu anderen Teilen des Regierungsbezirkes erhöhte durchschnittliche (Bevölkerungs)Wachstum des Landkreises sowie auch der Gemeinde Erkheim und damit auch der entsprechend aktuell und auf mittelfristige Sicht dringend bestehende örtliche Wohnraumbedarf wider.

Letztlich ist auf Grundlage der Eingangs des Kapitels ausgeführten Datenlage eine allg. statistisch ermittelte / vorausprognostizierte Bevölkerungsentwicklung mit einem Wohnraumbedarf auf Sicht der nächsten ca. 10 Jahre in der Gemeinde Erkheim für bis zu 185 weitere Einwohner gegeben.

Allerdings ist mit Blick auf die Gesamtheit der vorstehend ausgeführten örtlich-spezifischen Strukturdaten und insbesondere der dargestellten Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes künftig vermutlich vielmehr von einer ggf. spürbaren darüber hinausgehenden Bevölkerungsentwicklung bzw. von einem entsprechend potenziell deutlich erhöhten zusätzlichen Wohnraumbedarf auszugehen und dies folglich aus Sicht der Gemeindeentwicklung bzw. auf der Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung auch entsprechend zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt wird dies auch durch die seit Jahren unverändert anhaltende und zudem aktuell besonders starke Nachfrage nach Wohnbauflächen bestätigt bzw. dem Grunde nach untermauert.

Als weiterer vorliegend wichtiger statistischer Eckpunkt beträgt gem. der aktuell verfügbaren „Karte 5.1 Wohnungsbestand (...) am 31.12.2022 nach Regionen, Veränderungen ggü. 2011 in %“ (Quelle: „<https://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung/wohnungen/>“; mit Datenstand: September 2023) sowie den zugehörigen Ausführungen / Erläuterungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik die durchschnittliche Wohnfläche im ländlichen Raum knapp über 50 m² pro Person (bzw. exakt 52,1 m²).

Für die Marktgemeinde Erkheim kann dabei zur durchschnittlichen Haushaltsgröße zudem die Angabe gemacht werden, dass bei dem Zensus 2022 in Erkheim für 3.106 Einwohnern im Jahr 2022 1.339 Privathaushalte gezählt wurden, darunter 436 Einpersonenhaushalte, sowie 430 Paare mit Kind/Kindern und 89 Alleinerziehende Elternteile (Bay. Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik, Heft 557, Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten für Erkheim, M; Fürth, herausgegeben im Juni 2024). Bzgl. weiterer statistischer Daten zur Haushaltsgröße und -zusammensetzung in Erkheim wird auf die oben genannte Unterlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik zu den Ergebnissen des Zensus 2022 für die Marktgemeinde Erkheim verwiesen, insbesondere auf Seite 8.

Geht man nun grundsätzlich davon aus, dass auf Sicht von 10 Jahren bei einer gegenüber der aktuellen Lage wesentlich günstigeren dahingehenden Entwicklung (v.a. bzgl. Grundstücksverfügbarkeiten, Eigentums-Situationen, etc.) rund 1/3 bis bestenfalls 1/2 des Bedarfs durch (die gem. übergeordneter Zielsetzung verstärkt zu betreibenden) Maßnahmen bzw. eine Aktivierung von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung abgedeckt werden kann (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.), verbleibt allein für den aus vorgenannten Gründen möglicherweise noch als zu gering zu bewertenden Ansatz des Zuwachses von ca. 185 weiteren Einwohnern (auf Grundlage der Eingangs des Kapitels ausgeführten allg. Datenlage) insgesamt ein Wohnraumbedarf i.V.m. einer Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungsflächenentwicklung / -erweiterung) bis zum Prognosejahr 2033 in einer Größenordnung für voraussichtlich mind. rund 95 (neuen/zusätzlichen) Einwohnern als Mindest-Bedarf - eine generell vorhandene Möglichkeit für die deutlich

erhöhte Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung für die Unterbringung der restlichen zusätzlichen Einwohner vorausgesetzt!

Allerdings ist an dieser Stelle erneut zum einen auf die zuvor bereits ausführlich dargestellte, besondere Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes hinzuweisen und zum anderen auf die unverändert dauerhaft vorhandene, sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum / Wohnbauflächen in der Gemeinde sowie einen sich daraus künftig vermutlich vielmehr ergebenden, potenziell deutlich erhöhten zusätzlichen Wohnraum-Mindestbedarf!

(→ zudem ist im Allgemeinen zu berücksichtigen, dass es sich dabei um einen Einwohnerzuwachs handelt, d.h. der zusätzliche Wohnraumbedarf insbesondere auch i.V.m. einem örtlich ggf. stark unterschiedlich auftretenden Haushalts-Neugründungsbedarf von bereits ortsansässigen (jungen) Personen auf einem eigenständigen / neuen Grundstück ist darin ggf. nicht ausreichend mit abgebildet!)

D) Ergebnisse Bedarfsermittlung (auf Grundlage der vorstehend erörterten Gesamtheit der örtlich-spezifischen Strukturdaten) im Hinblick auf das verfahrensgegenständliche Bauleitplanvorhaben - mit Umsetzung von voraussichtlich insgesamt 9 Baugrundstücken auf Grundlage der akt. städtebaulichen Konzeption:

Bei einer zum einen bzgl. Art und Maß (der baulichen Nutzung) sowie Dimensionierung / Umfang / Struktur, etc. des Vorhabens voraussichtlich neu geschaffenen Netto-Gesamtwohnfläche pro Baugrundstück von durchschnittlich jeweils ca. 200 m² (ohne Maueranteil der Gebäude) und einer - wie vorstehend ausgeführt - durchschnittlichen Wohnfläche von rund 50 m² pro Person (= rechnerisch 4 Personen pro Grundstück), würde demnach **auf den vorliegend zur Neuausweisung kommenden 9 Baugrundstücken voraussichtlich Wohnraum für den Bedarf von insgesamt rund 35 Personen / Einwohnern geschaffen werden.**

Fazit: *Vor dem Hintergrund der Gesamtheit der dargestellten bzw. im Detail ausgeführten und erörterten örtlich-spezifischen Strukturdaten und insb. mit Blick auf die Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes sowie weiterhin auch auf die unverändert bestehende (und vermutlich auch künftig dauerhaft anhaltende), sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum / Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, ist für den vorstehend ermittelten (mittelfristigen) Wohnraumbedarf i.V.m. einer Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungsflächenentwicklung / -erweiterung) bis zum Prognosejahr 2033 bzw. im Zeitraum der kommenden ca. 10 Jahre demnach ein unabweislicher Bedarf für die Umsetzung des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens im vorliegenden räumlichen Umfang gegeben!*

Im Ergebnis stellt das gegenständliche Planvorhaben damit auch in diesem Zusammenhang eine nicht zu umfassende, insgesamt verträgliche Siedlungsentwicklung dar bzw. ist diesbezüglich aus gesamtplanerischer Sicht als situativ-bedarfsgerechtes, für eine tragfähig-zukunftsträchtige Fortentwicklung der Gemeinde letztlich benötigtes Planvorhaben zu bewerten; – zumal nach aktuellem Sachstand derzeit und bis auf weiteres auch keine Möglichkeit (u.a. insbesondere bzgl. einer Grundstücks- / Flächenverfügbarkeit) für eine potenzielle Umsetzung von größeren Maßnahmen zur Innenentwicklung in einem hierfür benötigten Umfang zur deutlichen Verbesserung der aktuellen Wohnraumbedarfs-Situation erfolgen kann (s. hierzu Ergebnisse der nachfolgenden Unterkapitel).

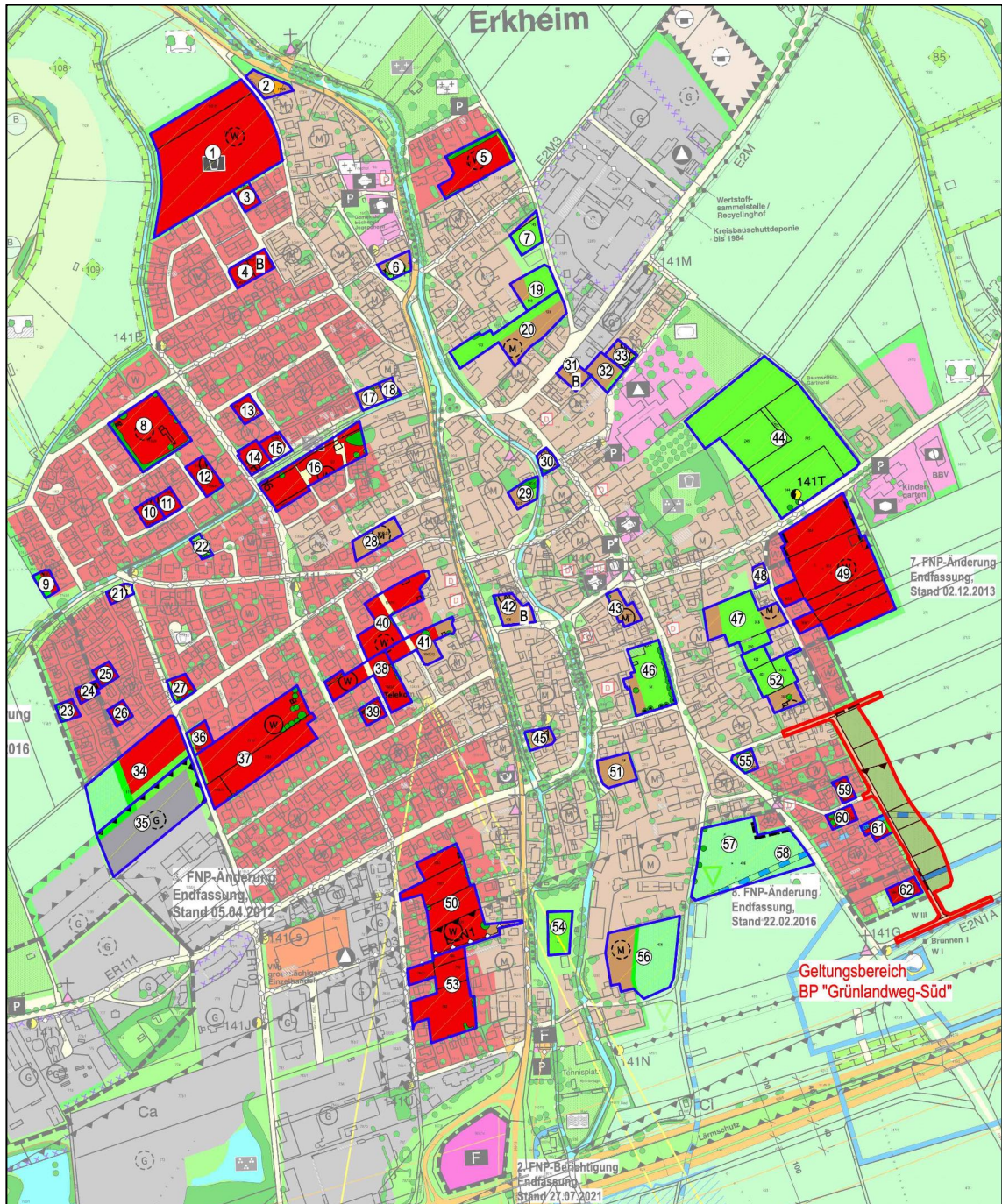
3.3.3 Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.)

Im Folgenden wird auf Grundlage der Auswertung sowohl des gemeindlichen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 inklusive der 4., 7. und Teilbereichen der 8. Änderung aus den Jahren 2012, 2013 und 2016, sowie der 2. Berichtigung aus dem Jahr 2021 als auch der seitens der Bayer. Vermessungsverwaltung aktuell zur Verfügung stehenden Luftbild-Situation (Orthofotos aus dem Jahr 2022) eine vertiefte

Potentialanalyse der Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. in Bezug auf Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten und Brachflächen, etc. für den Hauptort Erkheim vorgenommen.

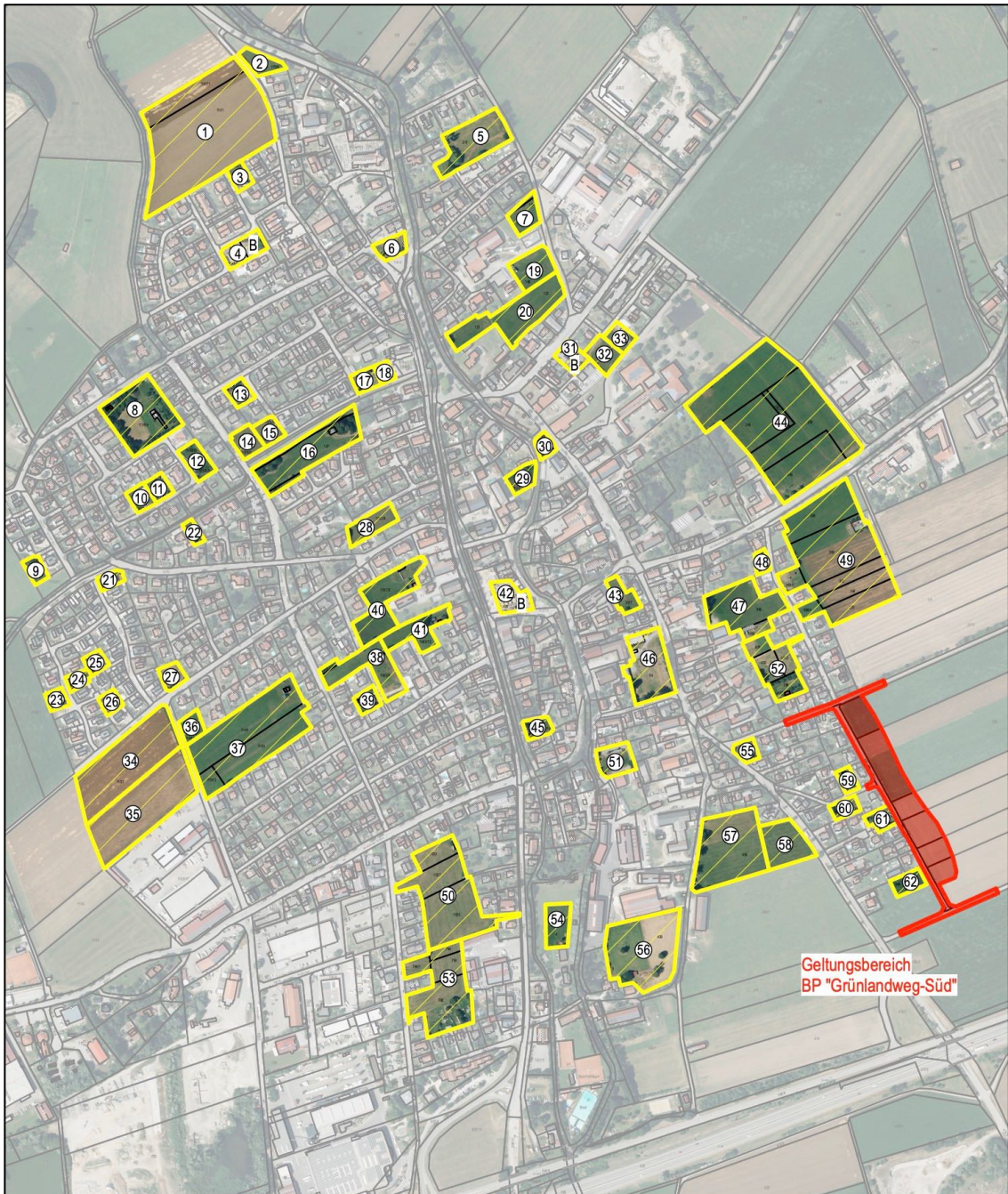
Im Nachgang erfolgt weiterhin eine Aussage / Bewertung zu Gebäudeleerständen bzw. zur möglichen für die Gemeinde zur Umnutzung zur Verfügung stehenden Bausubstanz.

Für die Analyse wurden die grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentiale gemäß FNP und der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge ermittelt (jeweils mit Zuordnung einer Ziffer, vgl. nachstehende plangraphische Darstellungen) sowie deren Status im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum bewertet und die entsprechenden Ergebnisse nachfolgend bezogen auf die einzelnen Flächen(bereiche) zusammengefasst wiedergegeben:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 mit der 4., 7. und Teilbereichen der 8. Änderung aus den Jahren 2012, 2013 und 2016, sowie der 2. Berichtigung aus dem Jahr 2021 inkl. Eintragung der Plangebietsflächen sowie der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab);

- Ziffern, die mit einem „B“ gekennzeichnet sind, werden aktuell (in den Jahren 2023 und 2024) gerade bebaut.



Ortslage Erkheim, Luftbild inkl. Parzellarkarte (aus dem Jahr 2022); Auszüge aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung inkl. Eintragung der Plangebietsflächen sowie der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab);

- Ziffern, die mit einem „B“ gekennzeichnet sind, werden aktuell (in den Jahren 2023 und 2024) gerade bebaut.

Status / Ergebnisse der vertieften Analyse zu den grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentialen gemäß FNP sowie auch bzgl. der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge, im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum (Nummerierungen / Ziffern siehe vorstehende plangraphische Darstellungen entsprechend):

1. Grundstück im Privatbesitz – keine Verfügbarkeit
2. Grundstück im Privatbesitz – keine Verfügbarkeit
3. Grundstück im Privatbesitz – keine Verfügbarkeit
4. wird derzeit bebaut
5. zwischenzeitlich im Gemeindebesitz – B Plan wird erstellt

6. Grundstück im Privatbesitz – keine Verfügbarkeit
7. Grundstück im Privatbesitz – landw. Nutzung
8. Grünlandfläche im Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit
9. Grünlandfläche im Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit
10. Grünlandfläche im Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit
11. Grünlandacker im Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit
12. Grünlandfläche im Privatbesitz, wird gerade bebaut
13. Grünlandfläche im Privatbesitz, Bauantrag wurde gestellt
14. Grünlandfläche im Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit
15. Grünlandfläche im Privatbesitz, Bauantrag in Vorbereitung
16. Grünland fache im Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit
17. Grundstück im Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
18. Grundstück im Privatbesitz, wird gerade bebaut
19. Grünfläche im Privatbesitz, landw. Nutzung
20. Grundstück im Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
21. Grundstück im Privatbesitz, Bauantrag wurde gestellt
22. Grundstück im Gemeindebesitz, Unterirdisches Regenrückhaltebecken, keine Bebauung möglich
23. Grundstück im Privatbesitz, Bauantrag in Vorbereitung
24. Grundstück in Privatbesitz, Bauantrag in Vorbereitung
25. Grundstück in Privatbesitz, Bauantrag genehmigt
26. Grundstück in Privatbesitz, Bauantrag genehmigt
27. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
28. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
29. Grundstück in Privatbesitz, Bauantrag wird vorbereitet
30. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
31. Grundstück in Privatbesitz, wird derzeit bebaut
32. Grundstück in Privatbesitz, wird derzeit bebaut
33. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
34. Grundstück in Privatbesitz, landw. Nutzung
35. Grundstück in Privatbesitz, landw. Nutzung
36. Grundstück in Privatbesitz, Bebauung wird gerade geplant
37. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
38. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
39. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
40. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
41. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
42. Grundstück in Privatbesitz, wird gerade bebaut
43. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
44. Grundstück in Privatbesitz, landw. Nutzung
45. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
46. Grundstück in Privatbesitz, landw. Nutzung
47. Grundstück in Privatbesitz, landw. Nutzung
48. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
49. Grundstück in Privatbesitz, landw. Nutzung
50. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
51. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
52. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
53. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
54. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
55. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
56. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit, landw. Nutzung
57. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit, landw. Nutzung
58. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit, landw. Nutzung
59. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
60. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit

61. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit
62. Grundstück in Privatbesitz, keine Verfügbarkeit

Im Ergebnis wird deutlich, dass nach aktuellem Sachstand derzeit und bis auf weiteres auch keine Möglichkeit (u.a. insbesondere bzgl. einer Grundstücks- / Flächenverfügbarkeit) für eine potenzielle Umsetzung von größeren Maßnahmen zur Innenentwicklung in einem hierfür benötigten Umfang zur deutlichen Verbesserung der aktuellen Wohnraumbedarfs-Situation erfolgen kann!

Situation Gebäudeleerstände:

Aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Gebäudeleerstände bzw. eine mögliche, für die Gemeinde zur Umnutzung zur Verfügung stehende Bausubstanz, in einem vor dem Hintergrund des dringend vorhandenen Handlungsbedarfs zur Wohnraum-Versorgung zielgebend-geeigneten Gesamt-Kontext (u.a. zeitliche Umsetzbarkeit) sowie insbesondere auch im gegenständlich erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden!

Gemäß den Ergebnissen des „Zensus 2022“ (Stichtag 15.05.2022) stehen auf dem Gebiet der gesamten Marktgemeinde Erkheim etwa 75 Wohnungen leer (Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten für Erkheim, herausgegeben im Juni 2024). Dies ist in vielen Fällen darauf zurückzuführen, dass Sie aufgrund der Bausubstanz unbewohnbar sind oder weil sie gerade umgebaut werden bzw. der letzte Bewohner verstorben ist und der Nachfolgebezug noch nicht geregelt ist.

An dieser Stelle ist diesbzgl. zudem festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und darunter insbesondere auch der Potentiale zur Wiedernutzbarmachung / Umnutzung von Gebäudeleerständen und bestehender Bausubstanz auch für die Marktgemeinde Erkheim ein grundlegend bedeutendes, fortwährend zentrales Handlungsfeld darstellt.

Entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten werden seitens der Gemeinde (insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft (Beispiele hierfür s. Ausführungen / Auflistung unter dem nachfolgenden Unterpunkt „B) Ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...))“.

A) Prüfung von Standortalternativen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2002 sind zwar einige Flächenbereich für eine Siedlungserweiterung als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die i. E. bis dato nicht umgesetzt wurden. Auf die vorhergehende plangraphische Darstellung / den Kartenausschnitt des FNP und die Liste auf den Seiten 41 ff. wird entsprechend verwiesen.

Bei den meisten dieser Flächen handelt es sich allerdings um Flächen in Privatbesitz für die letztlich nach derzeitigem Sachstand auch (aktuell noch) keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist. Einige der Flächen, insb. einzelne bislang unbebaute Grundstücke in bereits umgesetzten Baugebieten oder auch im Ortskern, werden zudem derzeit gerade bebaut oder es wird i.V.m. diesen Flächen gerade eine Bebauung geplant (Ziffern / Nrn. 4, 12, 13, 15, 18, 21, 23 bis 26, 29, 31, 32, 36 und 42 in der vorstehenden Auflistung). Weiterhin können Flächen aufgrund von anderweitigen Nutzungsfunktionen ggf. auch nicht bebaut werden, wie beispielsweise die Fläche Ziffer 22, da sich darauf ein unterirdisches Regenrückhaltebecken befindet. Außerdem ist mit Blick auf die vorstehende Auswertungs-Liste für den Bereich der Ziffer / Nr. 5 anzumerken, dass sich diese zwischenzeitlich in Gemeindebesitz befindet, und vorgesehen ist, hierfür einen Innerorts-Bebauungsplan aufzustellen. Geplant ist nach aktuellem Stand der städtebaulichen Konzeption die Neuausweisung von aufgrund der (geringen) Flächengröße allerdings nur insg. 6 weiteren Baugrundstücken.

Des Weiteren stellt eine (auch nur teilweise) „Rücknahme“ dieser Flächen-Darstellungen im FNP (v.a. im Umgriff der vergleichsweise größeren Flächenbereiche Ziffern / Nrn. 1, 8, 16, 34, 37, 38, 40, 49, 50 & 53) jedoch aus gesamtplanerischer Sicht für die Gemeinde generell keine Option dar (zudem nehmen diese

im Vergleich zum Gesamtsiedlungsgefüge des Ortes gegenständlich nur einen geringfügigen Flächenanteil ein). Dies würde der grundsätzlich verfolgten, übergeordneten ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzung einer weiterhin unverändert anzustrebenden Siedlungsentwicklung mit einem insgesamt betrachtet kompakt ausgeprägten, arrondierenden Gesamt-Charakter hinsichtlich der räumlichen Ausformung / Ausdehnung des Orts-Grundrisses (i.S. einer auf langfristige Sicht gewünschten Ortsentwicklung) grundlegend widersprechen.

Wie unter der vorstehenden Ziffer 3.3.2 beschrieben, ist der Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Erkheim in den nächsten 10 bis 20 Jahren so groß, dass zusätzlich zur Umsetzung der gegenständlichen Planung noch weitere Baugebietsausweisungen notwendig sein werden. Folglich besteht in diesem Kontext derzeit auch keine Relevanz bzgl. der Frage, ob die gegenständliche oder (bzw. und zugleich auch) die vorgenannte (kleinere) Fläche Ziffer / Nr. 5 beplant und zeitnah umgesetzt werden; - auf kurz- bis mittelfristige Sicht ist es zwingend notwendig, dass diese beiden! Flächenpotentiale als neues Bauland für eine vorrangig wohngenutzte Bebauung zur Verfügung stehen.

Weiterhin wird es künftig (auch noch) über diese Flächen hinaus eine der Hauptaufgaben der Gemeinde darstellen, dass geeignete Flächenbereiche - vorzugsweise die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind - entsprechend umgesetzt werden, wenn / sobald eine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist.

Im Ergebnis ist nach aktueller intensiver Prüfung der diesbezüglichen Gesamtsituation durch die Gemeinde (in Bezug auf die bislang noch nicht bebauten Bereiche der bestehenden Bauflächen-Darstellungen des FNP sowie zusätzlich sonst., im gesamtplanerischen Kontext geeigneter Flächenbereiche) allerdings festzuhalten, dass derzeit keine tragfähigen Standort-Alternativen zu den verfahrensgegenständlich beplanten Geltungsbereichsflächen vorhanden sind bzw. keine alternativen Flächen- / Grundstücksverfügbarkeiten zur Umsetzung von weiteren Baugebietsflächen – insbesondere auch in dem gegenständlich benötigten Umfang bzw. für den vorhandenen großen Bedarf an Wohnbauflächen – gegeben sind.

Aufgrund dessen besteht nun – um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bzgl. der Bereitstellung eines (zumindest kurzfristig) ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen sicherzustellen – ein dringender Handlungsbedarf für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen an einem anderen/alternativen, aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge.

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes trägt die Gemeinde diesem Umstand nun Rechnung und stellt damit zumindest teilweise für die nähere Zukunft ihre grundsätzliche Handlungsfähigkeit bzgl. des örtlichen Bedarfs für die Versorgung der Bevölkerung mit (dringend benötigten) Baugrundstücken / Wohnbauflächen gem. den aktuell gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Gegebenheiten bestmöglich sicher.

B) Ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung - Vertiefte Prüfung vorhandener Bauflächen / -potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, etc.)

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde Seitens der Gemeinde, neben der vorstehenden Prüfung der ggf. zur Umsetzung vorhandenen Standort-Alternativen i.V.m. den Flächendarstellungen auf Ebene des FNP sowie von Grundstücksverfügbarkeiten im Bereich von bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebieten und von zusätzlich sonst., im gesamtplanerischen Kontext potentiell geeigneten Flächenbereichen, gerade auch die Möglichkeit der Berücksichtigung / Umsetzung von Standortalternativen bzw. von vorhandenen Bauflächen- / potentialen im Innenbereich und von sonst. Maßnahmen zur Innenentwicklung eingehend erörtert und geprüft (Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Leerstände, etc.).

Allerdings ist wie aus den Einzel-Ergebnissen der detailliert durchgeführten Überprüfung entsprechend hervorgeht auch diesbezüglich festzuhalten, dass hierfür in der Regel keine Flächenverfügbarkeit bzw. bis auf Weiteres ebenfalls keine Handlungs- / Umsetzungsmöglichkeit der Gemeinde für eine wohngenutzte Bebauung gegeben ist (siehe u.a. Ziffern / Nrn. 1 bis 3, 6 bis 11, 14, 17, 27, 28, 30,33, 39, 45, 48, 51, 54, 55 sowie 59 bis 62 der vorstehenden Auflistung).

In diesem Zusammenhang ist generell sowie insb. auch auf Grundlage dieser ausführlichen Prüfung von Standortalternativen festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim ein grundlegend bedeutendes, zentrales Handlungsfeld darstellt.

Entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten werden seitens der Gemeinde (insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft. Auch werden entsprechende, gesamtplanerisch zielführende Maßnahmen i.V.m. privaten Vorhaben nachdrücklich unterstützt.

Hier ist beispielsweise auf folgende jüngst umgesetzten bzw. sich in Umsetzung befindlichen Maßnahmen zur Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung hinzuweisen:

- Bau eines Mehrfamilienhauses im Norden von Erkheim (Adresse: In der Breite Hausnummern 7 und 8), für welches die Marktgemeinde i.V.m. der hierfür gesondert aufgestellten 2. Bebauungsplanänderung „In der Breite“ im November 2021 den Satzungsbeschluss gefasst hat; derzeit wird die Fläche bebaut (Ziffer / Nr. 4 der Liste).
- Bau eines Mehrfamilienhauses im Zentrum von Erkheim an der Einmündung des „Kirchweges“ in den „Glockengießerweg“ an der Stelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfts (Ziffer / Nr. 42 der Liste);
- Bau eines Mehrfamilienhauses im Zentrum von Erkheim an der Einmündung der „Marktstraße“ in die „Arlesrieder Straße“ an der Stelle der ehemaligen Gaststätte „Bären“.
- Bau eines Mehrfamilienhauses im Zentrum von Erkheim, Grundstück „Schmiedeweg“ Hs.-Nr. 6 an der Stelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfts.

Ergänzend hierzu ist aus der Nummern-Auflistung S. 42 f. ersichtlich, dass von den darin gelisteten innerörtlichen Flächen derzeit aktuell auch noch weitere bebaut werden bzw. teilweise auf diesen gerade eine Bebauung geplant wird (siehe Ziffern 15, 18, 29, 31, 32 oder 36).

Im Ergebnis befindet sich die Gemeinde allerdings in der Situation, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonst. Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.), welche von Seiten der Kommune für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen sowie für die Realisierung von Wohneinheiten im Gebäudebestand genutzt werden kann, als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten ist bzw. für Vorhaben in einem größeren Umfang faktisch nicht vorhanden ist. Darin eingeschlossen sind insbesondere auch mögliche Flächenpotentiale im Bereich der in der Vergangenheit bereits erfolgten Baugebietsausweisungen. Diese Prüfung der Möglichkeiten / Potentiale für eine Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung wurde auch im Rahmen der Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Baugebietes eingehend bzw. ausführlich vorgenommen.

Insgesamt ist festzustellen, dass bestehende Baulandreserven bzw. Bauflächen / -potentiale im Innenbereich, etc. sowie auch Standort-Alternativen, insbesondere im erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, nach derzeitigem Sachstand nicht zuletzt v.a. auch aufgrund der Eigentumsituationen / -verhältnisse nicht vorhanden sind!

Damit ist die Gemeinde in ihrer Handlungsfähigkeit bzgl. der Wahrnehmung einer ihrer grundlegenden Aufgaben, nämlich der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Versorgung der (vorrangig auch ortsansässigen) Bevölkerung mit Wohnbauflächen / Wohnraum in starkem Maße eingeschränkt. Diesem Umstand wird vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden Bedarfs an Bauflächen mit der plangegenständlichen Baugebietsentwicklung im Rahmen des Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ konsequent entgegenwirkt.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit erfolgt nun auf Grundlage der Prüfung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender Belange die Umsetzung der

vorliegenden zusätzlichen Siedlungsentwicklung / -erweiterung an einem aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge.

Insgesamt stellt die Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des südöstlichen Ortsrandes von Erkheim dar, durch welche nicht zuletzt auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden, und bietet aus landschaftsplanerischer Sicht v.a. auch durch die neu festgesetzten Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrand-Eingrünung die Möglichkeit für eine weiterführende Aufwertung bzw. Optimierung der bestehenden Gesamt-Eingrünungssituation.

3.3.4 Planungsalternativen

Gegenständlich erscheinen (grundlegende) Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Inhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein. Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht (bezogen auf die Lage / Standortsituation) möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Damit einhergehend fanden i.V.m. den gegenständlichen Standortverhältnissen insb. in Bezug auf die Anforderungen der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange hinsichtlich der Verkehrslärsituation i.V.m. den Emissionen der südlich gelegenen BAB 96 und Kr MN 37 auch zahlreiche (Vor-)Abstimmungen sowohl mit dem hierfür beauftragten gutachterlichen Fachplanungsbüro als auch mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu statt; - vorrangig mit der Zielsetzung (evtl.) Beeinträchtigungen v.a. gegenüber dem Schutzgut „Mensch - Immissionsschutz“ möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

Die wesentlichen Eckpunkte der Planungskonzeption bzw. die getroffene „Festlegungs-Kulisse“ der vorliegenden Planungsvariante wurden schließlich in Berücksichtigung der Gesamtheit der fachplanerischen Gesichtspunkte auf Grundlage der örtlich vorhandenen Rahmenbedingungen (darunter u.a. auch Flächenverfügbarkeit, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, angrenzende Bestandsbebauung, Erschließungssituation, Verkehrslärm-Verhältnisse, etc.) bzw. im Rahmen einer diesbezüglich „vorgezogenen gesamtplanerischen Abwägungs-Entscheidungen“ vorgenommen, mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträgliche und zukunftssträchtige bzw. nachhaltig zielführende Bauleitplanung.

Die Festlegung der landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzeption bzw. Flächenfestlegungen erfolgte mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumgriff sowie insbesondere auch der Ausbildung einer bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Eingrünungssituation am vorliegenden (süd)östlichen Rand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Konzeption bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Inhalte im vorliegenden Planungsfall nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend sowie in einem abschließend ausreichenden Umfang geprüft, und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht - auf Grundlage der Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale - auf der einen Seite eine

zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichend zukunftssträchtige Baugebiets-Entwicklung (zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum), und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der örtlichen Bestandssituation (darunter u.a. mit Blick auf das Siedlungsgefüge / die Bestandbebauung und die bestehende Verkehrsinfrastruktur) sowie zudem auch der räumlichen Lage im Rand- / Übergangsbereich zur freien Landschaft am gegenständlichen östlichen / südöstlichen Ortsrand von Erkheim bestmöglich und weitreichend gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen.

3.3.5 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Zum einen wird auf die Inhalte bzw. die ausführlichen Darstellungen, Erörterungen, etc. und Ergebnisse der vorstehenden beiden Unterkapitel 3.3.2 „Strukturdaten von Erkheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.3.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“ dieser Begründung vollinhaltlich verwiesen.

Zum anderen erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens v.a. auch eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Allerdings können i. E. örtlich vorhandene Flächen- und Erschließungs-Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) gegenwärtig nicht für die vorhandene, dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs genutzt werden.

An dieser Stelle wird neuerlich darauf hingewiesen, dass entsprechende Verfügbarkeiten oder sich evtl. diesbezüglich ergebende Möglichkeiten seitens der Gemeinde (nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Flächenbedarfs) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck und stetem Interesse verfolgt und geprüft werden.

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale. Die Marktgemeinde schafft vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich entlang des „Grünlandweges“ mit einer zusätzlichen Baureihe / -zeile auch östlich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung). Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption grundsätzlich insbesondere auch einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch die Flächen des „Baulandes“ betreffend).

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Erkheim berücksichtigt damit auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die weitere Optimierung bzw. die Anpassung und Berücksichtigung der weiterführenden Ausbildung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben als eine bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale in Berücksichtigung der standörtlichen Belange konsequent genutzt werden.

Dabei stellt die verfahrensgegenständliche Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine in besonderem Maße zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim dar.

Die gegenständliche 13. Änderung des FNP sowie auch der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Grünlandweg-Süd“ werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

4. Bestandssituation und Realnutzung

4.1 Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Erschließung erfolgt durch den bereits bestehenden, am westlichen Rand des PG gelegenen südlichen Abschnitt des „Grünlandweges“ (Neuerrichtung / Erneuerung zusammen mit dem gesamten nördlichen Abschnitt bis zur „Mindelheimer Straße“ im Jahr 2023), der im Norden in den „Auenweg“ sowie im Süden in den „Salver Weg“ mündet; die Flächen der erforderlichen Sichtfelder / Sichtdreiecke an diesen Einmündungsbereichen wurden in den gegenständlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Neben dem „Auenweg“ im Norden und dem „Salver Weg“ im Süden befindet sich weiterhin in etwa auf „mittiger Höhe“ der Einmündungsbereich des „Kapellenweges“, der wie auch die beiden vorgenannten Straßen die Plangebietsflächen mit der westlich gelegenen „Schlegelsberger Straße“ verbindet.

Im Westen und Norden grenzt das PG an den bestehenden, vorrangig durch Wohnnutzung geprägten bebauten Siedlungsbereich von Erkheim. Diese Bereiche liegen teilweise innerhalb der Geltungsbereiche der angrenzenden Bauleitplanungen (Bebauungsplan „Grünlandweg“ aus dem Jahr 2013 im Norden, sowie im Westen der Bebauungsplan „Kapellenweg“ aus dem Jahr 2001 und die Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“ aus dem Jahr 2015); diesbezüglich weiterführend wird auf die vorstehende Ziffer 3.2 dieser Begründung verwiesen.

Im Süden und Osten schließen an die Plangebietsflächen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an.

Direkt nördlich des „Auenweges“ - außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung - besteht eine gut ausgeprägte, vergleichsweise artenreiche Feldheckenstruktur aus standortheimischen Laubgehölzen (jungen bis mittleren Alters), die unverändert erhalten bleibt.

Die Östliche Günz befindet sich westlich des Vorhabenbereiches, in einer Entfernung von über 300 m zur Plangebietsgrenze; außerdem verläuft östlich, ebenfalls rund 300 m entfernt, der Riedbach.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der rund 200 m südlich des Plangebietes gelegenen Bundesautobahn BAB 96 und der direkt nördlich an diese angrenzenden Kreisstraße MN 37.

Ferner ist etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes eine Biogasanlage vorhanden (auf Fl.-Nr. 378/1).

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch diese in der Nähe gelegenen Verkehrsachsen und die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als durch anthropogene Nutzungen in vergleichsweise starkem Maße geprägt / vorbelastet zu bewerten.

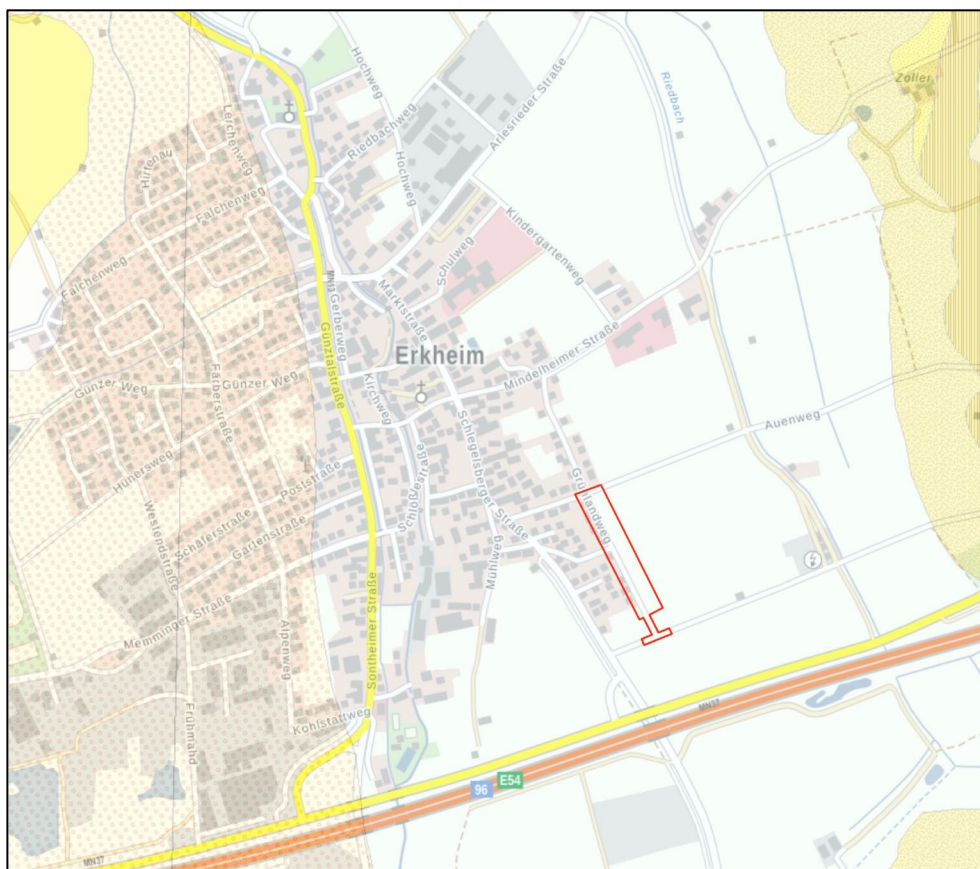
Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst nicht vorhanden.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

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

Das am südöstlichen Ortsrand von Erkheim gelegene Vorhabengebiet selbst liegt in dem Talgrundbereich der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung), der im Bereich von Erkheim vergleichsweise breit ist.



BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Überlagerung der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK 25) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie Eintragung des gegenständlichen Vorhabensbereiches; ohne Maßstab

4.2.2 Boden / Untergrundsituation

Geologisch handelt es sich in dem gesamten Plangebiet um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Boden:

Das gesamte Gebiet weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonat-sandkies bis -schluffkies (Schotter) auf.

Gemäß den Ergebnissen der im Zuge der Resterschließung des „Grünlandweges“ durchgeführten Baugrunduntersuchung der Fa. Blasy & Mader GmbH, 82279 Eching am Ammersee, mit Stand vom 06.12.2022, stehen im Plangebiet Kies-Schluffgemische bzw. sandige Kiese an.

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

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

4.2.3 Das **Geländeniveau** des PG fällt dem Talraum bzw. der Abflussrichtung der Östlichen Günz folgend von Süden nach Norden allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Süden des Plangebietes am „Salver Weg“ liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe von ca. 599,80 m ü.NN, der am tiefsten gelegene Bereich am „Auenweg“ im Norden auf einer Höhe von ca. 598,30 m ü.NN.

Dies deckt sich im Wesentlichen auch mit den Höhen-Angaben des Ausführungsentwurfes „Resterschließung Grünlandweg“, der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten, Stand: Mai 2023 mit Änderungen vom 19.09.2023, wonach in den vorgenannten Bereichen Werte von 600,0 m ü.NN im Süden bzw. 598,4 m im Norden ermittelt wurden.

4.2.4 Grundwasser / Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete

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

Gemäß den Ergebnissen der im Zuge der Erschließung des „Grünlandweges“ durchgeführten Baugrunduntersuchung (Fa. Blasy & Mader GmbH, 82279 Eching am Ammersee, mit Stand vom 06.12.2022) ist mit Grundwasser bei Mittelwasserständen voraussichtlich ab einer Tiefe von ca. 9 bis 12 m zu rechnen. Von der Notwendigkeit einer Bauwasserhaltung ist demnach nicht auszugehen. Weiter ist gemäß dieser Baugrunduntersuchung lokal das Auftreten von Schichtwasser in Baugruben möglich, wenn sich dieses auf gering wasserdurchlässigen Schichten, z.B. bindigen Decklehm, vorübergehend aufstaut.

Ferner werden in dem Fachgutachten nach dem „Energie-Atlas Bayern 2.0 (Internetportal mit Kartenwerken zu Grundwasserständen und regionalen Geologie) (...) und nach Daten aus bekannten Katasterbohrungen (...) für das Bauvorhaben auch die folgenden Wasserstände abgeschätzt (...):

- Mittelgrundwasserstand: 587,60 m ü.NN;
- Mittelhochgrundwasserstand: 588,20 m ü.NN;
- Bemessungswasserstand: (HW40 + Sicherheitszuschlag) 589,00 m ü.NN.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich direkt südlich des Plangebietes ein ehemaliges Wasserschutzgebiet befindet. Eine Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten bzw. deren Schutzzonenbereichen ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben jedoch nicht gegeben.

Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereiches selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff keine **Oberflächengewässer** vorhanden. Die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 300 m westlich des Plangebietes. Östlich befindet sich ebenfalls etwa 300 m entfernt der Riedbach.

Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:
Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist über 250 m bzw. deutlich von den Vorhabenflächen entfernt (BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung); die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ mehr als 100 m!

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

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

4.2.5 Arten- & Naturschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet (PG) ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.

Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.

Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie von dem Planvorhaben relevant nachteilig betroffene besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalem Gebiets-Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".

Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsflächen Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

Fazit:

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der vorrangig intensiv landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch der Nutzungen i.V.m. den angrenzenden bereits bestehenden Erschließungsflächen und Siedlungsbereichen 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, Raine, etc. sind ebenfalls im Geltungsbereich des PG selbst nicht vorhanden.

Direkt nördlich des „Auenweges“ - außerhalb der Geltungsbereichsflächen der gegenständlichen Planung - besteht eine gut ausgeprägte, vergleichsweise artenreiche Feldheckenstruktur aus standortheimischen Laubgehölzen (jungen bis mittleren Alters), die unverändert erhalten bleibt bzw. i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 300 m westlich des Plangebietes. Östlich befindet sich ebenfalls etwa 300 m entfernt der „Riedbach“. Aufgrund dieser Entfernungen ist eine Beeinträchtigung der Gewässer ausgeschlossen.

Im Wesentlichen sind deshalb vorliegend lediglich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächenbereiche von dem Vorhaben betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen Landschaftsplanerisch-grünordnerischen Maßnahmen insb. zur Ortsrandeingrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

4.2.6 Denkmalschutz

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

Gemäß den Inhalten des „Bayerischen Denkmal-Atlas“ (Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege) ist im Umgriff des Plangebiets folgendes Baudenkmal vorhanden:

Etwa 115 m westlich des Plangebietes befindet sich an der Einmündung des „Kapellenweges“ in die „Schlegelsberger Straße“ eine Kapelle, welche vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmal mit der Nummer D-7-78-136-11 und nachfolgender Kurzbeschreibung geführt wird: „Kapelle, kleiner Rechteckbau mit dreiseitigem Schluss, 17. Jh.; mit Ausstattung; am südlichen Ortsausgang. Verfahrensstand: Bauen hergestellt, nachqualifiziert.“

Das Baudenkmal wird durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt; vom Plangebiet aus ist die Kapelle aufgrund der bereits bestehenden Bebauung zwischen dem „Grünlandweg“ und der „Schlegelsberger Straße“ nicht einsehbar (keine Blickbeziehungen vorhanden).

Bzgl. einer ausführlicheren Beschreibung der Bestandssituation bzw. detaillierteren Abhandlung / Bewertung der Belange der Umweltschutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild inkl. einer artenschützerischen Beurteilung wird auf die Inhalte des beiliegenden Umweltberichts verwiesen.

5. Planungskonzeption

Gegenstand der vorliegenden, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Grünlandweg-Süd“ aufgestellten 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist im Wesentlichen die Umänderung einer bisherigen Flächen-Darstellungen von „Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ sowohl in „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als auch in „Sonstige örtliche Verkehrsflächen“ für die gesamtplanerisch erforderliche Verbreiterung der Straßenraumflächen.

Die bereits bestandskräftig als „Sonstige örtliche Verkehrsflächen“ dargestellten Flächenbereiche bleiben unverändert bestehen.

Des Weiteren erfolgt in diesem gesamtplanerischen Kontext im Zuge der parallel vorliegenden FNP-Änderung insb. auch eine Neuorganisation bzw. Anpassung und Nachführung der Flächen zur

„Ortsrandeingrünung“ auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Darstellung der „Wohnbauflächen“ veränderten Ortsrand-Situation.

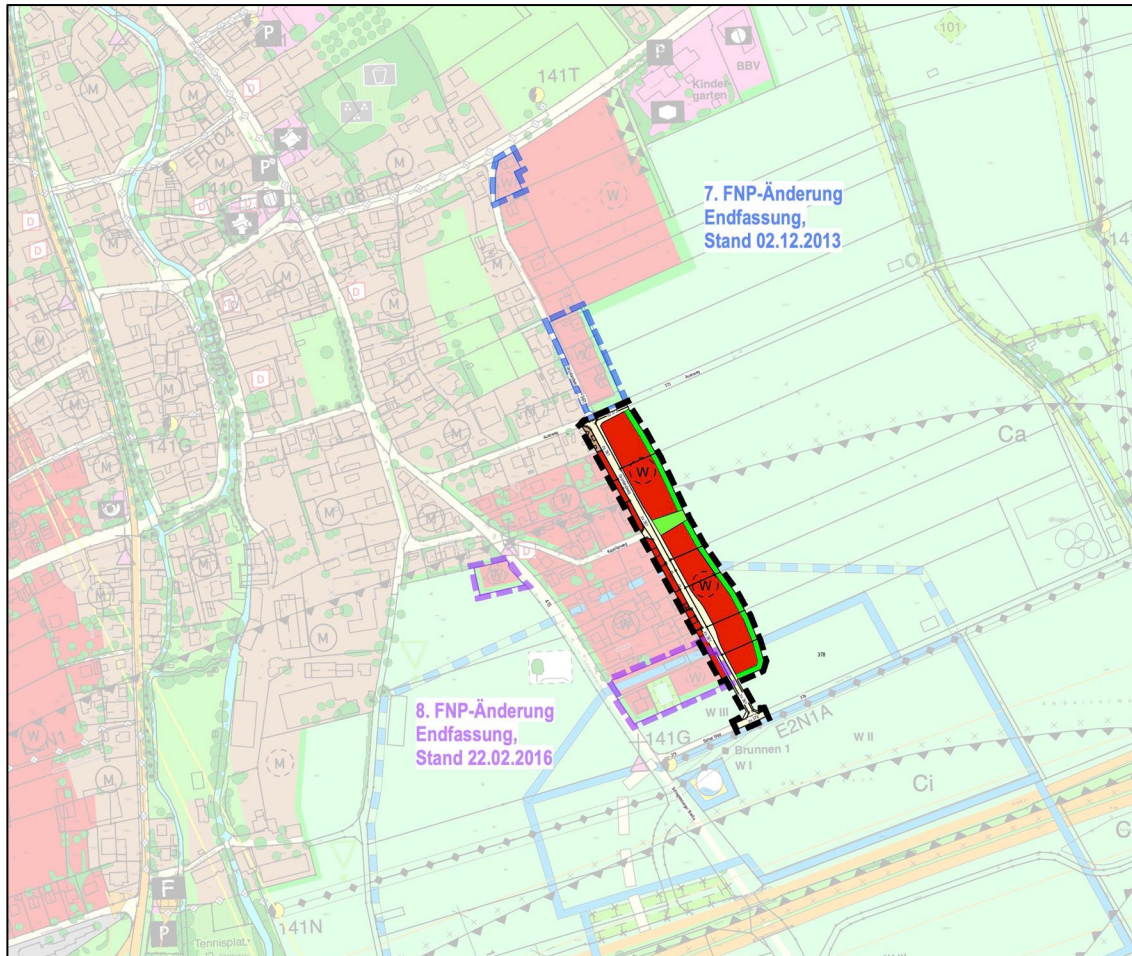
So wird östlich / südöstlich angrenzend an die neu dargestellten „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ein entsprechend dimensionierter Flächenstreifen zur „Ortsrandeingrünung“ ebenfalls neu gekennzeichnet, und damit aus planungskonzeptioneller Sicht die Sicherstellung der Ausbildung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches des Baugebietes zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten bewerkstelligt. Der hierfür im Rahmen der rechtswirksamen Planung aus dem Jahr 2002 ursprünglich dargestellte, direkt westlich entlang des „Grünlandweges“ verlaufende Flächenstreifen (der bislang als „Ortsrandeingrünung“ gekennzeichnet war), wird entsprechend der rechtswirksamen Flächendarstellungen der unmittelbar daran (westlich) angrenzenden Grundstücke / Siedlungsbereiche gesamtplanerisch zielführend in „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgeändert. Im Ergebnis handelt es sich dabei, insb. auch bezogen auf den vergleichsweise großen Maßstab 1 : 5.000 der gegenständlichen Planungs-Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, um eine insgesamt nur geringfügige randliche Flächen-Arrondierungen in einem ca. 5 m breiten Flächenstreifen.

Darüber hinaus wird der Bereich in Verlängerung des Straßenraumes des „Kapellenweges“ (Einmündungsbereich in den „Grünlandweg“ / Berücksichtigung Möglichkeit für die Ausbildung eines ggf. künftigen Knotenpunktes) als eine „Sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ dargestellt. Hiermit wird im Rahmen der Gesamt-Planungskonzeption die auf Ebene des Bebauungsplans bzw. der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Flächenbereich festgesetzte öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ entsprechend (planungsübergreifend) berücksichtigt.

Ferner erfolgt im Hinblick auf die vorliegend relevanten immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange die Kennzeichnung sämtlicher, neu dargestellter „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO östlich entlang des „Grünlandweges“ mit dem Planzeichen „Schallschutz erforderlich bzw. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetze“. Damit werden die Ergebnisse der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens (zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan) gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt (i.V.m. dem Verkehrslärm der südlich gelegenen BAB 96 sowie der Kr MN 37).

Auf das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA23-388-G01-E01-01, der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 29.05.2024, wird verwiesen. Dieses ist den Planunterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Abschließend werden die unter Ziffer 3.2 bereits genannten, aufgrund der diesbzgl. veränderten (fachlichen) Sachstands-Situationen nicht mehr aktuellen Darstellungen sowohl des ehemaligen Wasserschutzgebietes („Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“) sowie der damals geplanten Erweiterungsfläche des Wasserschutzgebietes („Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung; hier: geplantes Wasserschutzgebiet“), als auch der Lärmschutzbereiche des damaligen Militärflugplatzes Memmingen („Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Militärflugplatzes Memmingen gemäß Regionalplan Donau-Iller, Zone Ci und Ca“) aus der Plandarstellung herausgenommen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 (ohne Maßstab), inklusive der

- 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.12.2013 (aufgestellt i.V.m. dem Bebauungsplan „Grünlandweg“)
- sowie Teilflächen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.02.2016,
- mit Überlagerung der Planungskonzeption der 13. Änderung des FNP (unterbrochene schwarze Balkenlinie)

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Der gegenständliche Änderungsbereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung überdeckt sich weitestgehend mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“.

Insgesamt als geringfügig zu bewertende Abweichungen bzw. Unterschiede in der Ausdehnung / Führung der Umgrenzungslinien der beiden Geltungsbereiche bestehen lediglich wie folgt:

- Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Bereiche der Sichtfelder (im Norden an der Einmündung des „Grünlandweges“ in den „Auenweg“ bzw. im Süden an der Einmündung in den „Salver Weg“) sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nur teilweise enthalten;
- die innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächenbereiche westlich des „Grünlandweges“ (derzeit als Flächen zur Ortsrandeingrünung dargestellt) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht enthalten.

Da die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB für die Flächen des Vorhabengebietes im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen und in seiner Detailliertheit erheblich genaueren Bebauungsplans vorgenommen wird bzw. erfolgt, wird inhaltlich auf den entsprechenden Umweltbericht verwiesen.

Dieser Umweltbericht wird auch der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung in Anlage beigefügt.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto
- 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 Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Erkheim – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553), Fürth, August 2021, 22 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2023 – Markt Erkheim, Fürth, 2024, 30 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik, Heft 557, Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten für Erkheim, M; Fürth, herausgegeben im Juni 2024, 20 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 - Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu; Fürth, herausgegeben im Februar 2024, 26 S.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische 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 Bayern Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bebauungsplanverfahren „Grünlandweg-Süd“ der Marktgemeinde Erkheim - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, Bezeichnung: (Verkehrslärm)“; Bezeichnung: LA23-388-G01-E01-01, Augsburg, in der Fassung vom 29.05.2024 sowie ergänzend hierzu, zugehörige „Textvorschläge für die Begründung“ mit Stand vom 29.05.2024
- Blasy & Mader GmbH, BV Resterschließung Grünlandweg in 87746 Erkheim, Markt Erkheim, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12943; 82279 Eching am Ammersee, in der Fassung vom 06.12.2022
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 7. Änderung aus dem Jahr 2013 und Teilflächen der 8. Änderung aus dem Jahr 2016 sowie der 13. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird
- 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 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- LEW Planauskunft: Lageplan der bestehenden Stromleitungen; abgerufen am 13.03.2024

- 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
- pbu Beratende Ingenieure GmbH: Ausführungsentwurf „Resterschließung Grünlandweg“; 87437 Kempten, Stand: Mai 2023, mit Änderungen vom 19.09.2023
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15) in der Fassung vom 25.10.1987, zuletzt geändert am 23.12.2015
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – (noch nicht verbindliche) Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung mit Stand vom 05.12.2023, in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



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

ANLAGE I. ZUR BEGRÜNDUNG:**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung	Adresse
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach
Autobahn GmbH des Bundes	Niederlassung Südbayern - Außenstelle Kempten	Memminger Straße 143 B 87439 Kempten
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg
Handwerkskammer für Schwaben		Siebentischstraße 56 86152 Augsburg
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kreisheimatpfleger	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim

Name (TÖB)	Abteilung	Adresse
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V.		Fellhornstraße 15 A 87719 Mindelheim
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe
Polizei-Inspektion Mindelheim	Sachbereich Verkehr	Memminger Straße 16 87719 Mindelheim
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm
Schwaben Netz GmbH – Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Landkreis Unterallgäu	Rottachstraße 15 87435 Kempten
Nachbargemeinden		
Breitenbrunn		Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn
Kammlach		Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach
Lauben		Erkheimer Straße 7 87761 Lauben
Oberrieden		Schulweg 1 87769 Oberrieden
Oberschönegg		Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg
Sontheim		Hauptstraße 41 87776 Sontheim
Westerheim		Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim

ANLAGE II. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Grünlandweg-Süd“

(Fassung mit Stand: 11.06.2024, fortgeschrieben am 24.09.2024)

(Es wird darauf hingewiesen die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen den Geltungsbereichs-Umgriff des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ umfasst – es bestehen lediglich folgende geringfügige Abweichungen:

- Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen / mit beplanten Flächenbereiche der Sichtfelder und daran räumlich-funktional angrenzenden Verkehrsflächen (im Norden an der Einmündung des „Grünlandweges“ in den „Auenweg“ bzw. im Süden an der Einmündung in den „Salver Weg“) sind im Geltungsbereich der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung nur teilweise enthalten bzw. aus gesamtkonzeptioneller Sicht zur Überplanung erforderlich.
- Die innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächenbereiche auf den Privatgrundstücken westlich entlang des „Grünlandweges“ (derzeit im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 (noch) als Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ dargestellt) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht enthalten bzw. deren Überplanung aufgrund der (planungsrechtlichen) Bestandssituation sowie hinsichtlich der Belange der Gesamt-Planungskonzeption auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplans / der verbindlichen Bauleitplanung aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.)

„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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Marktgemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Erkheim.

Das Plangebiet befindet sich direkt entlang des „Grünlandweges“ am südöstlichen Randbereich der Ortslage von Erkheim, im Straßen-Abschnitt zwischen dem „Auenweg“ im Norden und dem „Salver Weg“ im Süden.

Vorgesehen ist die Flächen-Neuinanspruchnahme für eine Allgemeine Wohngebietsfläche bzw. 9 Baugrundstücke im östlichen Anschluss an die Bestandsbebauung bzw. den „Grünlandweg“.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung qualitätvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichend raum- bzw. flächensparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung - vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Das Planvorhaben dient damit i. E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene (u.a. zur Sicherung / Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen) möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Marktgemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge im südöstlichen Ortsrandbereich entlang des „Grünlandweges“ nun mit einer Baureihe / -zeile auch östlich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung).

Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die weitere Optimierung bzw. die Berücksichtigung der weiterführenden Ausbildung einer qualitätvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten.

Im Ergebnis stellt die Planung damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine in besonderem Maße zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim dar.

Insgesamt ist das Planvorhaben aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation überaus verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden (i. S. einer situativ-bedarfsgerechten, grundsätzlich bestmöglich ressourcenschonenden und ökonomischen Gesamt-Planungskonzeption).

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Marktgemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die beiden Geltungsbereiche der Bauleitplanvorhaben umfassen dabei jeweils eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Im Wesentlichen ist eine räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Planvorhaben gegeben – es bestehen lediglich folgende geringfügige Abweichungen:

- Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Bereiche der Sichtfelder (im Norden an der Einmündung des „Grünlandweges“ in den „Auenweg“ bzw. im Süden an der Einmündung in den „Salver Weg“) sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nur teilweise enthalten;
- die innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächenbereiche westlich des „Grünlandweges“ (derzeit als Flächen zur Ortsrandeingrünung dargestellt) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht enthalten.

Als wesentliche Festsetzungen / wichtigste Eckpunkte der Planungskonzeption des gegenständlichen Bebauungsplans sind zu nennen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in gesamtkonzeptioneller Berücksichtigung der bestehenden Bebauung. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Des Weiteren werden im Baugebiet Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) als gebietsunverträglich erachtet.

- Für die höchstzulässige Überbauung der Allgemeinen Wohngebietsflächen mit hauptbaulichen Anlagen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Höchstmaß für das gesamte Baugebiet festgesetzt.
- Neben der Intensität der Überbauung ist ebenfalls die max. Höhenentwicklung der Gebäude entsprechend der Standort- bzw. Bestandsverhältnisse festgesetzt – im Bereich des Baugebietes betragen differenziert in 2 unterschiedliche „Gebäude-Typen“ die Wandhöhen zum einen maximal 4,0 m (mit Dachneigung (DN) zwischen 35° - 45°) bzw. zum anderen minimal 5,2 m und maximal 6,0 m (mit DN zwischen 20°-25°) sowie die Firsthöhen jew. maximal 9,0 m. Bzgl. der Bezugshöhen für die Wand- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Gebäude bzw. der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) ist für die einzelnen Bauraumbereiche jew. eine exakte max. Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) festgelegt. Im Weiteren wird insb. auf die Ziffern 3.5 und 3.6 der Festsetzungen durch Text verwiesen.
- Ausbildung einer räumlich-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünungssituation zur Schaffung eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten: Insbesondere Festsetzung von 5 m breiten privaten Grünflächen in Ortsrandlage mit entsprechenden Pflanzbindungsmaßnahmen.
- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens.

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 insb. das Kapitel 5. der Bebauungsplan-Begründung mit Ausführung der städtebaulichen sowie grünordnerischen Konzeption).

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

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

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

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insb. 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 grundsätzlich schonenden, verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse / Anforderungen der Nutzungen Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Differenzierte Festlegungen bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäudekörper i.V.m. Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung.

- Erstellung / Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

1.2.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlagen / zu berücksichtigende Fachplanungen sind im gegenständlichen Fall folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungen zu nennen:

- Im Zuge der Planung wurde ein gesondertes schalltechnisches Gutachten erstellt: Bezeichnung „Bebauungsplanverfahren „Grünlandweg-Süd“ der Marktgemeinde Erkheim - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Verkehrslärm)“, Bezeichnung: LA23-388-G01-E01-01, der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 29.05.2024.
Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind entsprechend vollinhaltlich in die Planung eingearbeitet. Außerdem liegt das Gutachten den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung in Anlage bei.
- Außerdem wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes im Zuge der Resterschließung des „Grünlandweges“ eine Baugrunduntersuchung durchgeführt: „BV Resterschließung Grünlandweg in 87746 Erkheim, Markt Erkheim, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12943, in der Fassung vom 06.12.2022, erstellt durch die Blasy & Mader GmbH, 82279 Eching am Ammersee. Das Gutachten kann im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens bei der Marktgemeinde eingesehen werden.
Zu den Schutzgütern Boden und insbesondere Wasser bildet dieses Gutachten neben den allgemeinen Informationen des LfU eine weitere gebietsspezifischere Informationsgrundlage.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Integration / Berücksichtigung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens.
- Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002:

Der Großteil der Plangebietsfläche ist als „Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt. Die mitüberplanten Flächenbereiche des Straßenraumes des „Grünlandweges“, des „Kapellenweges“, des „Auenweges“ und des „Salver Weges“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Sonstige örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnet.

Direkt westlich angrenzend an den „Grünlandweg“, und damit außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans, ist ein Flächenstreifen als Fläche zur „Ortsrandeingrünung“ dargestellt inklusive der Darstellung einiger „Bäume“ sowie „Baum- / Strauchecke, Gebüsch, Feldgehölzen“.

Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung und deren Umfeld die nachfolgenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung aus dem Jahr 2002 enthalten, die allerdings heute aufgrund der diesbzgl. veränderten (fachlichen) Sachstands-Situationen keine Aktualität mehr aufweisen bzw. besitzen:

- Darstellung des vormaligen Wasserschutzgebietes um den mittlerweile stillgelegten (Tief-)Brunnen 1 mit der „Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“.
- Darstellung der damals geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes als „Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung; hier: geplantes Wasserschutzgebiet“.
- Darstellung der „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Militärflugplatzes Memmingen gemäß Regionalplan Donau-Iller, Zone Ci und Ca“.

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ durchgeführt.

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

Gegenstand der entsprechend erforderlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung einer bisherigen Flächen-Darstellungen von „Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ sowohl in „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als auch in „Sonstige örtliche Verkehrsflächen“ für die gesamt-konzeptionell erforderliche Verbreiterung der Straßenraumflächen. Die bereits bestandskräftig als „Sonstige örtliche Verkehrsflächen“ dargestellten Flächenbereiche bleiben unverändert bestehen.

Des Weiteren erfolgt in diesem gesamtplanerischen Kontext im Zuge der parallel vorliegenden FNP-Änderung insb. auch eine Neuorganisation bzw. Anpassung und Nachführung der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Darstellung der „Wohnbauflächen“ veränderten Ortsrand-Situation.

So wird östlich / südöstlich angrenzend an die neu dargestellten „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ein entsprechend dimensionierter Flächenstreifen zur „Ortsrandeingrünung“ ebenfalls neu gekennzeichnet, und damit aus planungskonzeptioneller Sicht die Sicherstellung der Ausbildung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches des Baugebietes zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten bewerkstelligt. Der hierfür im Rahmen der rechtswirksamen Planung aus dem Jahr 2002 ursprünglich dargestellte, direkt westlich entlang des „Grünlandweges“ verlaufende Flächenstreifen (der bislang als „Ortsrandeingrünung“ gekennzeichnet war), wird entsprechend der rechtswirksamen Flächendarstellungen der unmittelbar daran (westlich) angrenzenden Grundstücke / Siedlungsbereiche gesamtplanerisch zielführend in „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgeändert. Im Ergebnis handelt es sich dabei, insb. auch bezogen auf den vergleichsweise großen Maßstab 1 : 5.000 der gegenständlichen Planungs-Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, um eine insgesamt nur geringfügige randliche Flächen-Arrondierungen in einem ca. 5 m breiten Flächenstreifen.

Darüber hinaus wird der Bereich in Verlängerung des Straßenraumes des „Kapellenweges“ (Einnündungsbereich in den „Grünlandweg“ / Berücksichtigung Möglichkeit für die Ausbildung eines ggf. künftigen Knotenpunktes) als eine „Sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ dargestellt. Hiermit wird im Rahmen der Gesamt-Planungskonzeption die auf Ebene des Bebauungsplans bzw. der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Flächenbereich festgesetzte öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ entsprechend (planungsübergreifend) berücksichtigt.

Ferner erfolgt im Hinblick auf die vorliegend relevanten immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange die Kennzeichnung sämtlicher, neu dargestellter „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO östlich entlang des „Grünlandweges“ mit dem Planzeichen „Schallschutz erforderlich bzw. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzte“. Damit werden die Ergebnisse der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens (zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan) gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt (i.V.m. dem Verkehrslärm der südlich gelegenen BAB 96 sowie der Kr MN 37).

Auf das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA23-388-G01-E01-01, der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 29.05.2024, wird verwiesen. Dieses ist den Planunterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Abschließend werden die unter Ziffer 3.2 bereits genannten, aufgrund der diesbzgl. veränderten (fachlichen) Sachstands-Situationen nicht mehr aktuellen Darstellungen sowohl des ehemaligen Wasserschutzgebietes („Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“) sowie der damals geplanten Erweiterungsfläche des Wasserschutzgebietes („Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung; hier: geplantes Wasserschutzgebiet“), als auch der Lärmschutzbereiche des damaligen Militärflugplatzes Memmingen („Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Militärflugplatzes Memmingen gemäß Regionalplan Donau-Iller, Zone Ci und Ca“) aus der Plandarstellung herausgenommen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festlegung / Situierung und Standortwahl der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der bestmöglichen Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines grundsätzlich schonenden, verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse / Anforderungen der Nutzungen generelle Festlegungen zur Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Festlegungen / Flächendarstellungen zur weiteren Optimierung bzw. Anpassung und Berücksichtigung der weiterführenden Ausbildung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten.
- Kennzeichnung sämtlicher, neu dargestellter „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Hinblick auf die Berücksichtigung der vorliegend immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange.

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, zuletzt geändert am 01. Juni 2023 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 Ziffer 3.4 der Begründungen verwiesen.

Insbesondere wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auch eine umfassende Prüfung von Standortalternativen sowie eine vertiefte ortsplannerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.) durchgeführt. Auf die entsprechenden Ziffern 3.4.3 ff. der Begründung wird weiterführend verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale. Die Marktgemeinde schafft vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich entlang des „Grünlandweges“ mit einer zusätzlichen Baureihe / -zeile auch östlich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung).
- Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption grundsätzlich insbesondere auch einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch die Flächen des „Baulandes“ betreffend).
- Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Erkheim berücksichtigt damit auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die weitere Optimierung bzw. die Berücksichtigung der weiterführenden Ausbildung einer qualitätsvollen,

nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten.

- Weiterhin erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens v.a. auch eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).
- Abschließend wurde das Vorhaben im Vorfeld des Planaufstellungs-Verfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt; die Planung dient der vorrangigen weiteren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung für die heimische, ortsansässige Bevölkerung im Hauptort Erkheim (ortsansässige junge Familien), gerade auch in Berücksichtigung einer konsequenten Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale.

1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet (PG) ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Im Plangebiet und dessen räumlich funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden; die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 300 m westlich des Plangebietes. Östlich befindet sich ebenfalls etwa 300 m entfernt der Riedbach.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie von dem Planvorhaben relevant nachteilig betroffene besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalem Gebiets-Umgriff nicht vorhanden.

Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

- Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabensbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".
- Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsflächen Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festlegungen zur weiteren Optimierung bzw. Anpassung und Berücksichtigung der weiterführenden Ausbildung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten.

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.

Etwas 115 m westlich des Plangebietes befindet sich an der Einmündung des „Kapellenweges“ in die „Schlegelsberger Straße“ eine Kapelle, welche vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmal mit der Nummer D-7-78-136-11 und nachfolgender Kurzbeschreibung geführt wird: Kapelle, kleiner Rechteckbau

mit dreiseitigem Schluss, 17. Jh.; mit Ausstattung; am südlichen Ortsausgang. Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Das Baudenkmal wird durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt, da es vom „Grünlandweg“ aufgrund der bereits bestehenden Bebauung zwischen dem „Grünlandweg“ und der „Schlegelsberger Straße“ nicht zu sehen ist.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

- nicht erforderlich.

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

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

- 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 Ziffer 4.1.1 der Hinweise durch Text der Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen.

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

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Realnutzung

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Erschließung erfolgt durch den bereits bestehenden, am westlichen Rand des PG gelegenen südlichen Abschnitt des „Grünlandweges“ (Neuerrichtung / Erneuerung zusammen mit dem gesamten nördlichen Abschnitt bis zur „Mindelheimer Straße“ im Jahr 2023), der im Norden in den „Auenweg“ sowie im Süden in den „Salver Weg“ mündet; die Flächen der erforderlichen Sichtfelder / Sichtdreiecke an diesen Einmündungsbereichen wurden in den gegenständlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Neben dem „Auenweg“ im Norden und dem „Salver Weg“ im Süden befindet sich weiterhin in etwa auf „mittiger Höhe“ der Einmündungsbereich des „Kapellenweges“, der wie auch die beiden vorgenannten Straßen die Plangebietsflächen mit der westlich gelegenen „Schlegelsberger Straße“ verbindet.

Im Westen und Norden grenzt das PG an den bestehenden, vorrangig durch Wohnnutzung geprägten bebauten Siedlungsbereich von Erkheim. Diese Bereiche liegen teilweise innerhalb der Geltungsbereiche der angrenzenden Bauleitplanungen (Bebauungsplan „Grünlandweg“ aus dem Jahr 2013 im Norden, sowie im Westen der Bebauungsplan „Kapellenweg“ aus dem Jahr 2001 und die Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“ aus dem Jahr 2015); diesbezüglich weiterführend wird auf die vorstehende Ziffer 3.2 dieser Begründung verwiesen.

Im Süden und Osten schließen an die Plangebietsflächen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an.

Direkt nördlich des „Auenweges“ - außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung - besteht eine gut ausgeprägte, vergleichsweise artenreiche Feldheckenstruktur aus standortheimischen Laubgehölzen (jungen bis mittleren Alters), die unverändert erhalten bleibt.

Die Östliche Günz befindet sich westlich des Vorhabensbereiches, in einer Entfernung von über 300 m zur Plangebietsgrenze; außerdem verläuft östlich, ebenfalls rund 300 m entfernt, der Riedbach.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der rund 200 m südlich des Plangebietes gelegenen Bundesautobahn BAB 96 und der direkt nördlich an diese angrenzenden Kreisstraße MN 37. Ferner ist etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes eine Biogasanlage vorhanden (auf Fl.-Nr. 378/1).

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch diese in der Nähe gelegenen Verkehrsachsen und die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als durch anthropogene Nutzungen in vergleichsweise starkem Maße geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst nicht vorhanden.

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitte / Flächenbereiche des „Grünlandweges“ (Neuerrichtung / Erneuerung zusammen mit dem gesamten nördlichen Abschnitt bis zur „Mindelheimer Straße“ im Jahr 2023), des „Auenweges“, „Kapellenweges“ und des „Salver Weges“ un bebaut ist. Diese Verkehrsflächen bleiben bei der Umsetzung der Planung bestehen.

2.1.2 Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind neben der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation eines Großteils der Plangebietsflächen (ackerbauliche Nutzung) die angrenzenden, vorrangig wohngenutzten Siedlungsbereiche sowie auch die vorhandenen Abschnitte / Flächenbereiche des „Grünlandweges“, des „Auenweges“, „Kapellenweges“ und des „Salver Weges“ zu nennen. Weitere Emissionen bzw. vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes (im Hinblick auf die Berücksichtigung der vorliegend immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange) sind insbesondere durch die rund 200 m südlich des Plangebietes gelegene Bundesautobahn BAB 96 und die direkt nördlich davon verlaufende Kreisstraße MN 37 vorhanden.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch diese in der Nähe gelegenen überörtlichen Haupt-Verkehrsachsen und die an das Vorhabengebiet angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als vergleichsweise stark durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt / vorbelastet zu bewerten.

Bzgl. der Ergebnisse des im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erstellten Schalltechnische Gutachtens wird weiterführend auf Ziffer 8.1 der Begründung sowie auf die Inhalte des Gutachtens selbst verwiesen, das den Bebauungsplanunterlagen als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt ist.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die intensive landwirtschaftliche / ackerbauliche Nutzung auf dem Großteil der Plangebietsflächen bis auf Weiteres andauern würde.

Dementsprechend blieben mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen Nutzungen entstehen - wie insb. die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser und Kleinklima / Luft sowie ggf. auch gegenüber dem Schutzgut Orts- / Landschaftsbild - natürlich generell aus, sofern die Flächen weiterhin auch künftig intensiv landwirtschaftlich genutzt würden. Auch würde voraussichtlich keine weitere Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. der intensiv als Acker genutzten Flächen im Plangebietsumfang erfolgen.

Demgegenüber würde die Gemeinde bei Nichtdurchführung der Planung eine sich bietende, gegenständlich überaus gute Gelegenheit für die nachhaltige, aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Arrondierung des Gesamtsiedlungsgefüges bei konsequenter Nutzung von bestehenden Flächen- und Erschließungspotentialen am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim nicht nutzen (Schaffung einer zusätzlichen Baureihe / -zeile auch östlich entlang des „Grünlandweges“; Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung). Die Berücksichtigung und Nutzung des Plangebietes zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im Hauptort Erkheim dringend benötigtem Wohnraum (vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien) würde ungenutzt bleiben!

Darüber hinaus blieben auch die Maßnahmen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten und räumlich-wirksamen Baugebietseingrünung aus i.S. einer Optimierung sowie konzeptionellen Vervollständigung der Gesamt-Ortsrandeingrünung am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim aus. Im Ergebnis würde eine damit zusammenhängende Optimierung der Situation vorrangig i.V.m. dem Schutzgut „Orts- / Landschaftsbild“ nicht erfolgen.

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

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

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand

Der Großteil der Plangebietsfläche wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt; in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich die bestehenden Straßen („Auenweg“, „Grünlandweg“ und „Salver Weg“). Bzgl. weiterer Informationen zu den Nutzungen der angrenzenden Flächen wird auf die Ziffer 2.1.1 „Realnutzung“ dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 1,35 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen der oben genannten Straßen(räume) rund 4.185 m² bzw. ca. 31 % des Plangebietes sowie die räumlich-funktional geringfügig mitüberplante, bereits bestehende Allgemeine Wohngebietsfläche (im Bereich der freizuhaltenden Sichtfläche an der Einmündung des „Kapellenweges“ in den „Grünlandweg“) eine Fläche von ca. 5 m².

Der Anteil der geplanten Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ weist rund 1.275 m² bzw. ca. 9,5 % auf, die festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ ca. 390 m² bzw. ca. 3 %.

Weiter werden Rund 905 m² (ca. 6,5 %) – unverändert zur Bestandssituation – als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Fazit: Entsprechend weisen die neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets- bzw. Baulandflächen selbst lediglich einen Anteil von rund 6.100 m² bzw. ca. 45 % an den Gesamt-Plangebietsflächen auf. Zudem beträgt die Fläche der i.V.m. dem Planvorhaben neu festgesetzten Verkehrsflächen nur ca. 675 m² bzw. etwa 5 %.

Insgesamt nehmen die Flächen, die neu in Anspruch genommen bzw. be- / überbaut werden, damit einen Anteil von lediglich ca. 50 % der Plangebietsfläche ein.

In den Allgemeinen Wohngebietsflächen ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert von 0,3 festgesetzt. Diese darf durch Nebenanlagen um 50 %, also auf einen Wert von 0,45 überschritten werden; außerdem dürfen bei der Baugebietsfläche die Bereiche der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

Deshalb ist letztlich „rein“ rechnerisch, bei „Ausschöpfung“ des gesamten vorliegend planungsrechtlich festgesetzten neuen „Baurechts“, zum einen eine Überbauung i.V.m. den Baugrundstücken von etwa 3.320 m² sowie zum anderen i.V.m. den neu festgesetzten Verkehrsflächen von ca. 675 m² möglich.

Im Ergebnis können auf Grundlage des vorliegend planungsrechtlich festgesetzten neuen „Baurechts maximal ca. 0,4 ha bzw. nur rund 30 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit Großteils auch versiegelt werden, ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbauten / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von nur ca. 0,4 ha zu rechnen.
- Eine ca. 0,85 ha umfassende Fläche (neu ausgewiesene Verkehrsflächen und Baulandflächen inkl. der Öffentlichen und Privaten Grünflächen) wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; insbesondere aufgrund von Vorbelastungen sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Die maximal mögliche neu überbaubare Fläche beträgt effektiv lediglich ca. 0,4 ha bzw. nur rund 30 % Flächenanteil am PG. Somit ist im vorliegenden Fall, v.a. aufgrund der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentiale, aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ zu bezeichnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2. und 3. zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge / Oberflächen gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen.
- Insb. aufgrund von Lage (Arrondierung des Siedlungsgefüges; lediglich Schaffung einer beidseitigen Bebauung entlang des „Grünlandweges“) sowie bzgl. der Gesamtplanungskonzeption grundsätzlich vergleichsweise überaus flächensparende bzw. ressourcenschonende / ökonomische Planung; konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie Benötigung eines mit Blick auf die Bestandssituation i. E. vergleichsweise nur überaus geringen Anteils der Gesamt-Baugebietsflächen für die Neuinanspruchnahme i.V.m. zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- / Erschließungsflächen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; insbesondere aufgrund von Vorbelastungen sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Die maximal mögliche neu überbaubare Fläche beträgt effektiv lediglich ca. 0,4 ha bzw. nur rund 30 % Flächenanteil am PG. Somit ist im vorliegenden Fall, v.a. aufgrund der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentiale, aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch

genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ zu bezeichnen.

Fazit: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die Standort- / Lagegunst gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge und die Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) als v.a. auch aufgrund der getroffenen situativ-bedarfgerechten Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen und verträglich zu bewerten.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Weiterhin ist neuerlich anzumerken, dass die vorliegende Planung insgesamt v.a. auch als grundsätzlich flächensparend bzw. ressourcenschonend bezeichnet werden kann, nicht zuletzt da durch die konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale auch ein i. E. vergleichsweise nur geringer Anteil der Gesamt-Baugebietsflächen für die öffentlichen Verkehrs- / Erschließungsflächen benötigt werden.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

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

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

Das am südöstlichen Ortsrand von Erkheim gelegene Vorhabengebiet selbst liegt in dem Talgrundbereich der „Östlichen Günz“ (Gewässer 2. Ordnung), der im Bereich von Erkheim einen vergleichsweise breiten / ausgedehnten Raum einnimmt.

Geologie und Boden

Boden: Das gesamte Gebiet weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonat-sandkies bis -schluffkies (Schotter) auf.

Gemäß den Ergebnissen der im Zuge der Resterschließung des „Grünlandweges“ durchgeführten Baugrunduntersuchung der Fa. Blasy & Mader GmbH, 82279 Eching am Ammersee, mit Stand vom 06.12.2022, stehen im Plangebiet Kies-Schluffgemische bzw. sandige Kiese an.

Geologisch handelt es sich in dem gesamten Plangebiet um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flussschluff oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets wurden über einen langen Zeitraum intensiv landwirtschaftlich vorrangig als Ackerland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insb. durch

Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung i.V.m. der bestehenden Nutzungs-Situation ist folglich auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

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

Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des PG fällt dem Talraum bzw. der Abflussrichtung der Östlichen Günz folgend von Süden nach Norden allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Süden des Plangebietes am „Salver Weg“ liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe von ca. 599,80 m ü.NN, der am tiefsten gelegene Bereich am „Auenweg“ im Norden auf einer Höhe von ca. 598,30 m ü.NN.

Dies deckt sich im Wesentlichen auch mit den Höhen-Angaben des Ausführungsentwurfes „Resterschließung Grünlandweg“, der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten, Stand: Mai 2023 mit Änderungen vom 19.09.2023, wonach in den vorgenannten Bereichen Werte von 600,0 m ü.NN im Süden bzw. 598,4 m im Norden ermittelt wurden.

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die im Bereich des PG durch bauliche Anlagen selbst überbaut / -formt werden, ist von einer geringen temporären Belastung / Nutzung weiterer Flächen zur Zwischenlagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,7 ha (= i.V.m. festgesetztem Bauland und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommenen Flächenanteile); flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich.

Auf den Flächen, die als Öffentliche oder Private Grünflächen festgesetzt sind, ist dagegen davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation weitestgehend erhalten bleibt.

- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 0,4 ha bzw. von nur rund 30 % Flächenanteil am PG zu rechnen.
- Insgesamt wird eine ca. 0,85 ha umfassende Fläche (neu ausgewiesene Verkehrsflächen und Baulandflächen inkl. der Öffentlichen und Privaten Grünflächen) der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen örtlich weit verbreitet sind.

- 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. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.

- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) sowie der schutzgutbezogenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Es ist anzumerken, dass insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme erfolgt – insbesondere, da vorliegend die bestehenden Flächen- und Erschließungspotentiale aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt werden (können).

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 8 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen-Anteilen erfolgt ein Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Maßnahmen / grundsätzliche Festsetzung zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; siehe Bewertung zu den baubedingten Auswirkungen entsprechend.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) sowie der schutzgutbezogenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Es ist anzumerken, dass insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme erfolgt – insbesondere, da vorliegend die bestehenden Flächen- und Erschließungspotentiale aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt werden (können).

Fazit: Im Ergebnis ist mit Blick auf die räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens sowie im Hinblick auf die max. zulässige Gesamt-Versiegelung von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten/Freianlagen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzt, dass der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist (dies gilt sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Raum). Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Anlage von grundsätzlich zu vermeidenden, gegenüber den Umweltschutzgütern deutlich nachteiligen anderweitigen Flächennutzungen bzw. -gestaltungen, wie z.B. als „Schotter- und / oder Steingärten“, ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

3.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)

3.3.1 Bestand

Oberflächengewässer: Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 300 m westlich des Plangebietes. Östlich befindet sich ebenfalls etwa 300 m entfernt der „Riedbach“.

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

Entsprechend befindet sich der gesamte Vorhabenbereich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen auch weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist über 250 m bzw. deutlich von den Vorhabenflächen entfernt (BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung); die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ mehr als 100 m!

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

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

Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich direkt südlich des Plangebietes ein ehemaliges Wasserschutzgebiet befindet. Eine Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten bzw. deren Schutzzonenbereichen ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben allerdings nicht gegeben.

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.

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

Gemäß den Ergebnissen der im Zuge der Erschließung des „Grünlandweges“ durchgeführten Baugrunduntersuchung (Fa. Blasy & Mader GmbH, 82279 Eching am Ammersee, mit Stand vom 06.12.2022) ist mit Grundwasser bei Mittelwasserständen voraussichtlich ab einer Tiefe von ca. 9 bis 12 m zu rechnen. Von der Notwendigkeit einer Bauwasserhaltung ist demnach nicht auszugehen. Weiter ist gemäß dieser Baugrunduntersuchung lokal das Auftreten von Schichtwasser in Baugruben möglich, wenn sich dieses auf gering wasserundurchlässigen Schichten, z.B. bindigen Decklehmen, vorübergehend aufstaut.

Ferner werden in dem Fachgutachten nach dem „Energie-Atlas Bayern 2.0 (Internetportal mit Kartenwerken zu Grundwasserständen und regionalen Geologie) (...) und nach Daten aus bekannten Katasterbohrungen (...) für das Bauvorhaben auch die folgenden Wasserstände abgeschätzt (...):

- Mittelgrundwasserstand: 587,60 m ü.NN;
- Mittelhochgrundwasserstand: 588,20 m ü.NN;
- Bemessungswasserstand: (HW40 + Sicherheitszuschlag) 589,00 m ü.NN.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Norden bzw. dem Talraum der „Östlichen Güz“ folgend.

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

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

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

3.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,7 ha (= Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommenen Flächenanteile); flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich mit einer insgesamt grundlegend veränderten Versickerungssituation.
Auf den Flächen, die als Öffentliche oder Private Grünflächen festgesetzt sind, ist dagegen davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation weitestgehend erhalten bleibt.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 0,4 ha bzw. von nur rund 30 % Flächenanteil am PG zu rechnen.
- Folge der Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens infolge der Versiegelung künftig nicht mehr auf der gesamten Fläche gegeben ist.
- Ebenfalls durch die Versiegelung bzw. die Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens bedingt ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate.
- 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).
- Wasserhaltungsmaßnahmen insbesondere durch eindringendes Schichtwasser in Baugruben kann nicht ausgeschlossen werden.
- Dagegen kann das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter aufgrund des vorbeschriebenen vergleichsweise großen Grundwasserflurabstandes nahezu ausgeschlossen werden.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der zu erwartenden

Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe sämtliche Unterpunkte zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Aufgrund der grundsätzlichen Eignung des anstehenden Untergrundes für die Versickerung von Oberflächenwasser: Festsetzung der Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke im gesamten Plangebiet komplett dezentral vor Ort auf den jew. Grundstücken über entsprechend geeignete Versickerungsanlagen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) sowie der schutzgutbezogenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung hierfür ist allerdings ebenfalls die zwingende Berücksichtigung der vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Grundwasserschutz sowie ein ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.

Geringe Erheblichkeit; unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit boden- / wassergefährdenden Stoffen.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) sowie der schutzgutbezogenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung hierfür ist allerdings die zwingende Berücksichtigung der vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Grundwasserschutz sowie ein ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Fazit: Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation sowie auch aufgrund von Art und Umfang bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität i.V.m. dem Vorhaben allerdings von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (v.a. im Bereich von Bodenaufschlüssen) bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen.

Des Weiteren ist auf die im Rahmen der grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzten einschlägigen Maßnahmen zum weitestmöglichen Erhalt sickerfähiger Flächen bzw. einer weitreichenden flächenhaften Wasseraufnahmekapazität hinzuweisen. So ist zum einen insbesondere auch der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Zum anderen erfolgt eine weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche

bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen. Abschließend wird bzgl. der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet auf die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke im gesamten Vorhabengebiet komplett dezentral vor Ort auf den jew. Grundstücken über entsprechend geeignete Versickerungsanlagen verwiesen.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten: Das Gebiet der Gemeinde Erkheim gehört zum Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm (Zeitraum 1961 bis 1990) auf bzw. im Zeitraum 1991 bis 2020 964 mm bzw. 978 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 13 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Zeitraum 1961 bis 1990) bzw. bei 8,4°C (Zeitraum 1991 bis 2020) (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 bzw. 1991-2020). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Die unbebauten Flächen sind übergeordnet aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes im Talraum der „Östlichen Günz“ östlich von Erkheim anzusprechen.

Im Hinblick auf die Luftaustausch-Situation / Abfluss-Situation ist bereits von einer deutlichen Barriere-Wirkung auszugehen; einerseits durch die etwa 200 m südlich des Plangebietes verlaufende Autobahn BAB 96 inklusive Lärmschutzwand zwischen dieser und der direkt nördlich verlaufenden Kreisstraße MN 37, andererseits durch die bereits bestehende Bebauung entlang des „Grünlandweges“.

Bezogen auf die Ortsrandlage im südöstlichen Randbereich des Siedlungsgefüges sowie die topographischen und strukturellen Gegebenheiten im Plangebietsumgriff ist das PG lediglich bezüglich Winden aus östlichen sowie untergeordnet auch aus südöstlichen / nordöstlichen Richtungen als in gewissem Maße als „windexponiert“ zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr oder (aufgrund der Entfernung allerdings in eher abgeschwächter Form) durch den Verkehr auf der Autobahn BAB 96 bzw. der Kreisstraße MN 37.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Im Allgemeinen weitere Erhöhung der Barrierewirkung durch die Gesamtbebauung im Talraum der „Östlichen Günz“, weitere Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten. Allerdings sind die Beeinträchtigungen aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie mit Blick auf Art und Umfang des Vorhabens insg. als vergleichsweise sehr geringfügig einzuschätzen. Zudem

ist im Hinblick auf die topographische Situation sowie die Ausrichtung / räumliche Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 0,4 ha bzw. von nur rund 30 % Flächenanteil am PG zu rechnen.
- Kleinklimatische Veränderungen / Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Veränderungen v.a. durch zusätzliche Aufwärmungswirkungen bzgl. Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.). Das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß wird i.V.m. dem Vorhaben allerdings nicht überschritten. Zudem kann die Gesamtsituation durch die kleinklimatische Verbesserung in Verbindung mit den Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie den zu erwartenden Pflanzungen in den Hausgärten auf mittelfristige Sicht zumindest zum Teil optimiert / ausgeglichen werden.
- Festsetzung zur Umsetzung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie auch von Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung; darunter insb. Maßnahmen zur Umsetzung von Gehölzpflanzungen auf Privatgrund. Hierdurch bzw. durch die Maßnahmen auf den ausgewiesenen Grünflächen und die allgemein zu erwartenden Pflanzungen / Grünmaßnahmen in den Hausgärten ist von einer Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation im Vergleich zu einem möglichen Stoffeintrag in die Luft durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung grundsätzlich auszugehen.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung bzw. mögliche Neuversiegelung von nur rund 30 % Flächenanteil am PG) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zudem erfolgt insb. eine deutliche Anreicherung der Randbereiche des PG mittels einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zusätzlich auch eine Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist grundsätzlich insb. auf dem „Grünlandweg“ allerdings von keinem gegenüber der Bestandssituation nennenswerten Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand; aufgrund von Art und Maß, Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch auch diesbezüglich von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Maß / Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
Allerdings ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Strompreis-Entwicklung sowie den grundsätzlich übergeordnet zu berücksichtigenden, konkret bestehenden Erfordernissen hinsichtlich des

Klimaschutzes ebenfalls zu erwarten, dass im Plangebiet in einem entsprechend starken / größeren Umfang Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z.B. zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solaranlageanlagen und Sonnenkollektoren oder zur Nutzung von Geothermie, etc. errichtet werden (bis hin zur Umsetzung sog. „Plusenergie-Häuser“).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Bewertung zu den anlagenbedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung bzw. mögliche Neuversiegelung von nur rund 30 % Flächenanteil am PG) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zudem erfolgt insb. eine deutliche Anreicherung der Randbereiche des PG mittels einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zusätzlich auch durch eine Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung.

Fazit: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden. Als diesbezügliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird zum einen auf die Begrenzung des versiegelten Flächenanteils bzw. der max. zulässigen Gesamt-Versiegelung hingewiesen.

Zum anderen sind hier generell die zusätzliche u.a. schadstoff- und staubfilternde Wirkung, Frischluftproduktion sowie positiven Auswirkungen auf das Kleinklima insbesondere durch die umfassenden Gehölzpflanzungen im Zuge der Maßnahmen insb. zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zusätzlich auch i.V.m. der Baugebietsdurchgrünung anzuführen, wodurch diesbezüglich von einer nachhaltigen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist (auf die entsprechenden Pflanzbindungsmaßnahmen zur Anpflanzungen von standortheimischen Laubgehölzen auf Privatgrund wird hingewiesen).

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.

An dieser Stelle ist insb. neuerlich festzuhalten, dass aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) ebenso wie von dem Planvorhaben relevant nachteilig betroffene besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalem Gebiets-Umgriff nicht vorhanden sind. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Bestandssituation / Realnutzung

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

Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind neben der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation eines Großteils der Plangebietsflächen (ackerbauliche Nutzung) die angrenzenden, vorrangig wohngenutzten Siedlungsbereiche sowie auch die vorhandenen Abschnitte / Flächenbereiche des „Grünlandweges“, des „Auenweges“, „Kapellenweges“ und des „Salver Weges“ zu nennen. Weitere Emissionen bzw. vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes (im Hinblick auf die Berücksichtigung der vorliegend immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange) sind insbesondere durch die rund 200 m südlich des Plangebietes gelegene Bundesautobahn BAB 96 und die direkt nördlich davon verlaufende Kreisstraße MN 37 vorhanden.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch diese in der Nähe gelegenen überörtlichen Hauptverkehrsachsen und die an das Vorhabengebiet angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als vergleichsweise stark durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt / vorbelastet zu bewerten.

Bzgl. der Ergebnisse des im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erstellten Schalltechnische Gutachtens wird weiterführend auf Ziffer 8. der Begründung verwiesen.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der vorrangig intensiv landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch der Nutzungen i.V.m. den angrenzenden bereits bestehenden Erschließungsflächen und Siedlungsbereichen 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, Raine, etc. sind ebenfalls im Geltungsbereich des PG selbst nicht vorhanden.

Direkt nördlich des „Auenweges“ - außerhalb der Geltungsbereichsflächen der gegenständlichen Planung - besteht eine gut ausgeprägte, vergleichsweise artenreiche Feldheckenstruktur aus standortheimischen Laubgehölzen (jungen bis mittleren Alters), die unverändert erhalten bleibt bzw. i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 300 m westlich des Plangebietes. Östlich befindet sich ebenfalls etwa 300 m entfernt der „Riedbach“. Aufgrund dieser Entfernungen ist eine Beeinträchtigung der Gewässer ausgeschlossen.

Im Wesentlichen sind deshalb vorliegend lediglich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächenbereiche von dem Vorhaben betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen Grünordnerischen Maßnahmen insb. zur Ortsrandeingrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang nicht gegeben. Die zu erwartende Eingriffsintensität des Vorhabens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise nicht allzu erheblich zu bewerten (insbesondere wird in diesem Zusammenhang erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu hingewiesen).

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in der außerhalb des gegenständlichen Plangebietes gelegenen bestehenden Feldhecke entlang des „Auenweges“ vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden insbesondere bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereichs ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen Verwertung der Plangebietsflächen (Bauphase) ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig im weiter östlich gelegenen Teil dieser Gehölzstruktur selbst sowie / oder alternativ auch auf den Grünflächen bzw. in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor.

Allgemeine Hinweise:

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Zudem wird an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen erneut darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass trotz der umfassend durchgeführten Standortrecherchen, Kartierungen / Ortseinsichten, etc. dennoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bzgl. des Artenschutzes Erkenntnislücken bestehen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene evtl. Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es vorwiegend zu einem Verlust intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzter Flächen mit entsprechenden Vegetationsstrukturen.
Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,7 ha (= i.V.m. festgesetztem Bauland und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommenen Flächenanteile); flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich.
Zudem ist bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von lediglich ca. 0,4 ha bzw. von nur rund 30 % Flächenanteil am PG zu rechnen.
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Hierdurch potentiell temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes selbst ist als gering zu bewerten, nicht zuletzt aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung des Großteils der Fläche. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich auf den östlich angrenzenden ebenfalls landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen sowie insbesondere den benachbarten Privatgärten der westlich benachbart zum PG vorhandenen Bestandsbebauung.
- Weder die „Östliche Ginz“ noch der „Riedbach“ werden aufgrund der jeweiligen Entfernung zu dem Plangebiet i.V.m. den Bauarbeiten beeinträchtigt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Schaffung von randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Osten / Südosten sowie zusätzlich Umsetzung von situativ-bedarfsgerechten Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung; diese stellen zusammen mit den zu erwartenden Grün- / Pflanzmaßnahmen in den künftigen Hausgärten auf kurz- bis mittelfristige Sicht im Vergleich zur bisher vorrangigen Bestandsituation einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung i. E. eine deutliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung dar.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der voraussichtlichen Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut ist insgesamt vergleichsweise keine allzu große diesbezügliche Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen. Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation künftig von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut insb. durch die Anlage der randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie zusätzlich i.V.m. der Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen; siehe Bewertung zu den anlagenbedingten Auswirkungen entsprechend.

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

Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der voraussichtlichen Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut ist insgesamt vergleichsweise keine allzu große diesbezügliche Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen. Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation künftig von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut insb. durch die Anlage der randlichen qualitativollen

Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie zusätzlich i.V.m. der Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auszugehen.

3.6 Schutzgut Mensch -Immissionsschutz

3.6.1 Bestand

Verkehr, Verkehrsinfrastruktur

Schalltechnische Untersuchung:

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

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der rund 200 m südlich gelegenen Bundesautobahn BAB 96 bzw. der direkt nördlich an diese anschließenden Kreisstraße MN 37 befindet, wurde im Rahmen des Gutachtens geprüft, ob durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Das schalltechnische Gutachten, mit der Bezeichnung LA23-388-G01-E01-01 der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 29.05.2024, ist der Begründung des Bebauungsplans als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

(s. Ausführungen auf der S. 3 „Begutachtung“ der schalltechnischen Untersuchung vom 29.05.2024)

„ Verkehrslärmimmissionen

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) zur Tagzeit und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) werden zur Tagzeit in einem Teil des Plangebietes eingehalten und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (siehe Kapitel 9 [der schalltechnischen Untersuchung]).

Diese sind geeignet um die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen können daher als zumutbar angesehen werden.

Planbedingter Fahrverkehr

Es zeigt sich, dass an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der Schlegelsberger Straße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 unterschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) werden ebenfalls unterschritten.

An der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der Straße Kapellenweg mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) werden ebenfalls unterschritten.

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

Fazit:

Zur Sicherstellung der Einhaltung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen bzw. Belange werden die Ergebnisse, Empfehlungen und Vorschläge, etc. der vorliegenden, im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung bzw. die entsprechend erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen vollinhaltlich in die Festsetzungen der Planunterlagen des Bebauungsplans integriert und eingearbeitet.

Inhaltlich weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter Ziffer 5. der Hinweise durch Text“ und Ziffer 8. „Immissionsschutz“ der Begründung zu dem Bebauungsplan sowie auf die in Anlage (zur Begründung des Bebauungsplans) beigefügte schalltechnische Untersuchung selbst verwiesen (Gutachten mit

Bezeichnung LA23-388-G01-E01-01, der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 29.05.2024).

Gewerbelärm

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen sowohl ausgehend von der etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes gelegenen Biogasanlage (auf Fl.-Nr. 378/1) als auch in Verbindung mit sonst. anderweitigen Gewerbeanlagen / gewerblich genutzten baulichen Anlagen ist gem. den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit dem Landratsamt – Sachgebiet Immissionsschutz mehrfach erfolgten Vorabstimmungen nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine weitere Emissionsquelle bezüglich Geruch, Lärm, Staub, etc., welche das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der östlich an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung 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 des Planungsgebietes und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Auch sind im vorliegenden Planungsfall keine nennenswerten Arbeiten i.V.m. einer Neuerrichtung von Erschließungs- / Verkehrsflächen erforderlich.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Nach derzeitigem Kenntnisstand i.V.m. dem Planvorhaben bzw. der im PG vorgesehenen Bebauung / baulichen Anlagen selbst keine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu berücksichtigende Relevanz gegeben; i. E. sind diesbezgl. keine als unverträglich / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.
- Allerdings: Das PG befindet sich im Einwirkungsbereich der rund 200 m südlich gelegenen Bundesautobahn BAB 96 bzw. der direkt nördlich an diese anschließenden Kreisstraße MN 37. Aufgrund dessen ist die Umsetzung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen gem. den Ergebnissen des gesondert im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erstellten schalltechnischen Gutachtens erforderlich. *)
- In diesem Kontext ggf. situative Verbesserungen bzgl. der bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen gerade auch i.V.m. der akt. vorhandenen Bestandsbebauung durch die künftig entstehenden Baukörper / baulichen Anlagen innerhalb des PG bzw. die damit einhergehenden, zusätzlichen Abschirmungs-Wirkungen möglich.
- Festsetzung von abstandsbezogenen Schalleistungspegeln zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung i.V.m. der Errichtung von Luftwärmepumpen.

- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten *); v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Auch ist im vorliegenden Planungsfall keine nennenswerte Neuerrichtung von Erschließungs- / Verkehrsflächen erforderlich.

**) Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das PG im Einwirkungsbereich der rund 200 m südlich gelegenen Bundesautobahn BAB 96 bzw. der direkt nördlich an diese anschließenden Kreisstraße MN 37 befindet. Aufgrund dessen erfolgte die Durchführung einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung und i. E. auch die Festsetzung von entsprechend erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen, die geeignet sind, um die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (vollständige Integration der Ergebnisse des gesondert erstellten schalltechnischen Gutachtens).*

Bei Beachtung / Umsetzung der Festsetzungen §§ 11.1 bis 11.1.5 der „Festsetzungen durch Text“ können aus fachgutachterlicher Sicht die „sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen (...) als zumutbar angesehen werden“. Insgesamt sind diesbezüglich keine gebietsunverträglichen, erheblichen Auswirkungen zu erwarten bzw. gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- siehe sämtliche Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund insb. von Lage, Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist allerdings gegenüber der Bestandssituation von keinem diesbezgl. nennenswerten, über ein gesamtunverträgliches Maß hinausgehenden Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand, Tätigkeiten auf den Freiflächen, etc.; aufgrund von insb. Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch auch diesbezüglich von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichem Anstieg auszugehen. Es ist generell nicht zu erwarten, dass die diesbezgl. Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund insb. von Art und Maß / Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich zwar von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
Allerdings ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Strompreis-Entwicklung sowie den grundsätzlich übergeordnet zu berücksichtigenden, konkret bestehenden Erfordernissen hinsichtlich des Klimaschutzes ebenfalls zu erwarten, dass im Plangebiet in einem entsprechend starken / größeren Umfang Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z.B. zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren oder zur Nutzung von Geothermie, etc. errichtet werden (bis hin zur Umsetzung sog. „Plusenergie-Häuser“).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten *); siehe Bewertung zu den anlagenbedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch - Immissionsschutz insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten *); v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut ist insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungs-Erheblichkeit auszugehen. Auch ist im vorliegenden Planungsfall insb. keine nennenswerte Neuerrichtung von Erschließungs- / Verkehrsflächen erforderlich.

- *) *Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das PG im Einwirkungsbereich der rund 200 m südlich gelegenen Bundesautobahn BAB 96 bzw. der direkt nördlich an diese anschließenden Kreisstraße MN 37 befindet. Aufgrund dessen erfolgte die Durchführung einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung und i. E. auch die Festsetzung von entsprechend erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen, die geeignet sind, um die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (vollständige Integration der Ergebnisse des gesondert erstellten schalltechnischen Gutachtens).*
Bei Beachtung / Umsetzung der Festsetzungen §§ 11.1 bis 11.1.5 der „Festsetzungen durch Text“ können aus fachgutachterlicher Sicht die „sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen (...) als zumutbar angesehen werden“. Insgesamt sind diesbezüglich keine gebietsunverträglichen, erheblichen Auswirkungen zu erwarten bzw. gegeben.

3.7 Schutzgut Mensch - Erholung

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Abgesehen von den bestehenden Verkehrsflächen wird das Plangebiet (PG) intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Aufgrund dieser Bestands- / Realnutzungssituation weisen die überplanten Flächen selbst grundsätzlich keine nennenswerte Bedeutung für eine (allg.) direkte Erholungsnutzung auf. Naherholungsstrukturen sind i.V.m. dem Planvorhaben nicht betroffen.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft sowie Vorbelastungen

Aufgrund von Bestands- / Realnutzungssituation sowie (allein bereits) der Lage am südöstlichen Ortsrand von Erkheim bzw. zum Siedlungsbestand / -gefüge weist das Vorhabengebiet grundsätzlich zwar für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft insb. von der benachbarten Bestandsbebauung und vom „Grünlandweg“ aus vorrangig bzgl. freier Blickverhältnisse (Fernblick-Situationen) i.V.m. dem östlich gelegenen Landschaftsraum eine gewisse Bedeutung auf. Allerdings ist der Gebietsumgriff im Bereich des PG, neben der Einschränkungen / dem Vorhandensein der jeweiligen benachbarten Bestandsbebauung selbst und der landwirtschaftlich intensiven Flächennutzungen, vorrangig bereits in starkem Maße auch räumlich geprägt bzw. vorbelastet insb. durch die südlich gelegenen Trassen der Autobahn BAB 96 und der Kreisstraße Kr MN 37.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die indirekte Erholungsnutzung zwar eine gewisse Bedeutung besitzt bzgl. freier Blickverhältnisse (Fernblick-Situationen) ausgehend vom „Grünlandweg“ und von der benachbarten Bestandsbebauung, demgegenüber aber Einrichtungen / Strukturen der Naherholung bzw. einer direkten Erholungsnutzung wie z.B. Rad- oder Wanderwege, etc. nicht betroffen sind.

Besondere Blickachsen / -beziehungen (wie beispielsweise zwischen Kirchtürmen oder zu / in Zusammenhang mit Baudenkmalern / sonst. Kulturstätten, etc.) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..
- Für den angrenzenden wohngenutztem Siedlungsbestand besteht temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art und Dimension durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
- Großflächige Überplanung / Verlust einer intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzten Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen, sowie weiterhin aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse,

Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südöstlichen Ortsrandbereich.
- Umsetzung von zielführenden Durchgrünungsmaßnahmen sowie deutliche weitere Optimierung / Aufwertung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation.
- Grundsätzlich zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential von vorhandenen Blickverhältnissen (Fernblick-Situationen) in die freie Landschaft sowohl i.V.m. dem benachbarten Siedlungsbestand als auch ausgehend vom „Grünlandweg“.
- U.a. auch in Berücksichtigung der Standort- / Nachbarschaftssituationen sowie zur Erreichung einer weitreichend städtebaulich-gesamtgebietsverträglichen (künftigen) Baugebiets-Situation: Gesamtkonzeptionelle Festsetzungen mit grundsätzlicher Zielsetzung sowohl einer Umsetzung und insb. Situierung der hauptbaulichen Anlagen (Lage / Führung der Baugrenzen) als auch der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrs- / Straßenraumflächen, in Berücksichtigung insb. auch der Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung (i.S. diesbezüglich gesamtplanerischer Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen).
- Gezielte Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ am Standort gegenüberliegend der Einmündung des „Kapellenweges“ in den „Grünlandweg“, u.a. mit der Möglichkeit insb. auch zur Umsetzung von ggf. situativ-erforderlichen Maßnahmen zur Naherholung.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und der diesbzgl. gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Vorausgesetzt ist eine Umsetzung der Festsetzungen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) zur Baugebietsdurchgrünung sowie die Ausbildung des qualitativvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten / Südosten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund insb. von Lage, Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist allerdings gegenüber der Bestandssituation von keinem diesbezgl. nennenswerten, über ein gesamtunverträgliches Maß hinausgehenden Anstieg auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Bewertung zu den anlagebedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch -Erholung insgesamt:

Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und der diesbzgl. gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Vorausgesetzt ist eine Umsetzung der Festsetzungen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) zur Baugebietsdurchgrünung sowie die Ausbildung des qualitativvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten / Südosten.

3.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung

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

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes (PG) ist bereits in starkem Maße räumlich geprägt bzw. vorbelastet insb. durch die südlich in einer Entfernung von rund 200 m südlich des Plangebietes gelegenen Bundesautobahn BAB 96 und der wiederum direkt nördlich an diese anschließenden Kreisstraße MN 37. Als weitere „Vorbelastung“ des Orts- / Landschaftsbildes wäre der direkt westlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Ortsrand entlang des „Grünlandweges“ zu nennen, der bislang aus gesamtplanerisch-grünordnerischer Sicht ein nur teilweise ausreichend eingegrüntes Erscheinungsbild aufweist. Dies ist insbesondere der bestehenden Erschließungssituation geschuldet, da die Häuserzeile am derzeitigen östlichen Ortsrand durch den „Grünlandweg“ von Osten her erschlossen wird; folglich kann in diesem Fall zur angrenzenden freien Landschaft hin schon allein im Zusammenhang mit den erforderlichen Erschließungsflächen keine durchgehend geschlossene, entsprechend räumlich wirksame Ortsrandeingrünung vorhanden sein.

Weiter prägen den in etwa ebenen Landschaftsraum im weiteren Talgrundbereich der Östlichen Günz östlich von Erkheim die intensiv landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzten Agrarflächen. Gegliedert wird dieser Landschaftsraum durch die im nördlich / nordöstlich des Plangebietes entlang des „Auenweges“ bestehenden teils gut ausgeprägten / umfangreich ausgebildeten Feldheckenstrukturen bzw. östlich, entlang des Riedbachs, die ebenfalls gut ausgeprägten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen.

Allein aus der Ortsrandlage und der sich östlich anschließenden +/- ebenen Landschaft (übergeordnete topographische Gegebenheiten) ergibt sich, dass der Vorhabensbereich eine gewisse Einsehbarkeit aus östlichen (und vorliegend v.a. auch südöstlichen Richtungen) aufweist. Aufgrund der oben beschriebenen Gehölzstrukturen entlang des Auenweges und entlang des Riedbachs ist jedoch keine generell weitreichende Einsehbarkeit gegeben.

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

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabensgebiet mit Ausnahme der innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitte / Flächenbereiche des „Grünlandweges“ (Neuerrichtung / Erneuerung zusammen mit dem gesamten nördlichen Abschnitt bis zur „Mindelheimer Straße“ im Jahr 2023), des „Auenweges“, „Kapellenweges“ und des „Salver Weges“ unbebaut ist. Diese Verkehrsflächen bleiben bei der Umsetzung der Planung bestehen.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Wie oben beschrieben weist das Plangebiet in östliche Richtungen eine gewisse Fernwirkung auf.
- Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen und der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs, sowie weiterhin aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 und 3 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzliche / potentielle zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südöstlichen Ortsrandbereich.
- Planungsgebiet stellt aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht eine zielführende Baugebiets-Arrondierung dar. Mit der Planung werden am südöstlichen Ortsrandbereich, östlich entlang des bislang nur einseitig bebauten „Grünlandweges“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer weiteren, ergänzenden Baureihe / -zeile für Wohnbebauung schaffen (beidseitige Bebauung entlang der vorhandenen Straße).
- Aufgrund der Ortsrandlage werden gerade auch in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse Festsetzungs-Eckpunkte getroffen v.a. auch bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie mit Blick auf die Baugestaltung, der neu zur Errichtung zulässigen Bebauung, welche sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientieren.
Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.
Übergeordnete Zielsetzung ist die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung.
- Umsetzung von zielführenden Durchgrünungsmaßnahmen sowie deutliche weitere Optimierung / Aufwertung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation durch entsprechend ausgeprägte Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen und der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs, sowie weiterhin aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamtumfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung hierfür ist eine ordnungsgemäße Umsetzung der genannten städtebaulichen und grünordnerischen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen.

In Verbindung mit der Umsetzung der Festsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung sowie insbesondere auch mit Blick auf die Ausbildung eines qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten durch entsprechend ausgeprägte Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung, ist im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen von einer weiteren Optimierung und Aufwertung der Ortsrandsituation auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; bei einer ordnungsgemäßen Umsetzung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bauleitplanvorhabens (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowie insbesondere auch einer entsprechenden Realisierung der festgelegten Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung und Anlagen- / Baugebietseingrünung.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen und der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs, sowie weiterhin aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamtumfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber

dem Schutzgut. Voraussetzung hierfür ist eine ordnungsgemäße Umsetzung der genannten städtebaulichen und grünordnerischen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen.

In Verbindung mit der Umsetzung der Festsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung sowie insbesondere auch mit Blick auf die Ausbildung eines qualitätvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten durch entsprechend ausgeprägte Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung, ist im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen von einer weiteren Optimierung und Aufwertung der Ortsrandsituation auszugehen.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sowie räumlich-funktionalen Gebietsumgriff sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

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

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

Etwa 115 m westlich des Plangebietes befindet sich an der Einmündung des „Kapellenweges“ in die „Schlegelsberger Straße“ eine Kapelle, welche vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmal mit der Nummer D-7-78-136-11 und nachfolgender Kurzbeschreibung geführt wird: „Kapelle, kleiner Rechteckbau mit dreiseitigem Schluss, 17. Jh.; mit Ausstattung; am südlichen Ortsausgang. Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.“

Das Baudenkmal wird durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt; vom Plangebiet aus ist die Kapelle aufgrund der bereits bestehenden Bebauung zwischen dem „Grünlandweg“ und der „Schlegelsberger Straße“ nicht einsehbar (keine Blickbeziehungen vorhanden).

Sachgüter

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

Der Großteil der Plangebiets-Flächen selbst wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Neben diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen und den im PG vorhandenen Verkehrsflächen, bestehend aus Fahrbahn inkl. straßenbegleitender Nebenflächen (u.a. mit Verkehrsschildern, Anlagen zur Straßenbeleuchtung, etc.) sind nach derzeitigem Sachstand keine weiteren besonderen / nennenswerten Sachgüter vorhanden.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass direkt westlich sowie nördlich an das Plangebiet angrenzend Bestandsbebauung vorhanden ist.

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Kulturgüter bzw. Bau- und Bodendenkmäler, etc. sind im Vorhabengebiet selbst und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden / nicht betroffen.
- Temporär sind im Zuge der Bauphase vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc. nicht auszuschließen.

Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

- Für den angrenzenden vorrangig wohngenutzten Siedlungsbestand besteht temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt und nicht zuletzt aufgrund des nur zeitweisen Auftretens im gegenständlichen Fall generell keine allzu große Erheblichkeit aufweist.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; insgesamt v.a. aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen, sowie weiterhin aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit des Vorhabens zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Aufgrund der Ortsrandlage werden gerade auch in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse Festsetzungs-Eckpunkte getroffen v.a. auch bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie mit Blick auf die Baugestaltung, der neu zur Errichtung zulässigen Bebauung, welche sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientieren.

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

Übergeordnete Zielsetzung ist die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung.

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie der Bestands- / Realnutzungssituation im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen, der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie der Bestands- / Realnutzungssituation im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Bewertung zu den anlagenbedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen, der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut 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 / -formung bzw. teilweise Versiegelung von Flächen bedingt zum einen den Verlust dieser Flächen an sich für die Landwirtschaft sowie zugleich die Reduzierung bis hin zum teils auch vollständigen Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktionen des Bodens. Zum anderen besteht generell v.a. während der Bauphase und im Rahmen der Gebiets-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 bzw. Überbauung von Flächen – die (potentielle) Störung / Vertreibung insb. von Kleintieren (u.a. Insekten, Kleinsäugetiere, Vögel, etc.) in den überbauten Bereichen sowie der zu erwartende, teils auch großflächigere Verlust der bestehenden Vegetationsstrukturen – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da es sich lediglich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Zudem sind derart genutzte Flächen als Ausweich- / Ersatzlebensräume insbesondere im direkt an das PG angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereich weit verbreitet. Des Weiteren ist i.V.m. der „Nachfolgenutzung“ / nach Umsetzung bzw. erfolgter Entwicklung des Baugebietes generell auch von einer deutlichen Optimierung / Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen (v.a. durch die qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung und Baugebietsdurchgrünung sowie zudem auch durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen). Damit kann nicht zuletzt den gegenständlich zu erwartenden Auswirkungen insb. auch auf das der Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt werden.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen u.a. insbesondere sowohl auf das Orts- / Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als insgesamt vergleichsweise geringfügig zu bewerten, v.a. mit Blick auf die räumliche Lage des PG gegenüber dem Siedlungsbestand, die Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumfeldes und insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens.

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

Bzgl. einer möglichen Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen sind ggf. die als Satzung beschlossenen Bebauungspläne „Kapellenweg“ aus dem Jahr 2001, und „Grünlandweg“ aus dem Jahr 2013, sowie die Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“ aus dem Jahr 2015 zu berücksichtigen.

Ein Auftreten zusätzlicher negativer Auswirkungen infolge einer entsprechenden, möglichen Kumulierung insbesondere auf die Schutzgüter (Orts-) und Landschaftsbild, Klima / Luft, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt ist allerdings nicht zuletzt auch im Hinblick auf die in allen Planungen entsprechend den jeweiligen gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Erfordernissen gezielt getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten.

Insgesamt ist eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete od. Bestandssituationen bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

3.10.3 Auswirkungen

Baubedingte, Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Wie beschrieben besteht bzgl. der unter Ziffer 3.10.2 genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben der benachbarten Plangebiete. Eine in irgendeiner Weise relevante Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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 Teil des Plangebietes, der nicht durch die Verkehrsflächen bereits überbaut ist und neu in Anspruch genommen werden wird, stellt im Wesentlichen Ackerland bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Im Rahmen des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Abrissarbeiten erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der mitüberplanten Teilbereiche von bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen unbebaut ist (weiterführend s. Ausführungen unter dem vorhergehenden Kapitel 2.1.1 im letzten Absatz).

Folglich fallen nach derzeitigem Kenntnisstand in Verbindung mit der Bestandssituation im PG keine besonders zu erwähnenden Abfälle an.

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.) von keiner Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ auszugehen.
- 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 bzgl. der baulichen Anlagen 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 die Nutzung der neu ausgewiesenen Bauflächen sind zusätzliche Emissionen einerseits durch Hausbrand, andererseits insb. 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 Erschließung bzgl. der Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt für das Plangebiet über den „Grünlandweg“ und ist als abschließend sichergestellt zu bewerten. 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 allerdings wiederum 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.
- 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. 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 Erschließung bzgl. der Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt für das Plangebiet über den „Grünlandweg“ und ist als abschließend sichergestellt zu bewerten. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auch in dieser Stelle wiederum auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das jew. 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): Im PG und dessen Umgriff sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe bzw. keine Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen gesetzlichen Relevanz gegenüber v.a. dem wohngenutzten Siedlungsbestand vorhanden. Zwar ist etwa 300 m östlich / südöstlich des Vorhabengebietes eine Biogasanlage (auf Fl.-Nr. 378/1) vorhanden, allerdings stellt diese nach akt. Kenntnisstand auch kein Störfallbetrieb dar. 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. Bzgl. der von dem

„Grünlandweg“ nicht zu sehenden Kapelle, die an der Einmündung des „Kapellenweges“ in die „Schlegelberger Straße“ gelegen ist, wird auf das Kapitel 3.9 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ verwiesen.

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

Umwelt: Auf die vorstehenden Ausführungen dieses Umweltberichts 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 auch des Kapitel 3.3 „Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)“ wird verwiesen.

Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz:

Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt); Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist über 250 m bzw. deutlich von den Vorhabenflächen entfernt (BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung), die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ mehr als 100 m.

Die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 300 m westlich des Plangebietes. Östlich befindet sich ebenfalls etwa 300 m entfernt der „Riedbach“.

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.

Wie oben beschrieben, befindet sich der gesamte Vorhabenbereich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt)).

Das festgesetzte HQ100-Überschwemmungsgebiet ist über 250 m bzw. deutlich von den Vorhabenflächen entfernt (BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung); die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ liegt mehr als 100 m von den Flächen des gegenständlichen Plangebietes entfernt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Talgrund der „Östlichen Günz“ und der dadurch bedingten nahezu ebenen Topographie ist eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser im PG unwahrscheinlich, kann jedoch bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem

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

Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband „Hochwasserschutz Günztal“ in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der „Östlichen Günz“

hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches nach deren Fertigstellung generell deutlich verbessern wird.

Abschließend wird generell eindringlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen

Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen (sowohl vorhabenintern bedingt als auch vorhabenextern bedingt) zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit (vorhabenextern bedingte bzw. auf das PG einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen) zu erwarten;

- vorhabenintern bedingte bzw. vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nicht zu erwarten (keine negativen Auswirkungen).

Die Einstufung / Bewertung dieser (vorhabenextern bedingten) Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabenbereiches (aufgrund der Lage des Plangebietes im Talgrund der „Östlichen Günz“ und der nahezu ebenen Topographie) bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden (Rest)Risiken v.a. hinsichtlich der Lage zu den Oberflächengewässern „Östliche Günz“ und „Riedbach“ bzw. in Verbindung mit extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit (vorhabenextern bedingte bzw. auf das PG einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen) zu erwarten;

- vorhabenintern bedingte bzw. vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nicht zu erwarten (keine negativen Auswirkungen).

Die Einstufung / Bewertung dieser (vorhabenextern bedingten) Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabenbereiches (aufgrund der Lage des Plangebietes im Talgrund der „Östlichen Günz“ und der nahezu ebenen Topographie) bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden (Rest)Risiken v.a. hinsichtlich der Lage zu den Oberflächengewässern „Östliche Günz“ und „Riedbach“ bzw. in Verbindung mit extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband „Hochwasserschutz Günzthal“ in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der „Östlichen Günz“ hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches nach deren Fertigstellung generell deutlich verbessern wird.

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 vorgesehen / festgesetzt:

Schutzgut Fläche

- Im Ergebnis können bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche maximal ca. 0,4 ha bzw. rund 30 % der gesamten Plangebietsflächen neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Des Weiteren werden über 10% der Plangebietsfläche als Öffentliche Grünfläche bzw. als Private Grünflächen festgesetzt. Dieser Teil der neu in Anspruch genommenen Plangebietsfläche sowie auch die entstehenden Hausgärten im Allgemeinen dienen letztlich der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung.

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Weiterhin sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge / Oberflächen.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe sämtliche vorstehenden Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Maßnahmen / grundsätzliche Festsetzung zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
Zusätzliche Vorgabe, nicht überbaute Flächenbereiche zu begrünen.
- 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 gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Weiterhin sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 0,4 ha bzw. von nur rund 30 % Flächenanteil am PG zu rechnen.
- Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie auch von Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (darunter insb. Maßnahmen zur Umsetzung von Gehölzpflanzungen auf Privatgrund), u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Schaffung von randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Osten / Südosten sowie zusätzlich Umsetzung von situativ-bedarfsgerechten Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung; diese stellen zusammen mit den zu erwartenden Grün- / Pflanzmaßnahmen in den künftigen Hausgärten auf kurz- bis mittelfristige Sicht im Vergleich zur bisher vorrangigen Bestandsituation einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung i. E. eine deutliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung dar.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere im Mittel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m bis 0,15 m zur GOK.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- bei Einhaltung der Festsetzungen durch Text § 11 bzgl. des Immissionsschutzes bzw. bei Beachtung / Umsetzung der Ergebnisse der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung wird der immissionsschutzfachliche / -rechtliche Schutzanspruch aller bestehenden und geplanten Nutzungen gewahrt.
- Festsetzung von abstandsbezogenen Schalleistungspegeln zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung i.V.m. der Errichtung von Luftwärmepumpen.

Schutzgut Mensch (Erholung)

- Umsetzung von zielführenden Durchgrünungsmaßnahmen sowie deutliche weitere Optimierung / Aufwertung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation.
- U.a. auch in Berücksichtigung der Standort- / Nachbarschaftssituationen sowie zur Erreichung einer weitreichend städtebaulich-gesamtgebietsverträglichen (künftigen) Baugebiets-Situation: Gesamtkonzeptionelle Festsetzungen mit grundsätzlicher Zielsetzung sowohl einer Umsetzung und insb. Situierung der hauptbaulichen Anlagen (Lage / Führung der Baugrenzen) als auch der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrs- / Straßenraumflächen, in Berücksichtigung insb. auch der Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung.
- Gezielte Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ am Standort gegenüberliegend der Einmündung des „Kapellenweges“ in den „Grünlandweg“, u.a. mit der Möglichkeit insb. auch zur Umsetzung von ggf. situativ-erforderlichen Maßnahmen zur Naherholung.

Schutzgüter Orts- / Landschaftsbild sowie Sachgüter

- Aufgrund der Ortsrandlage werden gerade auch in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse Festsetzungs-Eckpunkte getroffen v.a. auch bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie mit Blick auf die Baugestaltung, der neu zur Errichtung zulässigen Bebauung, welche sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientieren.
Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.
Übergeordnete Zielsetzung ist die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung.
- Umsetzung von zielführenden Durchgrünungsmaßnahmen sowie deutliche weitere Optimierung / Aufwertung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation durch entsprechend ausgeprägte Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.033 m² ermittelt**.

Dieser wird vollständig gebietsextern im Wasenmoos auf einer Teilfläche des ca. 2,25 km nordöstlich des Plangebietes gelegenen Grundstücks Flur- Nummer 2852 der Gemarkung Erkheim zugeordnet.

Hinweis: Die angegebene Flurnummer bezieht sich auf die Digitale Flurkarte nach Beendigung des Flurneuerungsverfahrens „Erkheim II“ durch das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben!

Bereits im Dezember 2020 wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde für die unterschiedlich wertigen Bereiche des Wasenmooses Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktoren festgelegt; für den Bereich des

Wasenmooses, in dem der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleich zugeordnet wird, wurde dieser **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** auf einen **Wert von 1,5** festgelegt.

Im Ergebnis wird deshalb für das gegenständliche Vorhaben eine 1.355 m² große Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nummer 2852 der Gemarkung Erkheim als Ausgleichsfläche zugeordnet bzw. hierfür festgesetzt (1.355 m² x 1,5 = 2.033 m²).

Bezüglich weiterer Informationen zu der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 7. der Begründung sowie der § 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2002 sind zwar einige Flächenbereich für eine Siedlungserweiterung als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die i. E. bis dato nicht umgesetzt wurden. Diesbzgl. weiterführend / ergänzend wird auf die entsprechende plangraphische Darstellung / den Kartenausschnitt des FNP und die zugehörige Auswertungs-Liste unter der Ziffer 3.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend verwiesen.

Bei den meisten dieser Flächen handelt es sich allerdings um Flächen in Privatbesitz für die letztlich nach derzeitigem Sachstand auch (aktuell noch) keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist. Einige der Flächen, insb. einzelne bislang unbebaute Grundstücke in bereits umgesetzten Baugebieten oder auch im Ortskern, werden zudem derzeit gerade bebaut oder es wird i.V.m. diesen Flächen gerade eine Bebauung geplant. Weiterhin können Flächen aufgrund von anderweitigen Nutzungsfunktionen ggf. auch nicht bebaut werden, wie beispielsweise eine Fläche im Nordwesten entlang des „Falchengrabens“, auf der sich ein unterirdisches Regenrückhaltebecken befindet.

Außerdem ist mit Blick auf die vorstehend angeführte Auswertungs-Liste insb. für einen Flächenbereich im Nordosten der Ortslage entlang des „Hochweges“ anzumerken, dass sich diese zwischenzeitlich in Gemeindebesitz befindet, und vorgesehen ist, hierfür einen Innerorts-Bebauungsplan aufzustellen. Geplant ist nach aktuellem Stand der städtebaulichen Konzeption die Neuausweisung von aufgrund der (geringen) Flächengröße allerdings nur insg. 6 weiteren Baugrundstücken.

Weiterführend wird auf die Inhalte unter der Ziffer 3.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan erneut verwiesen.

Des Weiteren stellt eine (auch nur teilweise) „Rücknahme“ dieser vorstehend betreffenden Flächen-Darstellungen im FNP jedoch aus gesamtplanerischer Sicht für die Gemeinde generell keine Option dar (zudem nehmen diese im Vergleich zum Gesamtsiedlungsgefüge des Ortes gegenständlich nur einen geringfügigen Flächenanteil ein). Dies würde der grundsätzlich verfolgten, übergeordneten ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzung einer weiterhin unverändert anzustrebenden Siedlungsentwicklung mit einem insgesamt betrachtet kompakt ausgeprägten, arrondierenden Gesamt-Charakter hinsichtlich der räumlichen Ausformung / Ausdehnung des Orts-Grundrisses (i.S. einer auf langfristige Sicht gewünschten Ortsentwicklung) grundlegend widersprechen.

Wie unter der Ziffer 3.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls bereits eingehend dargelegt, ist der Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Erkheim in den nächsten 10 bis 20 Jahren so groß, dass zusätzlich

zur Umsetzung der gegenständlichen Planung noch weitere Baugebietsausweisungen notwendig sein werden. Folglich besteht in diesem Kontext derzeit auch keine Relevanz bzgl. der Frage, ob die gegenständliche oder (bzw. und zugleich auch) die vorgenannte (kleinere) Fläche Ziffer / Nr. 5 beplant und zeitnah umgesetzt werden; - auf kurz- bis mittelfristige Sicht ist es zwingend notwendig, dass diese beiden! Flächenpotentiale als neues Bauland für eine vorrangig wohngenutzte Bebauung zur Verfügung stehen.

Weiterhin wird es künftig (auch noch) über diese Flächen hinaus eine der Hauptaufgaben der Gemeinde darstellen, dass geeignete Flächenbereiche - vorzugsweise die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind - entsprechend umgesetzt werden, wenn / sobald eine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist.

Im Ergebnis ist nach aktueller intensiver Prüfung der diesbezüglichen Gesamtsituation durch die Gemeinde (in Bezug auf die bislang noch nicht bebauten Bereiche der bestehenden Bauflächen-Darstellungen des FNP sowie zusätzlich sonst., im gesamtplanerischen Kontext geeigneter Flächenbereiche) allerdings festzuhalten, dass derzeit keine tragfähigen Standort-Alternativen zu den verfahrensgegenständlich beplanten Geltungsbereichsflächen vorhanden sind bzw. keine alternativen Flächen- / Grundstücksverfügbarkeiten zur Umsetzung von weiteren Baugebietsflächen – insbesondere auch in dem gegenständlich benötigten Umfang bzw. für den vorhandenen großen Bedarf an Wohnbauflächen – gegeben sind.

Aufgrund dessen besteht nun – um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bzgl. der Bereitstellung eines (zumindest kurzfristig) ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen sicherzustellen – ein dringender Handlungsbedarf für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen an einem anderen/alternativen, aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge.

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes trägt die Gemeinde diesem Umstand nun Rechnung und stellt damit zumindest teilweise für die nähere Zukunft ihre grundsätzliche Handlungsfähigkeit bzgl. des örtlichen Bedarfs für die Versorgung der Bevölkerung mit (dringend benötigten) Baugrundstücken / Wohnbauflächen gem. den aktuell gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Gegebenheiten bestmöglich sicher.

Bezüglich weiterer Informationen zur Prüfung von Standortalternativen sowie insbesondere auch zu den Ausführungen der im Rahmen der gegenständlichen Planung umfangreich durchgeführten „Ortsplanerischen Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung - Vertiefte Prüfung vorhandener Bauflächen / -potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, etc.)“ wird auf die Inhalte der Ziffer 3.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Gegenständlich erscheinen (grundlegende) Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein. Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht (bezogen auf die Lage / Standortsituation) möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Damit einhergehend fanden i.V.m. den gegenständlichen Standortverhältnissen insb. in Bezug auf die Anforderungen der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange hinsichtlich der Verkehrslärmsituation i.V.m. den Emissionen der südlich gelegenen BAB 96 und Kr MN 37 auch zahlreiche (Vor-)Abstimmungen sowohl mit dem hierfür beauftragten gutachterlichen Fachplanungsbüro als auch mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu statt; - vorrangig mit der Zielsetzung (evtl.) Beeinträchtigungen v.a. gegenüber dem Schutzgut „Mensch - Immissionsschutz“ möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

Die wesentlichen Eckpunkte der Planungskonzeption bzw. die getroffene „Festsetzungs-Kulisse“ der vorliegenden Planungsvariante wurden schließlich in Berücksichtigung der Gesamtheit der fachplanerischen Gesichtspunkte auf Grundlage der örtlich vorhandenen Rahmenbedingungen (darunter u.a. auch Flächenverfügbarkeit, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, angrenzende Bestandsbebauung, Erschließungssituation, Verkehrslärm-Verhältnisse, etc.) bzw. im Rahmen einer diesbezüglich „vorgezogenen gesamtplanerischen Abwägungs-Entscheidungen“ vorgenommen, mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträgliche und zukunftssträchtige bzw. nachhaltig zielführende Bauleitplanung.

Die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption bzw. Flächenfestsetzungen erfolgte mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumgriff sowie insbesondere auch der Ausbildung einer bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Eingrünungssituation am vorliegenden (süd)östlichen Rand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

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

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht - auf Grundlage der Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale - auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichend zukunftssträchtige Baugebiets-Entwicklung (zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum), und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der örtlichen Bestandssituation (darunter u.a. mit Blick auf das Siedlungsgefüge / die Bestandbebauung und die bestehende Verkehrsinfrastruktur) sowie zudem auch der räumlichen Lage im Rand- / Übergangsbereich zur freien Landschaft am gegenständlichen östlichen / südöstlichen Ortsrand von Erkheim bestmöglich und weitreichend gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen.

5.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Zum einen wird auf die Inhalte bzw. die ausführlichen Darstellungen, Erörterungen, etc. und Ergebnisse der beiden Unterkapitel 3.4.2 „Strukturdaten von Erkheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.4.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)" der Begründung zum Bebauungsplan vollinhaltlich verwiesen.

Zum anderen erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens v.a. auch eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale

vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Allerdings können i. E. örtlich vorhandene Flächen- und Erschließungs-Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) gegenwärtig nicht für die vorhandene, dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs genutzt werden.

An dieser Stelle wird neuerlich darauf hingewiesen, dass entsprechende Verfügbarkeiten oder sich evtl. diesbezüglich ergebende Möglichkeiten seitens der Gemeinde (nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Flächenbedarfs) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck und stetem Interesse verfolgt und geprüft werden.

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt im Rahmen einer grundsätzlich zielführenden weiteren Arrondierung des Siedlungsgefüges eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale. Die Marktgemeinde schafft vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich entlang des „Grünlandweges“ mit einer zusätzlichen Baureihe / -zeile auch östlich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung). Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption grundsätzlich insbesondere auch einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch die Flächen des „Baulandes“ betreffend).

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Erkheim berücksichtigt damit auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die weitere Optimierung bzw. die Berücksichtigung der weiterführenden Ausbildung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben als eine bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale in Berücksichtigung der standörtlichen Belange konsequent genutzt werden.

Dabei stellt die verfahrensgegenständliche Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine in besonderem Maße zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim dar.

Die gegenständliche Planung sowie auch die parallel hierzu aufgestellte 13. Änderung des FNP werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

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. sowie Fachplanungen / -gutachten, die entweder bereits vorhanden waren oder im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Planung erstellt wurden.

Diesbzgl. waren als Wesentliche fachliche Grundlagen / Hinweise, zu berücksichtigende Fachplanungen, etc. im vorliegenden Fall für die Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorhanden:

- Für die Berücksichtigung bzw. Bewertung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung gesondert durchgeführt: Gutachten mit Bezeichnung „Bebauungsplanverfahren „Grünlandweg-Süd“ der Marktgemeinde Erkheim - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Verkehrslärm)“, Bezeichnung: LA23-388-G01-E01-01, der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 29.05.2024.
- Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Resterschließung des „Grünlandweges“ eine Baugrunduntersuchung durchgeführt: „BV Resterschließung Grünlandweg in 87746 Erkheim, Markt Erkheim, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12943, in der Fassung vom 06.12.2022, erstellt durch die Blasy & Mader GmbH, 82279 Eching am Ammersee; diese diente insb. zur Beschreibung und Bewertung v.a. auch der Untergrundsituation sowie der Grundwasserverhältnisse.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen (auf der gegenständlichen Planungsebene / Untersuchungstiefe des Bebauungsplanes) festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Ergebnis waren keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Bauleitplanungs-Ebene vorhanden.

Insbesondere ist vorliegend auch keine Erfordernis für die Erstellung sonst. weiterführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben, gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise nicht allzu erheblich zu bewerten. In diesem Zusammenhang wird zudem auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugsfertigkeit / Aufnahme der Nutzung des jeweils ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Ortsrand- / Baugebieteingrünung sowie auch zur (insb. straßenraumbegleitenden) Baugebietsdurchgrünung der jeweiligen Bauraumbereiche / -grundstücke realisiert wurden, und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln ggf. eingefordert werden.

Ein Monitoring i.V.m. den im „Wasenmoos“ gelegenen (gebietsexternen) Ausgleichsflächen bzw. bezüglich der Umsetzung der entsprechend erforderlichen Maßnahmenkonzeption(en), findet nach akt. Kenntnisstand fortwährend im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem die Flächen bereits seit einigen Jahren pflegenden Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V. statt.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans

Das Plangebiet befindet sich direkt entlang des „Grünlandweges“ am südöstlichen Randbereich der Ortslage von Erkheim, im Straßen-Abschnitt zwischen dem „Auenweg“ im Norden und dem „Salver Weg“ im Süden. Vorgesehen ist die Flächen-Neuinanspruchnahme für eine Allgemeine Wohngebietsfläche bzw. 9 Baugrundstücke im östlichen Anschluss an die Bestandsbebauung bzw. den „Grünlandweg“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Marktgemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Erkheim.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung qualitätsvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichend raum- bzw. flächensparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung - vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Das Planvorhaben dient damit i. E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene (u.a. zur Sicherung / Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen) möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Marktgemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge im südöstlichen Ortsrandbereich entlang des „Grünlandweges“ nun mit einer Baureihe / -zeile auch östlich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung).

Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die weitere Optimierung bzw. die Berücksichtigung der weiterführenden Ausbildung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-bedarfsgerecht ausgeprägten Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten bzw. Südosten.

Im Ergebnis stellt die Planung damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine in besonderem Maße zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim dar.

Insgesamt ist das Planvorhaben aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation überaus verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden (i. S. einer situativ-bedarfsgerechten, grundsätzlich bestmöglich ressourcenschonenden und ökonomischen Gesamt-Planungskonzeption).

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Marktgemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

8.2 Planungsrechtliche Situation –

Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben übereinstimmen, wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich. Die entsprechende 13. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01. Juni 2023 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

- Die Bestands- / Realnutzungssituation der Plangebietsflächen selbst ist zum einen geprägt durch die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Flächennutzung als Ackerland sowie zum anderen durch
 - die im Bestand vorhandene, direkt benachbarte Bebauung am östlichen Ortsrand von Erkheim;
 - die bestehende Verkehrsinfrastruktur bzw. Straßenräume von „Grünlandweg“, „Auenweg“, „Kapellenweg“ und „Salver Weg“;
 - die etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes gelegene Biogasanlage und
 - die etwa 200 m südlich verlaufende Autobahn BAB 96 sowie die im direkten nördlichen Anschluss an die Autobahn gelegene Kreisstraße MN 37.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den bereits bestehenden, am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen „Grünlandweg“ (Neuerrichtung / Erneuerung zusammen mit dem gesamten nördlichen Abschnitt bis zur „Mindelheimer Straße“ im Jahr 2023), der im Norden in den „Auenweg“ mündet und im Süden in den „Salver Weg“.

Im Westen und Norden grenzt das PG an den bestehenden, vorrangig durch Wohnnutzung geprägten bebauten Siedlungsbereich von Erkheim. Diese Bereiche liegen teilweise innerhalb der Geltungsbereiche der angrenzenden Bauleitplanungen (Bebauungsplan „Grünlandweg“ aus dem Jahr 2013 im Norden, sowie im Westen der Bebauungsplan „Kapellenweg“ aus dem Jahr 2001 und die Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“ aus dem Jahr 2015); diesbezüglich weiterführend wird auf die vorstehende Ziffer 3.2 dieser Begründung verwiesen.

Im Süden und Osten schließen an die Plangebietsflächen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an.

Direkt nördlich des „Auenweges“ - außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung - besteht eine gut ausgeprägte, vergleichsweise artenreiche Feldheckenstruktur aus standortheimischen Laubgehölzen (jungen bis mittleren Alters), die unverändert erhalten bleibt.

Die „Östliche Günz“ befindet sich westlich des Vorhabenbereiches, in einer Entfernung von über 300 m zur Plangebietsgrenze; außerdem verläuft östlich, ebenfalls rund 300 m entfernt, der „Riedbach“.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch diese in der Nähe gelegenen Verkehrsachsen und die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als durch anthropogene Nutzungen in vergleichsweise starkem Maße geprägt / vorbelastet zu bewerten.

- 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 von dem Planvorhaben relevant nachteilig betroffene besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalem Gebiets-Umgriff nicht vorhanden sind. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst nicht vorhanden und werden im Rahmen der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nach derzeitigem Sachstand auch nicht beeinträchtigt.

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

Insbesondere ist vorliegend auch keine Erfordernis für die Erstellung sonst. weiterführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben, gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise nicht allzu erheblich zu bewerten. In diesem Zusammenhang wird zudem auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen.

- Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitte / Flächenbereiche des „Grünlandweges“ (Neuerrichtung / Erneuerung zusammen mit dem gesamten nördlichen Abschnitt bis zur „Mindelheimer Straße“ im Jahr 2023), des „Auenweges“, „Kapellenweges“ und des „Salver Weges“ un bebaut ist. Diese Verkehrsflächen bleiben bei der Umsetzung der Planung bestehen.
- Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
- Bau- und Bodendenkmäler sind gem. den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Die etwa 115 m westlich des Plangebietes an der Einmündung des „Kapellenweges“ in die „Schlegelsberger Straße“ gelegene Kapelle wird durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt, da das Baudenkmal vom „Grünlandweg“ aus aufgrund der bereits bestehenden Bebauung zwischen dem „Grünlandweg“ und der „Schlegelsberger Straße“ nicht zu sehen ist.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens für die **Schutzgüter Fläche, Boden sowie Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser) sowie Fauna, Flora und biologische Vielfalt** von vergleichsweise etwas höheren Auswirkungen jeweils geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen (in einem insgesamt allerdings nicht unüblichen, gesamtverträglichen Umfang).

Diese Einschätzungen beruhen, jeweils unter Berücksichtigung der entsprechenden und teils auch vergleichsweise umfangreichen in der Planung integrierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (s. Ziffer 4.1 des Umweltberichtes) - v.a. auf Grundlage der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß der baulichen Nutzung sowie

Gesamt-Umfang des Vorhabens (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung bzw. bzw. Flächenüberbauung).

Außerdem ist im Vergleich zur Bestandssituation auch von teils deutlich positiven Auswirkungen auf einige dieser o.g. Schutzgüter bzw. darunter insbesondere bzgl. des Schutzgutes „Fauna, Flora und biologische Vielfalt“ durch die Schaffung der randlichen qualitätvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie auch die Festsetzungen zur (insb. straßenraumbegleitenden) Baugebietsdurchgrünung (u.a. Arten- / Lebensraum- und Strukturanreicherung) auszugehen.

Darüber hinaus ist **im Vergleich zur Bestandssituation eine deutlich positive Auswirkung bzgl. des Schutzgutes Orts- / Landschaftsbildes** zu erwarten. Gerade diesbezüglich ist i.V.m. der Umsetzung der Festsetzungen zur Baugebietsdurchgrünung sowie insbesondere auch mit Blick auf die Ausbildung eines qualitätvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten / Südosten von einer grundlegenden Optimierung / weiteren Aufwertung der Ortsrandsituation im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen auszugehen.

- Auf das **Schutzgut Fläche, Boden und Wasser** sind **insgesamt Auswirkungen vergleichsweise geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.** Die maximal mögliche, neu mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche beträgt letztlich nur ca. 0,4 ha bzw. rund 30 % Flächenanteil am PG; - darin enthalten sind auch bereits die i.V.m. dem Planvorhaben neu ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen. Der Flächenanteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen / Straßenraumbereiche liegt ebenfalls in dieser Größenordnung und beträgt rund 31 % am Gesamt-Plangebiet. Weiterhin werden über 10% der Plangebietsfläche als Öffentliche Grünfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Teil der neu in Anspruch genommenen Plangebietsfläche sowie auch die entstehenden Hausgärten im Allgemeinen dienen letztlich der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung.

Im Ergebnis ist hiermit das zu erwartende Maß an Flächen-Neuinanspruchnahme sowie auch an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung und damit einhergehend ebenfalls die Auswirkungen auf u.a. die Wasserversickerung, das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens, die Grundwasserneubildung, etc. sowohl im Hinblick auf die Standort- / Lagegunst gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge (v.a. bereits vollständige Erschließung durch den „Grünlandweg“ vorhanden) und die Bestands- / Nutzungssituation im Plangebietsumgriff, als v.a. auch mit Blick auf die getroffenen schutzgutbezogenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen - und darunter insb. auch die getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung - aus gesamtplanerischer Sicht als insgesamt angemessen und verträglich zu bewerten.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die im Rahmen der grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzten einschlägigen Maßnahmen zum weitestmöglichen Erhalt sickerfähiger Flächen bzw. einer weitreichenden flächenhaften Wasseraufnahmekapazität hinzuweisen. So ist zum einen insbesondere auch der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen auf den Grundstücken auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Anlage von grundsätzlich zu vermeidenden, gegenüber den Umweltschutzgütern deutlich nachteiligen anderweitigen Flächennutzungen bzw. -gestaltungen, wie z.B. als „Schotter- und / oder Steingärten“, ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt. Zum anderen erfolgt eine weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen. Abschließend wird bzgl. der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet auf die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke im gesamten Vorhabengebiet komplett dezentral vor Ort auf den jew. Grundstücken über entsprechend geeignete Versickerungsanlagen verwiesen. Somit ist von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung auszugehen – vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets

ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen.

Abschließend ist anzumerken, dass die vorliegende Planung insgesamt auch als grundsätzlich flächensparend bzw. „ressourcenschonend“ bezeichnet werden kann, nicht zuletzt da durch die konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale auch ein i. E. vergleichsweise nur geringer zusätzlicher Anteil der Gesamt-Baugebietsflächen für die öffentlichen Verkehrs- / Erschließungsflächen benötigt werden.

- In Bezug auf das **Schutzgut Fauna, Flora und biologische Vielfalt** ist insgesamt ebenfalls von **Auswirkungen** vergleichsweise **geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen**.

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der vorrangig intensiv landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch der Nutzungen i.V.m. den angrenzenden bereits bestehenden Erschließungsflächen und Siedlungsbereichen 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, Raine, etc. sind ebenfalls im Geltungsbereich des PG selbst nicht vorhanden.

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

- Auf **alle weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, bzw. **Lokalklima / Luft, Mensch (Immissionsschutz) ***, **Mensch (Erholung), Orts- und Landschaftsbild** sowie **Kultur- & Sachgüter** ist **allenfalls von einer geringen Eingriffserheblichkeit i.V.m. dem Vorhaben auszugehen** (insb. aufgrund der diesbezüglich gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen, der besonderen Ausganga- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie hinsichtlich Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens und auch mit Blick auf die getroffenen / vorgesehenen schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.

Gleiches trifft in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, der **Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete**, der **Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen**, der **Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen** sowie von **Unfällen / Katastrophen** zu.

**) Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das PG im Einwirkungsbereich der rund 200 m südlich gelegenen Bundesautobahn BAB 96 bzw. der direkt nördlich an diese anschließenden Kreisstraße MN 37 befindet. Aufgrund dessen erfolgte die Durchführung einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung und i. E. auch die Festsetzung von entsprechend erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen, die geeignet sind, um die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (vollständige Integration der Ergebnisse des gesondert erstellten schalltechnischen Gutachtens).*

Bei Beachtung / Umsetzung der Festsetzungen §§ 11.1 bis 11.1.5 der „Festsetzungen durch Text“ können aus fachgutachterlicher Sicht die „sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen (...) als zumutbar angesehen werden“. Insgesamt sind diesbezüglich keine gebietsunverträglichen, erheblichen Auswirkungen zu erwarten bzw. gegeben.

Folglich ist aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall relevanter Belange sowie v.a. auch in Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen der Verlust bzw. die Überbauung bzw. die Überbauung

der vorliegenden landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzten Flächen des PG zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes hinnehmbar.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. insbesondere der großflächige Verlust der intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzten Flächen können in vollem Umfang kompensiert werden. Einerseits durch entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen – wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung sowie auch zur (insb. straßenraumbegleitenden) Baugebietsdurchgrünung – sowie andererseits durch den gebietsextern festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.033 m² wird vollständig gebietsextern, im ca. 2,25 km nordöstlich des Plangebietes gelegenen „Wasenmoos“, auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur- Nummer 2852 der Gemarkung Erkheim zugeordnet; da für diesen Bereich des „Wasenmooses“ der Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu auf einen Wert von 1,5 festgelegt wurde, wird für das gegenständliche Planvorhaben im Ergebnis eine 1.355 m² große Teilfläche des genannten Grundstücks planungsrechtlich festgesetzt (1.355 m² x 1,5 = 2.033 m²). Auf 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 die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung sowie auch zur (insb. straßenraumbegleitenden) Baugebietsdurchgrünung der jeweiligen Bauräume / -grundstücke zwei Jahre nach Umsetzung bzw. Fertigstellung und Erstbezug der jew. Bebauung überprüft werden.

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

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

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

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit *)	Geringe Erheblichkeit *)	Geringe Erheblichkeit *)
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- / Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)

*) Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das PG im Einwirkungsbereich der rund 200 m südlich gelegenen Bundesautobahn BAB 96 bzw. der direkt nördlich an diese anschließenden Kreisstraße MN 37 befindet. Aufgrund dessen erfolgte die Durchführung einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung und i. E. auch die Festsetzung von entsprechend erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen, die geeignet sind, um die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (vollständige Integration der Ergebnisse des gesondert erstellten schalltechnischen Gutachtens).

Bei Beachtung / Umsetzung der Festsetzungen §§ 11.1 bis 11.1.5 der „Festsetzungen durch Text“ können aus fachgutachterlicher Sicht die „sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen (...) als zumutbar angesehen werden“. Insgesamt sind diesbezüglich keine gebietsunverträglichen, erheblichen Auswirkungen zu erwarten bzw. gegeben.

Aufgestellt am 11.06.2024, fortgeschrieben am 24.09.2024“

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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische 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 Bayern Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Bayern": „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bebauungsplanverfahren „Grünlandweg-Süd“ der Marktgemeinde Erkheim - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, Bezeichnung: (Verkehrslärm)“; Bezeichnung: LA23-388-G01-E01-01, Augsburg, in der Fassung vom 29.05.2024 sowie ergänzend hierzu, zugehörige „Textvorschläge für die Begründung“ mit Stand vom 29.05.2024
- Blasy & Mader GmbH, BV Resterschließung Grünlandweg in 87746 Erkheim, Markt Erkheim, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12943; 82279 Eching am Ammersee, in der Fassung vom 06.12.2022
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstation Memmingen und der Niederschlagsmessstation Mindelheim
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 7. Änderung aus dem Jahr 2013 und einer Teilfläche der 8. Änderung aus dem Jahr 2016 sowie der 13. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- Regionalplan der Region Donau-Iller (15) in der Fassung vom 25.10.1987, zuletzt geändert am 23.12.2015
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – (noch nicht verbindliche) Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung mit Stand vom 05.12.2023, in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)