



**Marktgemeinde Erkheim  
Landkreis Unterallgäu**

## **BEBAUUNGSPLAN „GRÜNLANDWEG-SÜD“**

**ENDFASSUNG**  
mit Stand vom 12.11.2024

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:**

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

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

eberle.PLAN  
Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.  
Landschaftsarchitekt & Stadtplaner  
Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim



## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 12.11.2024 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), den vorliegenden

### Bebauungsplan „Grünlandweg-Süd“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 12.11.2024 als Satzung.

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

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche der Bebauungspläne „Kapellenweg“ in der Fassung vom 29.05.2001, In-Kraft-getreten am 04.07.2001, und „Grünlandweg“ in der Fassung vom 02.12.2013, In-Kraft-getreten am 24.01.2014, sowie der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“ in der Fassung vom 27.04.2015, In-Kraft-getreten am 04.05.2015 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

**Hinweise:**

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

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

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

**GEMEINDE ERKHEIM**

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Christian Seeberger



## II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 12.11.2024. Den Planunterlagen ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 361, 373, 374, 375, 376, 376/1, 377, 378, 379, 384, 387/2, 388 und 2852, jeweils der Gemarkung Erkheim. Maßgebend ist die Planzeichnung.
  - 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.
- 1.3 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.033 m<sup>2</sup> wird zugeordnet / festgesetzt auf einer 1.355 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2852 der Gemarkung Erkheim (Aufwertungsfaktorenwert von  $1,5 \times 1.355 \text{ m}^2 = 2.033 \text{ m}^2$ ).

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 2.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Ferner 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.
  - 2.3.1 Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, i.S. von § 14 Abs. 1a BauNVO) sind unzulässig.
- 2.4 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude wird aus städtebaulichen Gründen auf maximal 2 WE begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Zudem sind die eingetragenen Werte für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhe (FH) sowie für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.
  - 3.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

- 3.1.2 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) hinzugerechnet.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.3 Die Mindestgrundstückgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>.
- 3.4 Als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) des Haupt- / Wohngebäudes gilt:
- Gebäude-Typ 1 (mit Dachneigung (DN) zwischen 35° - 45°):  
WH max. 4,0 m.
  - Gebäude-Typ 2 (mit DN zwischen 20°-25°):  
WH mind. 5,2 und max. 6,0 m.
  - Gebäude-Typen 1 und 2:  
FH max. 9,0 m.
- 3.4.1 Diese Wandhöhen-Festsetzungen gelten nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.
- 3.5 Die zulässigen Wandhöhen (WH; als Höchstmaß) gem. § 3.4 werden durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand bestimmt.  
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First.
- 3.6 Höhenlage der Gebäude: Für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Hauptgebäude der einzelnen, nummerierten Bauraumbereiche gelten folgende max. Höhenlagen in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull):  
(Hinweis: die Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Bauraumbereiche ist den Eintragungen in der Planzeichnung jeweils zu entnehmen!)

	Nummer Bauraumbereich	Höhenlage OK RFB EG in m ü.NN
Baugebiet „WA“	1	598,80
	2	598,95
	3	599,10
	4	599,20
	5	599,25
	6	599,50
	7	599,70
	8	599,95
	9	600,00

Hinweise: - Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende (natürliche oder hergestellte) Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

- Zudem wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf die besondere Bestandssituation bzw. der Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrandbereich weiterhin die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt bzw. beschränkt wird (auf die Inhalte des § 10 „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ wird entsprechend verwiesen).

## **§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021.
- 4.2.1 Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023.
- 4.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.3.1 Abweichend von § 4.3 ist nach Richtung Süden und Westen (bzw. Südosten und Südwesten) eine Überschreitung durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.
- 4.4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

- 5.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.1.1 Zusätzlich sind „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) sind zusätzlich zu § 5.1 im gesamten Bereich des Baulandes zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 5.3 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen / -gebäuden darf traufseitig max. 3,20 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,70 m.  
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,20 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika (bzw. max. 3,20 m).  
Die WH werden durch das Maß zwischen der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) EG (gemäß § 3.6) und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand sowie die FH

- durch das Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut senkrecht gemessen am First bestimmt.
- 5.3.1 Die OK RFB EG darf die festgesetzte Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) des Hauptgebäudes der jew. einzelnen, nummerierten Bauraumbereiche gem. § 3.6 nicht überschreiten (entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich / zulässig).
- 5.3.2 Abweichend von § 5.3.1 darf bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die entsprechend festgesetzte Höhenlage der OK RFB EG des Hauptgebäudes gem. § 3.6 um bis zu max. 0,15 m überschritten werden.
- Hinweis: Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- 5.4 Vor Garagen muss zum Straßenraum bzw. gegenüber den Straßenbegrenzungslinien ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.
- 5.5 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> müssen einen, Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 5.6 Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.

## § 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen.  
Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.2 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) 11 m.
- 6.1.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 6.1.4 Die Errichtung von Grenzgaragen ist nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.
- 6.2 Es sind nur gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig.  
Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen.  
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.1 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.2.2 Abweichend von § 6.2 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 12° Dachneigung zulässig.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.  
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.

- 6.3.1 Abweichend von § 6.3 sind engobierte Oberflächen sowie eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen und Anlagen nach § 6.10.2 zulässig.  
Zudem sind Dachbegrünungen allgemein zulässig.
- 6.3.2 Abweichend von § 6.3 sind bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. § 6.2.2 weiterhin auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach). Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien ist dabei unzulässig.
- 6.3.3 Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 6.3.4 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.  
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.
- Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe sowie im Bereich des Ortanges max. 1,0 m betragen.  
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 6.4.1 Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen die Dachüberstände des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.5 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden sowie auch nur auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig.
- 6.6 Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachhaut des Hauptdaches eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 6.6.1 Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.6.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachgauben je Dachseite darf  $\frac{1}{3}$  der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- Hinweis: Die Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.7 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche / größere Wandhöhe mit / als Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) dürfen bezogen auf ihre Breite (jeweils gemessen an den Außenwänden)  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.  
Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.
- 6.7.1 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Ferner müssen diese, gemessen an den jeweiligen Außenwänden, mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten.  
Je Gebäudeseite ist ein Quer- / Wiederkehrbau gem. den Sätzen 1 und 2 zulässig.
- 6.7.2 Ausgenommen von § 6.7.1 Satz 1 sind als Quer- / Wiederkehrbaubauten in das Dach des Hauptgebäudes einschiffende Garagen.
- 6.7.3 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.7.4 Die Dacheindeckung von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.



- 6.8 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln sowie von Quergiebel(bauwerke)n / Wiederkehrbauten und von Längsanbauten muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.  
Die Wandhöhe von Längsanbauten darf max. die WH des Hauptgebäudes betragen.
- 6.8.1 Die Dachneigung der Dachaufbauten und sonst. Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.8.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. §§ 6.6 und 6.7 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.8.3 Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.

Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

- 6.9 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen zulässig (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz). Auffallende Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und Sichtziegelfassaden sind unzulässig.  
Grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.
- 6.9.1 Abweichend von § 6.9 sind Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden) zulässig. Gebäude / Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise sind zulässig.
- 6.10 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.10.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.10.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 6.10.3 Werbeanlagen sind unzulässig.  
Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.  
Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- / Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.  
Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

## § 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Abweichend von § 7.1 ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.
- 7.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

- 7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.
- 7.2.1 Entlang der Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.
- 7.2.2 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der Verkehrsflächen unzulässig. Kunststoffzäune sind generell unzulässig!
- 7.2.3 Abweichend zu den §§ 7.1, 7.1.2, 7.2 und 7.2.1 ist auf (zusammengerechnet) maximal  $\frac{1}{3}$  der Grundstückslänge gegenüber dem Verkehrsraum bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von max. 2,0 m breiten Mauern / Mauerelementen bzw. Zaunpfählen / -säulen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig.
- 7.2.4 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.

- 7.3 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

- 7.4 (Durchgehende, dichte) Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone, definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

- Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

## § 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.
- 8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hoffflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).

- 8.3 Auf der als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ festgesetzten Fläche ist - neben der Möglichkeit für die Anlage (straßenraum-begleitender) Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. selbst - insbesondere die Errichtung von Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie von Maßnahmen zur Naherholung wie z.B. Wege- und Platzflächen, Sitzbänke, Spielgeräte, Beschilderungen / Hinweistafeln und dgl. zulässig.
- 8.4 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 8.4.1 Abweichend von § 8.4 ist eine Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. § 7 auf den privaten Grünflächen allgemein zulässig.
- 8.5 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen gem. § 8.4 als auch für alle sonstigen im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.5.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" Ziffer 6. verbindlich.
- 8.5.2 Auf den unter § 8.4 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.6 Auf den privaten Grünflächen besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „(...) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehend-geschlossenen Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Allerdings besitzt § 14.2.2 eine übergeordnete Gültigkeit.
- 8.6.1 Innerhalb der 5 m breiten Flächenumgrenzungen ist jeweils die Umsetzung / Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur festgesetzt. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.5.1 wird verwiesen, zudem besitzt § 14.2.2 übergeordnete Gültigkeit.
- 8.6.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen ist für den Bereich der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Einzelgehölze) ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen.  
Dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 7 auf den festgesetzten Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.
- 8.7 Auf Privatgrundstücken ist pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen (im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- /

- Ortsrandeingrünung“) bereits eingetragenen Gehölze kann von dieser m<sup>2</sup>-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- 8.8 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.5.1 wird verwiesen. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist bis zu 3 m veränderlich.
- 8.8.1 Zusätzlich ist pro Grundstück mind. 1 Baum straßenraumbegleitend, in einem Flächen- / Pflanzbereich mit Mindestabstand von 1,0 m und einem max. Abstand von 3,0 m, gemessen in Stammmitte, entlang der Straßenbegrenzungslinie zu situieren (s. nachrichtlich-informative Eintragungen in der Planzeichnung).
- 8.8.2 Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei „freistehenden“ (singulären) Pflanzstandorten bzw. Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 8.9 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.10 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

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

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

- Auf § 14.2.2 der textlichen Festsetzungen bzgl. des einzuhaltenden Abstandes von Gehölzpflanzungen zur bestehenden, durch das Plangebiet verlaufenden Fernwärmeleitung zwischen den Bauraumbereichen mit Nrn. 8 und 9 wird verwiesen.

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

- 9.1 Für die Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.033 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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


- 9.2 Der 2.033 m<sup>2</sup> umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern erbracht bzw. komplett auf einer 1.355 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2852 der Gemarkung Erkheim zugeordnet bzw. festgesetzt (Aufwertungsfaktorenwert von  $1,5 \times 1.355 \text{ m}^2 = 2.033 \text{ m}^2$ ).

## § 10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 10.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind zum einen auf den für die Integration der Gebäude, sonst. baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegungen gem. §§ 3.6 und 5.3, notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.
- 10.1.1 Integration der Gebäude: Der Abstand zwischen der OK RFB EG aller Gebäude und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.
- 10.2 Aufschüttungen über § 10.1 hinaus sind im Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) nur im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig.
- 10.3 Abgrabungen über § 10.1.1 hinaus zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind unzulässig.
- 10.3.1 Abweichend von § 10.3 können Abgrabungen beim Haupt- / Wohngebäude zur Freilegung einzelner Kellerfenster bzw. zur Freilegung / teilweisen Freilegung der Fassade des Keller- / Untergeschosses bis zu max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese nicht innerhalb einer Abstandsfläche von 3 m zu Verkehrsflächen (Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) erfolgen.
- 10.4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Abgrabungen generell unzulässig.
- 10.5 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

- 11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Bez. „“ gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gelten für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) nachfolgende Festsetzungen:
- 11.1.1 Im nachfolgenden Plan sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt:

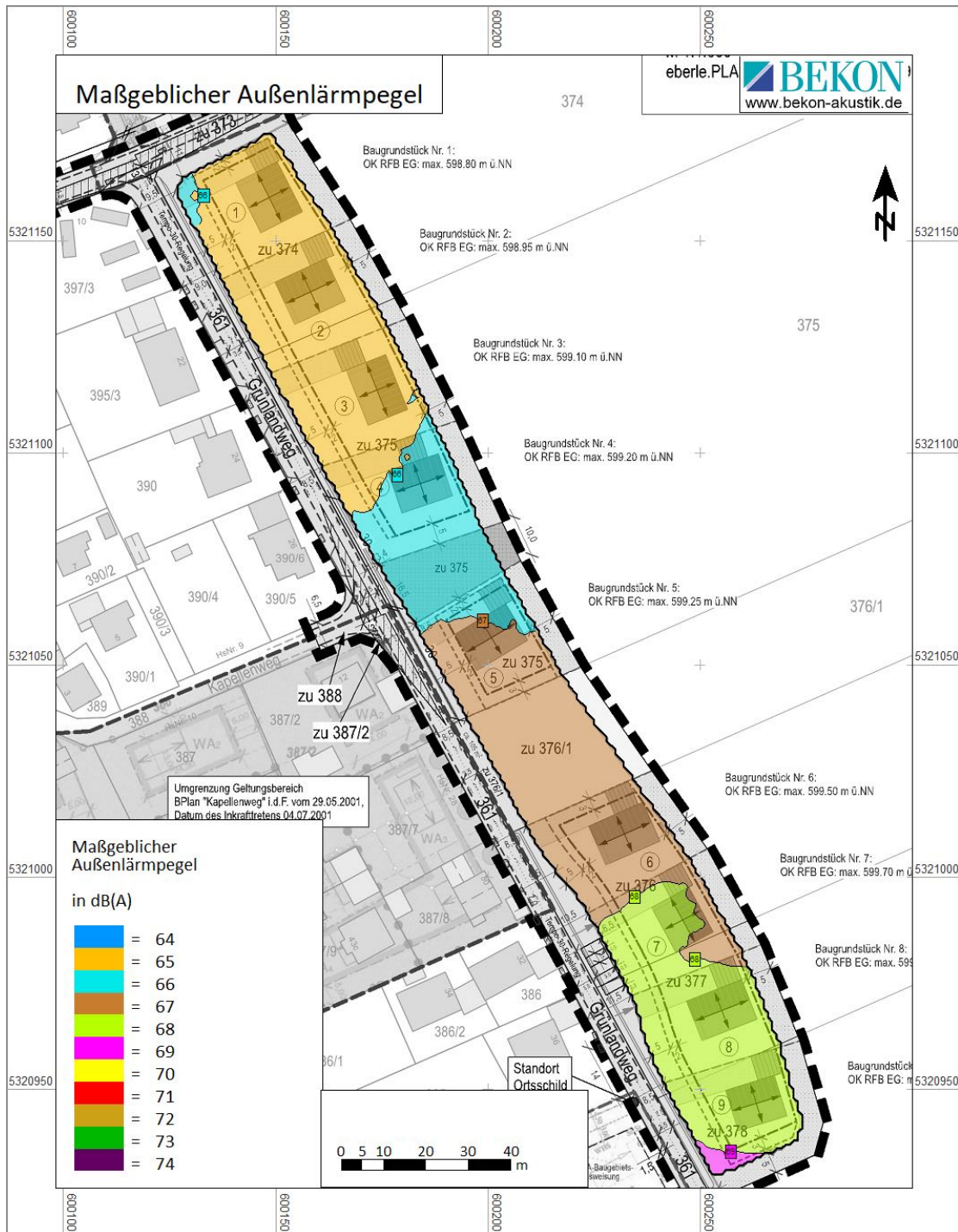


Abbildung / Darstellung „Maßgebliche Außenlärmpegel“, gem. schalltechnischer Untersuchung Bezeichnung LA23-388-G01-E01-01, der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 29.05.2024; ohne Maßstab

- Hinweise:**
- Zusätzlich ist eine maßstabsgetreue Abbildung im M 1:750 (DIN A3-Format) der Darstellung „Maßgebender Außenlärmpegel“ der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH den vorliegenden „Festsetzungen durch Text“ nachfolgend in Anlage beigefügt.
  - Die Rasterlärmkarten eignen sich systembedingt nicht zur Entnahme von Beurteilungspegeln unmittelbar an Gebäudefassaden.

11.1.2 Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

- 11.1.3 Schlaf- und Kinderzimmer sind an die schallabgewandte Nord-Fassade zu orientieren bzw. situieren.
- 11.1.4 Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.  
Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.  
Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen dabei eine Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte sind ebenfalls zulässig (z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“) wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade sichergestellt ist.  
Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- 11.1.5 Die in § 11.1.1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.  
Hinweis: Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung LA23-388-G01-E01-01, der Fa. BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 29.05.2024 wird weiterführend verwiesen. Diese ist der Begründung als Bestandteil der vorliegenden Planung in Anlage beigefügt.

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L <sub>WA</sub> in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

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

Hinweis: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.  
Die Schalleistungspegel und Abstände beziehen sich auf die außen verbauten Geräte.

## § 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 12.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)

sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

### § 13 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 13.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 13.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten.

### § 14 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE -LEITUNGEN

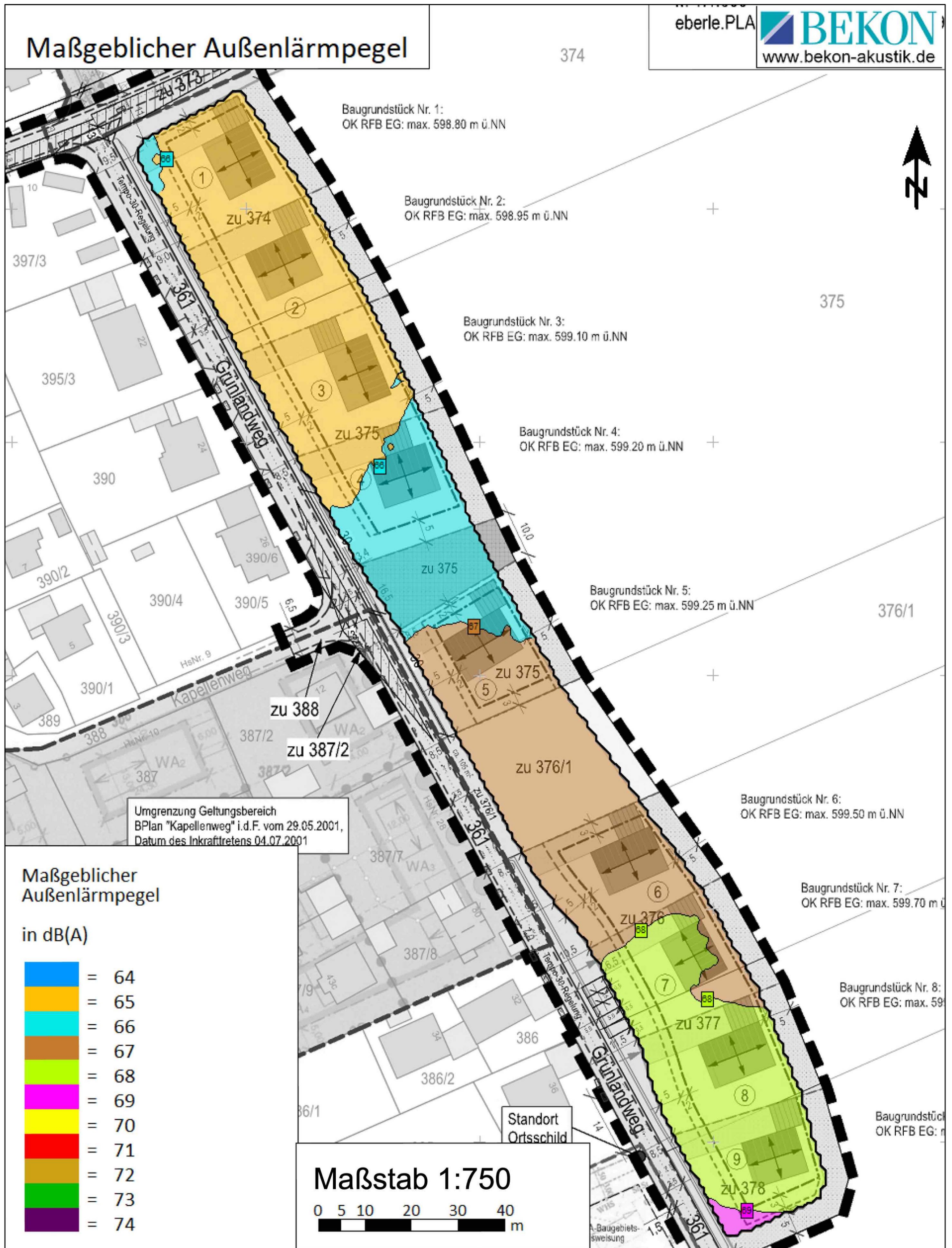
- 14.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nach Prüfung des Einzelfalls anderweitig erforderlich, unterirdisch zu verlegen.
- 14.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen „mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind von hochbaulichen Anlagen bzw. Gebäuden / Gebäudeteilen freizuhalten (Gesamtbreite 3 m i.V.m. der bestehenden Fernwärmeleitung zwischen den Bauraumbereichen mit Nrn. 8 und 9 im Bereich etwa des Verlaufes der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 377 und 378).  
Dabei hat der Abstand zur Trassen-Achse der Fernwärmeleitung nördlich der Leitung mindestens 2,00 m sowie südlich davon mind. 1,00 m zu betragen.
- 14.2.1 Abweichend von § 14.2 Satz 1 ist darin die Anlage bzw. Errichtung von sowohl Straßen - / Wegeflächen als auch Stell(platz)flächen sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund zulässig. Auf § 8.2 wird hingewiesen.
- 14.2.2 Sämtliche Pflanzungen, gemessen in Stammmitte, sind in einem Abstand von 3,0 m zur Trassen-Achse der bestehenden Fernwärmeleitung unzulässig.

### § 15 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 15.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 15.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche der Bebauungspläne „Kapellenweg“ in der Fassung vom 29.05.2001, In-Kraft-getreten am 04.07.2001, und „Grünlandweg“ in der Fassung vom 02.12.2013, In-Kraft-getreten am 24.01.2014, sowie der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“ in der Fassung vom 27.04.2015, In-Kraft-getreten am 04.05.2015 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

*(Hinweis auf die nachfolgend beigefügte Anlage zu den textlichen Festsetzungen: maßstabsgetreue Abbildung im M 1:750 (DIN A3-Format) der Darstellung „Maßgebender Außenlärmpegel“ der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, mit Stand vom 29.05.2024!)*





## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. DENKMALSCHUTZ

#### 1.1 Bodendenkmalschutz allgemein

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

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

#### 1.2 Denkmalbestand im Umgriff des Plangebietes

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 geführt wird.

Auf die ergänzenden Ausführungen unter Ziffer 4.2.5 der Begründung wird weiterführend verwiesen.

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

#### 2.1 Niederschlagswasserbehandlung bzw. -beseitigung im Plangebiet

Aufgrund der Bestandsverhältnisse bzw. Untergrundsituation (gem. 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) ist davon auszugehen, dass die Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke im gesamten Plangebiet komplett dezentral vor Ort auf den jew. Grundstücken über entsprechend geeignete Versickerungsanlagen erfolgen kann.

Entsprechend ist vorliegend festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auch vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist (s. § 12 der textlichen Festsetzungen).

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

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

#### 2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, grundsätzlich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf

nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

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

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

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

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

Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Außerdem sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind grundsätzlich bzw. in erster Linie soweit als möglich auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

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

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, Öffentliche Grünflächen, etc.) unzulässig ist.

Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtsbereich entlang der Grundstücksgrenze.

### 3. ABWASSERENTSORGUNG

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen.

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

#### 4. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ / OBERFLÄCHENGEWÄSSER

##### 4.1 Bodenschutz

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

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

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

##### 4.1.2 Boden / Untergrundsituation

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

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).

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.

##### 4.2 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.

### 4.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

#### 4.3.1 Grundwassersituation / -schutz

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 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.

Generell wird (dennoch) 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!**

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen. Weiterführend wird auf Ziffer 9.2.4 der Begründung verwiesen.

Des Weiteren 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.

#### 4.3.2 Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

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

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen 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 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.

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)!

Weiterführend wird auf Ziffer 9.2.4 der Begründung verwiesen.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

### 5.1 Verkehrslärm

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

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 den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt!

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

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 gegenständlichen Planunterlagen integriert und eingearbeitet.

Neben den dementsprechend getroffenen Festsetzungen durch Planzeichen (Festsetzungsinhalten in der Planzeichnung), wird auf die diesbezüglichen Festsetzungs-Inhalte des § 11 „Immissionsschutz“ der Festsetzungen durch Text verwiesen; – vorliegend insbesondere auch i.V.m. der hierzu gesondert festgesetzten Abbildung / Darstellung „Maßgebliche Außenlärmpegel“, der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, mit Stand vom 29.05.2024!

Des Weiteren wurde im Hinblick auf eine weitreichend fach- und sachgerechte Abhandlung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange vorliegend eine entsprechende Untersuchung / Alternativenprüfung bezüglich der Möglichkeit zur Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen (mit Blick auf die Berücksichtigung des Grundprinzips: „aktiv vor passiv“) durchgeführt bzw. der Sachverhalt i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben eingehend behandelt.

Inhaltlich weiterführend (darunter zusätzlich v.a. auch zur Thematik bzw. der Prüfung und Erörterung einer ggf. möglichen Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im gegenständlichen Planungsfall) wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 8. „Immissionsschutz“ der Begründung sowie auf die in Anlage 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).

#### Hinweis i.V.m. den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen:

(s. Seite 14 der schalltechnischen Untersuchung vom 29.05.2024)

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben.

Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

#### Zugänglichkeit der DIN bzw. Normen / Normblätter:

Alle Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Auslegung in gesonderter Abstimmung mit der Marktgemeinde Erkheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Gegenständlich betrifft dies insb. die DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen".

Die betreffenden Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Weiterhin sind diese bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert hintergelegt. Auch besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in

elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).

## 5.2 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.

## 5.3 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen - vorsorgender Immissionsschutz

Entsprechend den vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen sowie den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer ähnlichen Nutzungs-Struktur sowie baulichen Intensität / Dichte wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

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

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen des § 11.2 der textlichen Festsetzungen erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

Im Übrigen wird bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten auf die Beachtung der Vorgaben bzgl. Mindestabständen zur benachbarten Wohnbebauung aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand 28.08.2013, aktualisiert 24.03.2020) verwiesen.

Der Leitfaden ist (aktuell) zu beziehen unter: „[www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)“ oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

## 5.4 Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Nutzflächen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

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

## 5.5 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge“ – Radongeschütztes Bauen

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.



## 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

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

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

Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!

Es ist zwingend „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu verwenden!

### 6.1 Pflanzenliste

#### **für Maßnahmen zur Anlagen-/Ortsrandeingrünung - Pflanzungen Feldgehölz- / -heckenstrukturen:**

##### Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

##### Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

##### Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm;

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten).

##### Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen);

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

### 6.2 Allgemeine Hinweise

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

Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung

des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

## 7. BRANDSCHUTZ

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

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

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

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

## 8. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

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

### Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Generell hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen (für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen) und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage in einer für die Entleerung entsprechend geeigneten Weise zu erfolgen.

Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb entlang des „Grünlandweges“, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 9. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bestehende Fernwärmeleitung: Im Hinblick auf die Aufrechterhaltung / Gewährleistung eines uneingeschränkten Betriebes der im Plangebiet bestehenden Anlagen zur Versorgung mit Fernwärme, wird auf die Sicherung der Trasse der vorhandenen Fernwärmeleitung im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 377 und 378 (jew. Gemarkung Erkheim) hingewiesen. Die Trasse der Fernwärmeleitung wurde in den Planunterlagen entsprechend, über einen durchgehend 3 m breiten Flächenstreifen hinweg, als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Weiterführend wird auf die Eintragung in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text unter §§ 14 „Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen“ bzw. 14.2 verwiesen.

**10. VERMESSUNGSZEICHEN**

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

**11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Zugänglichkeit der DIN bzw. Normen / Normblätter: Die DIN bzw. Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Marktgemeinde Erkheim eingesehen werden. Zudem sind diese bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende digitale Flurkarte (DFK) wurde von der Gemeinde Erkheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

**PLANVERFASSER**

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

### III. Begründung

#### Inhalt:

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

#### Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 11.06.2024, fortgeschrieben am 24.09.2024
- III. Schalltechnisches Gutachten Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg: „Bebauungsplanverfahren „Grünlandweg-Süd“ der Marktgemeinde Erkheim - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Verkehrslärm)“, mit Bezeichnung LA23-388-G01-E01-01, in der Fassung vom 29.05.2024

#### 1. Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Marktgemeinde Erkheim 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 qualitativvoller 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 zusätzlichen 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 qualitativvollen, 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).

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Erkheim für die Plangebietsflächen erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren des gegenständlichen Bebauungsplans (Aufstellung der 13. Änderung des FNP 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 Ortslage 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 Flächenumfang im Bereich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen des „Grünlandweges“, „Auenweges“ und „Salver Weges“.

Die westlich an den „Grünlandweg“ sowie weiterhin auch nördlich an die Plangebietsflächen angrenzende Bebauung ist geprägt durch einen vorrangig wohngenutzten Gebäudebestand. Im Osten (und nach Richtung Süden) schließen an den gegenständlichen Vorhabenbereich intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen an.

### **2.2 Größe des Planungsgebietes**

Der ca. 1,35 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 361, 373, 374, 375, 376, 376/1, 377, 378, 379, 384, 387/2 und 388, jeweils der Gemarkung Erkheim. In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

Der im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens festgelegte Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.033 m<sup>2</sup>, wird „gebietsextern“ bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs erbracht und vollständig auf einer 1.355 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2852 der Gemarkung Erkheim zugeordnet / festgesetzt (Aufwertungsfaktorenwert von 1,5 x 1.355 m<sup>2</sup> = 2.033 m<sup>2</sup>). Auf den entsprechenden „Beiplan“ im M 1:1.500 auf der Planzeichnung wird verwiesen.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Beschlussituation**

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 24.10.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Grünlandweg-Süd“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a

BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens erstellt. Dieser wird den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung beigelegt.

### 3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

Im Norden bzw. Westen des Plangebietes (PG) werden jeweils im Bereich der bereits bestehenden Siedlungsstraßen / Verkehrsflächen kleine Teilbereiche von bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebieten durch den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Planvorhabens überlagert bzw. mit überplant (s. nachfolgende plangraphische Darstellung):

- Im Norden des gegenständlichen Geltungsbereichs betrifft dies einen Abschnitt des „Auenweges“ – hier wird der Bebauungsplan „Grünlandweg“ in der Fassung vom 02.12.2013, In-Kraft-getreten am 24.01.2014, teilweise mit überplant;
- Im Westen des gegenständlichen Geltungsbereichs erfolgt eine entsprechende Überplanung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ in der Fassung vom 29.05.2001, In-Kraft-getreten am 04.07.2001, im Bereich von Abschnitten des „Grünlandweges“ und des „Kapellenweges“ und
- Im Südwesten wird ein weiterer Abschnitt des „Grünlandweges“ mit überplant, der sich innerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“, in der Fassung vom 27.04.2015, In-Kraft-getreten am 04.05.2015, liegt.

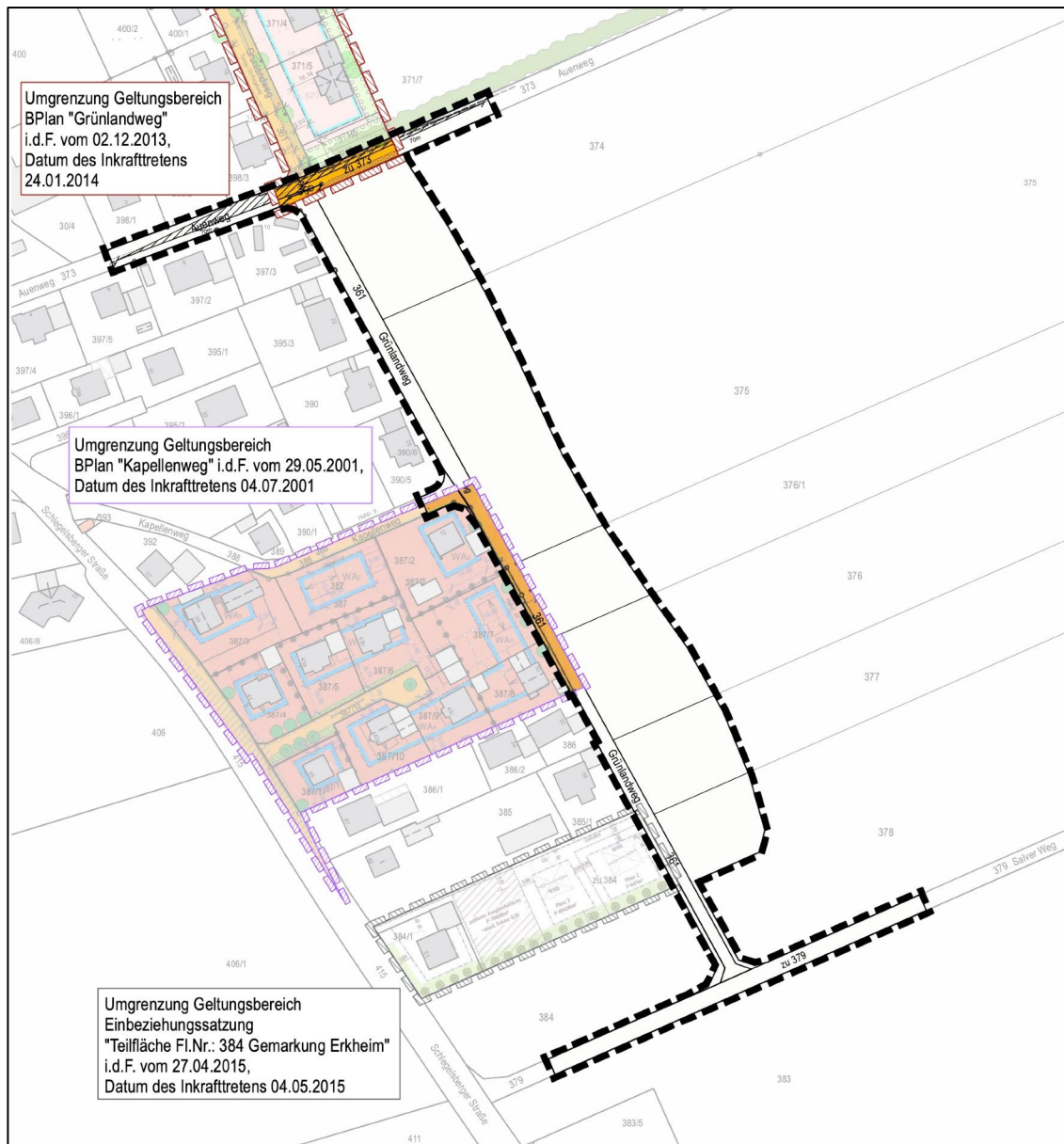
Auf die Eintragung der betreffenden Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche der bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebiete der Bebauungspläne „Grünlandweg“, „Kapellenweg“ so der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“ in der Planzeichnung wird zudem verwiesen.

Diese Teilgebiets-Bereiche wurden - ebenso wie die übrigen Flächenabschnitte im Bereich / Umgriff des Straßenraumes des „Auenweges“, „Grünlandweges“, Kapellenweges“ und des „Salver Weges“ - aus planungsrechtlicher Sicht zur (räumlich-funktionalen) Sicherstellung einer abschließenden Bestimmtheit der gesamtplanerisch erforderlichen Flächen-Festsetzungen im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung in den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung mit einbezogen (insb. auch mit Blick auf die Einbeziehung entsprechend benötigter Flächenumgriffe mit freizuhaltenden Sichtdreiecken bzw. -flächen i.V.m. den Einmündungsbereichen / Knotenpunkten).

In der vorliegenden Planung werden diese Überlagerungsflächen unverändert zu den „Festsetzungs-Inhalten“ der bestandskräftigen Bauleitplanungen als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist in diesem Überlagerungsbereich im Vergleich zur bestandskräftigen Planfassung deshalb grundsätzlich auch keine Eingriffsintensität / -erheblichkeit in Bezug auf die Realnutzungs- / Bestandssituation gegeben.

Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan in Kraft getreten ist, werden die mit dem räumlichen Geltungsbereich entsprechend überlagerten Teilbereiche durch die Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung fortgeschrieben bzw. ersetzt.



Übersichtslageplan mit Darstellung der nachfolgenden bestandskräftigen Bauleitplanungen mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ (ohne Maßstab):

- Bebauungsplan „Kapellenweg“ in der Fassung vom 29.05.2001, In-Kraft-getreten am 04.07.2001,
- Bebauungsplan „Grünlandweg“ in der Fassung vom 02.12.2013, In-Kraft-getreten am 24.01.2014 sowie die
- Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“ in der Fassung vom 27.04.2015, In-Kraft-getreten am 04.05.2015

### 3.3 Flächennutzungsplan

#### 3.3.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

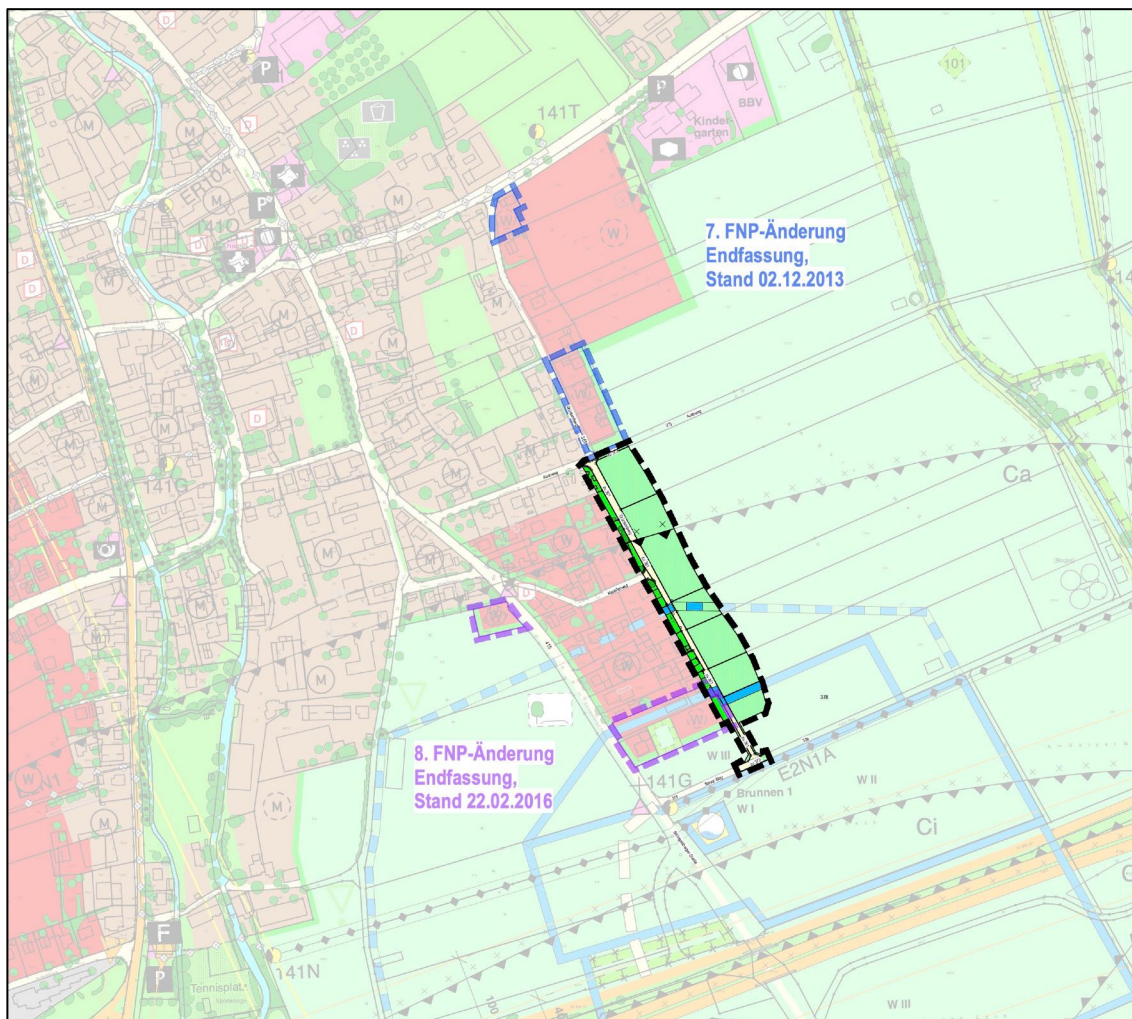
##### Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002

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 Geltungsbereiches 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 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 13. Änderung des FNP (unterbrochene schwarze Balkenlinie)

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich.

Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (13. FNP-Änderungsverfahren).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei im



Wesentlichen den Geltungsbereichs-Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans „Grünlandweg-Süd“ – 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 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.

### 3.3.2 Flächennutzungsplan, Änderungs-Planung –

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

Gegenstand der vorliegend entsprechend erforderlichen, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB 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 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.

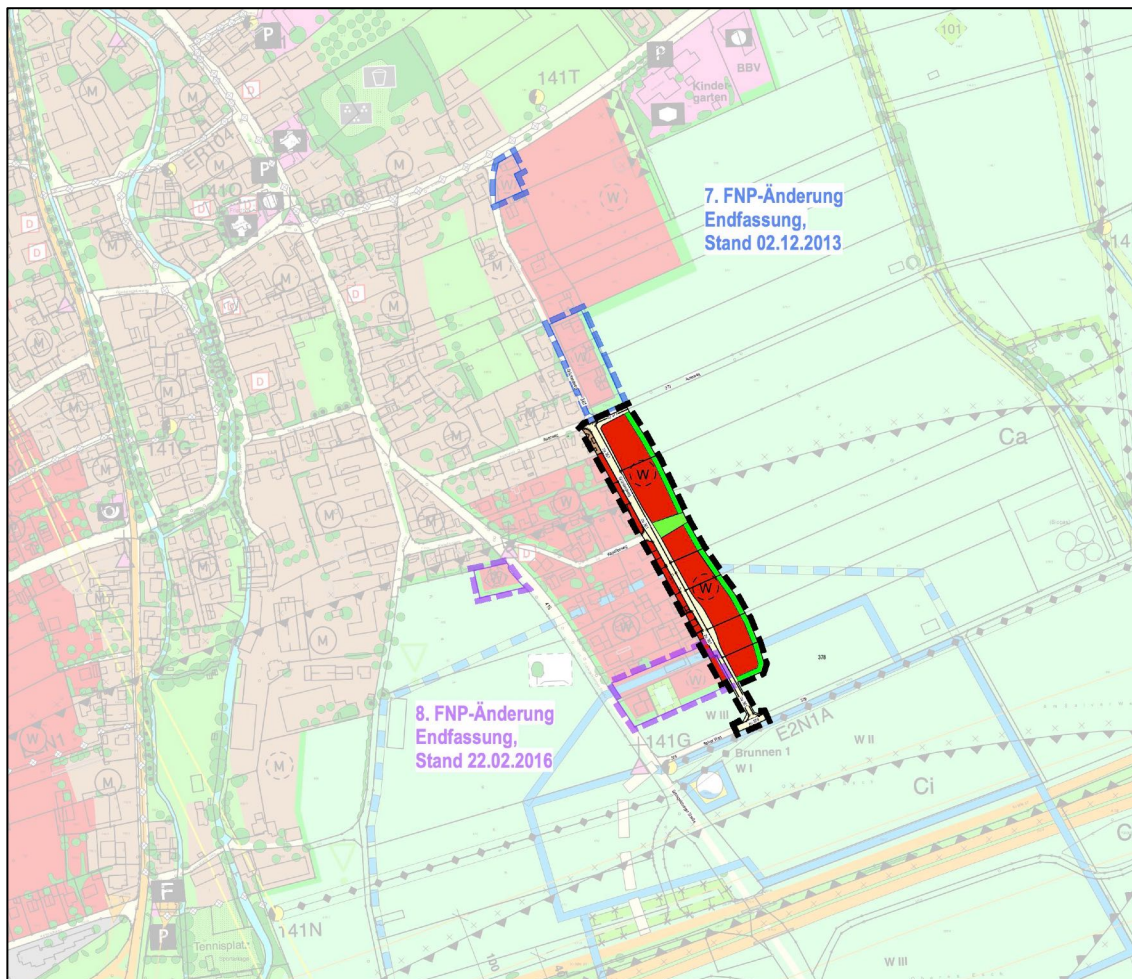
So wird östlich / südöstlich angrenzend an die neu dargestellten „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ein entsprechend dimensionierter Flächenstreifen zur „Ortsrandeingrünung“ ebenfalls neu gekennzeichnet, und damit aus planungskonzeptioneller Sicht die Sicherstellung der Ausbildung einer qualitätsvollen, 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“ (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 3.3.1 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 im Parallelverfahren aufgestellten 13. Änderung des FNP (unterbrochene schwarze Balkenlinie)

Damit entspricht der gegenständliche Bebauungsplan bei Inkrafttreten der 13. Änderung des FNP der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB / in Ergänzung zur Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der „vorbereitenden Bauleitplanung“.

Sobald die Wirksamkeit der 13. Änderung des FNP eintritt (mit ortsüblicher Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides durch das Landratsamt Unterallgäu), ist die gegenständliche Planung damit in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigende Belange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

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

#### 3.4.1 Regionalplanung sowie

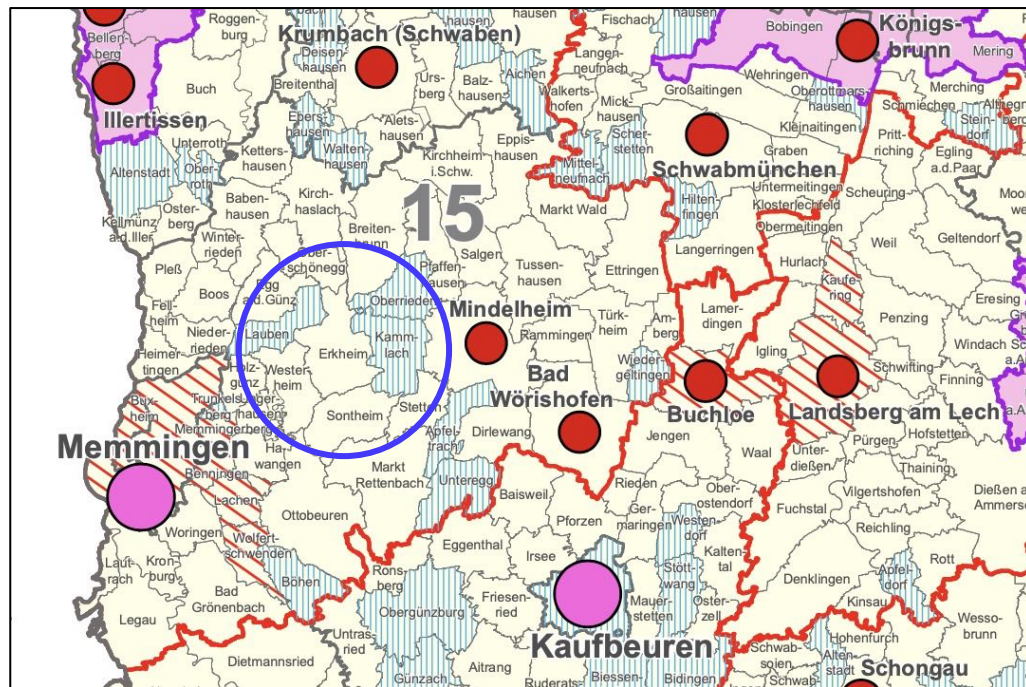
##### Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

- 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

**3.4.1.1** 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."

**3.4.1.2** Wesentliche Aussagen / Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15; aus dem Jahr 1987) bezogen auf das vorliegende Planvorhaben (Auszug):

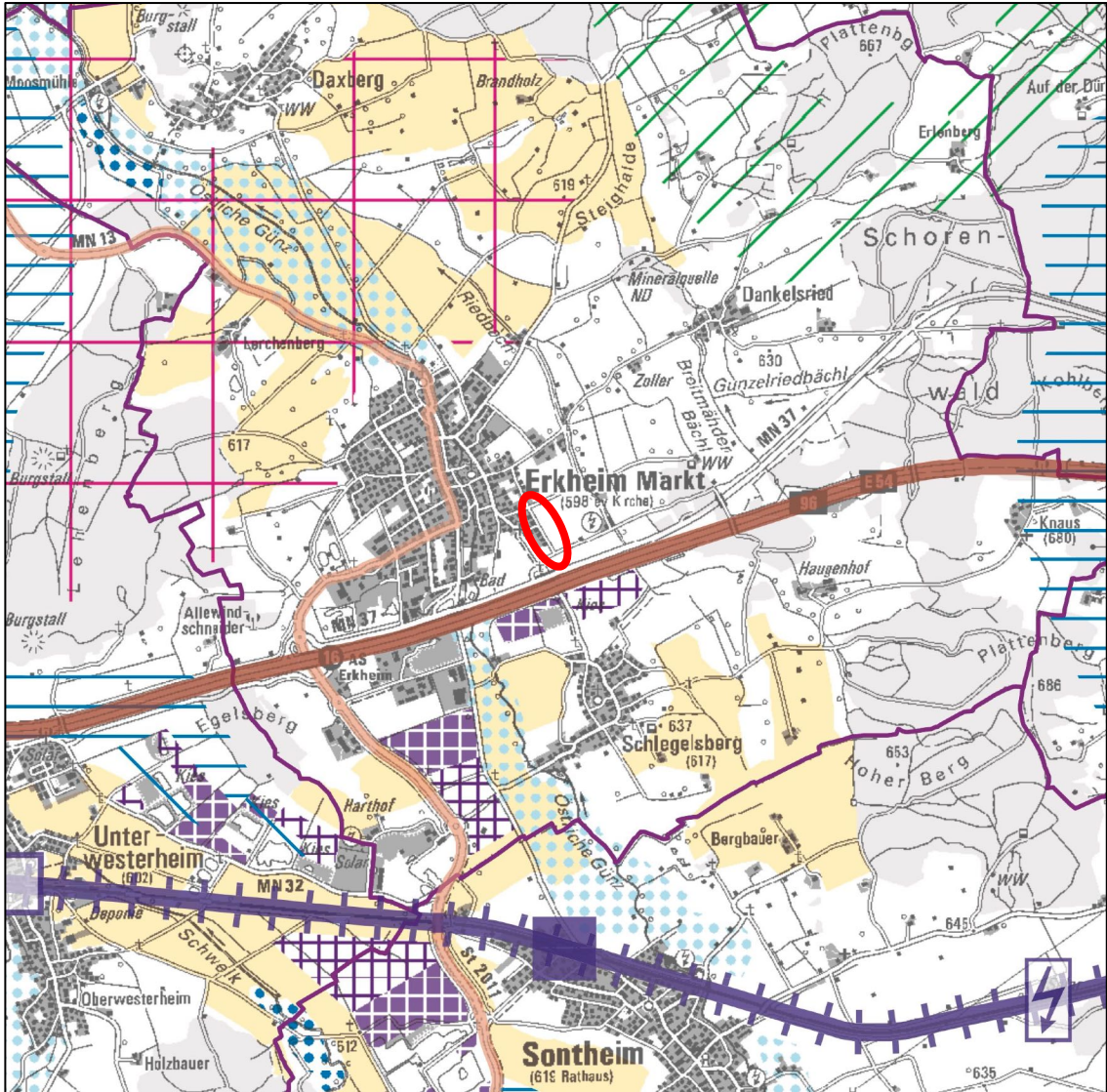
- „Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau-Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“ (Allgemeine Ziele, Teil A I, 3)

- 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)

#### **3.4.1.3 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.



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

### 3.4.2 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 3.4.1) – 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 m<sup>2</sup> pro Person (bzw. exakt 52,1 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> (ohne Maueranteil der Gebäude) und einer - wie vorstehend ausgeführt - durchschnittlichen Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup> 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!*

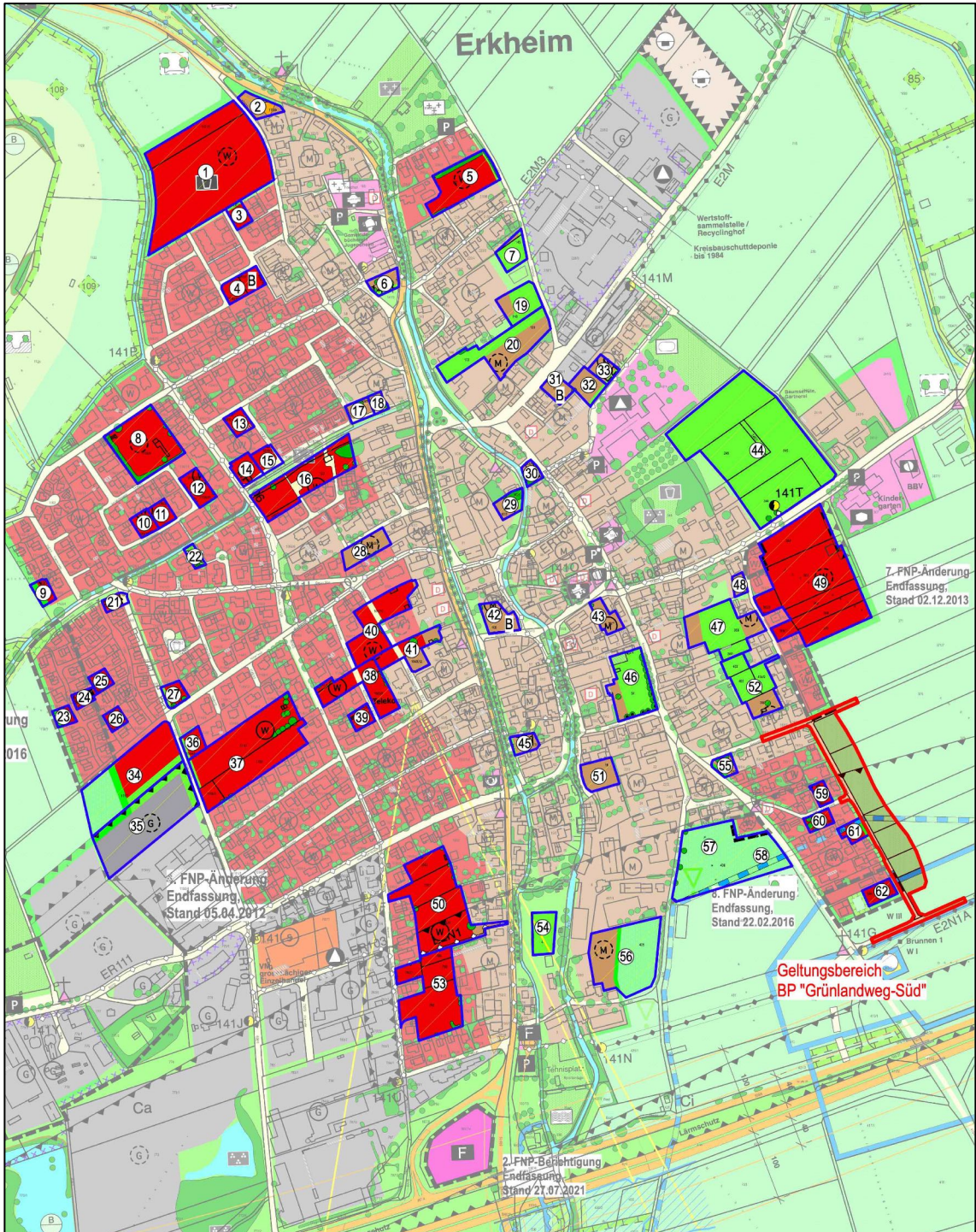
Im Ergebnis stellt das gegenständliche Planvorhaben damit auch in diesem Zusammenhang eine nicht zu umfassende, insgesamt verträgliche Siedlungsentwicklung dar bzw. ist diesbezüglich aus gesamtplanerischer Sicht als situativ-bedarfsgerechtes, für eine tragfähig-zukunftsträchtige Fortentwicklung der Gemeinde 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).

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

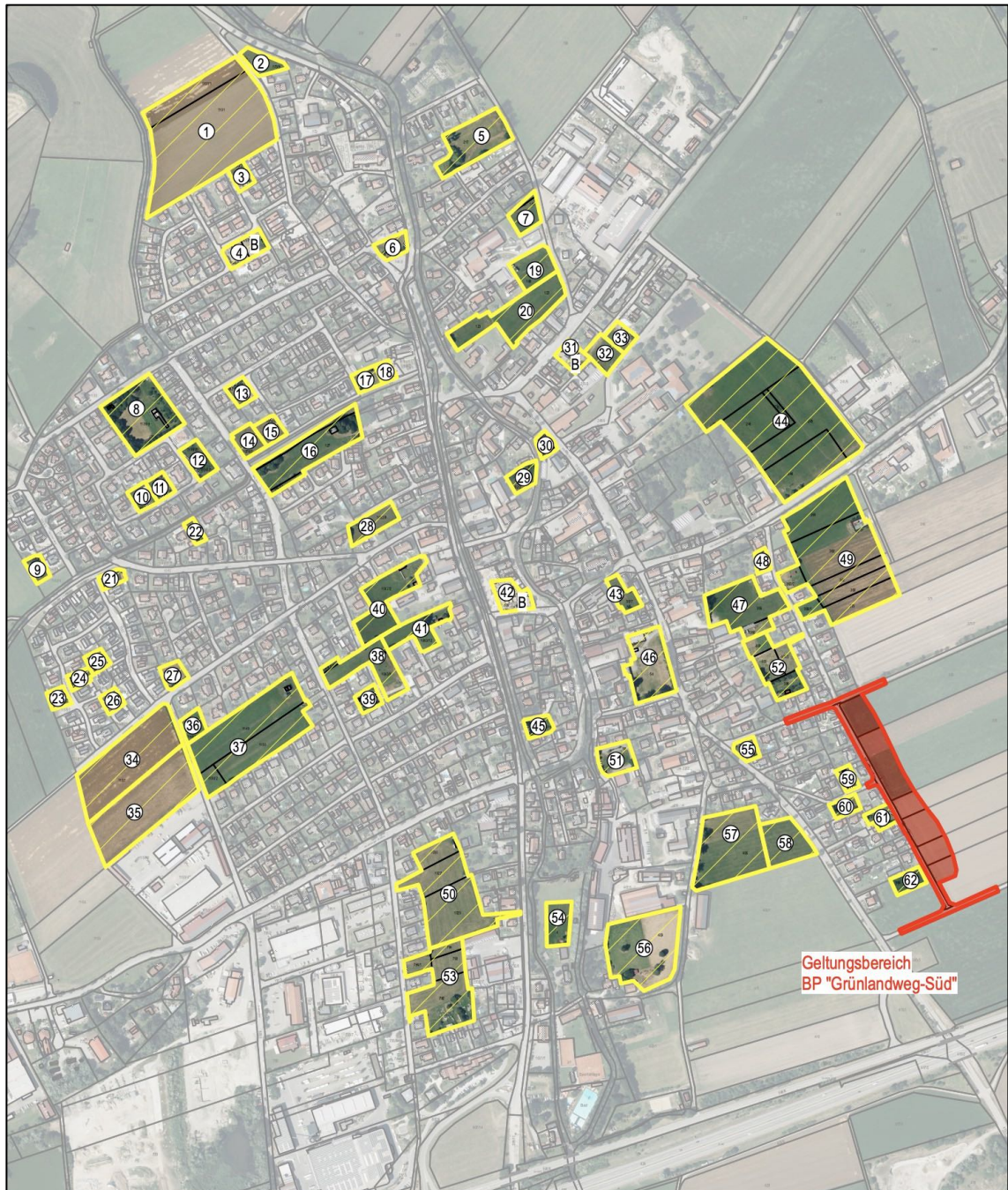
Im Folgenden wird auf Grundlage der Auswertung sowohl des gemeindlichen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 inklusive der 4., 7. und Teilbereichen der 8. Änderung aus den Jahren 2012, 2013 und 2016, sowie der 2. Berichtigung aus dem Jahr 2021 als auch der seitens der Bayer. Vermessungsverwaltung aktuell 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 Gebäudeerständen 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 des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans 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 des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans 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 3.4.2 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.

### **3.4.4 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 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 „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-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.

### 3.4.5 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 3.4.2 „Strukturdaten von Erkheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.4.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“ 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 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.*

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

### **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**

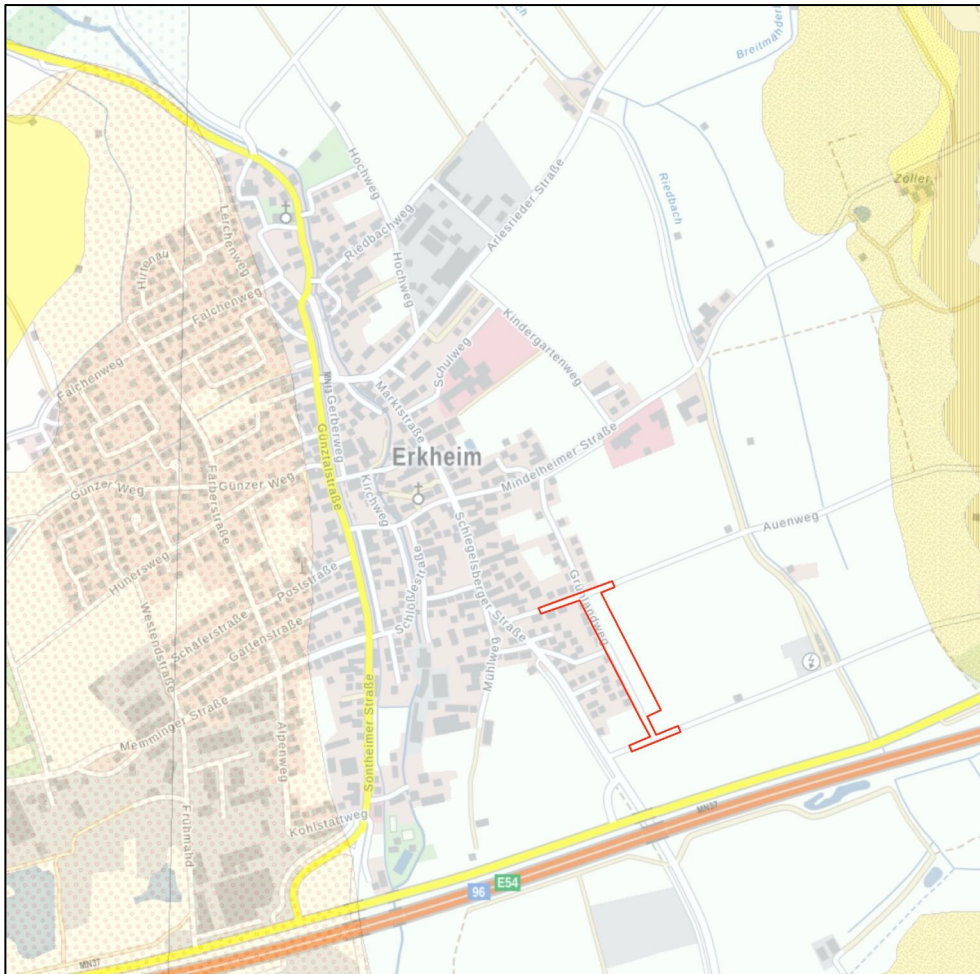
Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabenbereichs und darunter insbesondere zu den Flächenbereichen, die für eine Überbauung neu in Anspruch genommen werden, finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der gegenständlichen Begründung. Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

### **4.2.1 Naturräumliche Einordnung**

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

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

Das 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.



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 der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung; ohne Maßstab

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

##### A) Boden:

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).

Das gesamte Gebiet weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies 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.

**B)** 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 „Rester-schließung 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.

**C)** 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 Bau-grunduntersuchung (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 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.

Generell wird (dennoch) 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!**

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird hinsichtlich der Bestandssituation als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamem Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!

Des Weiteren 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.

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

Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

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

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

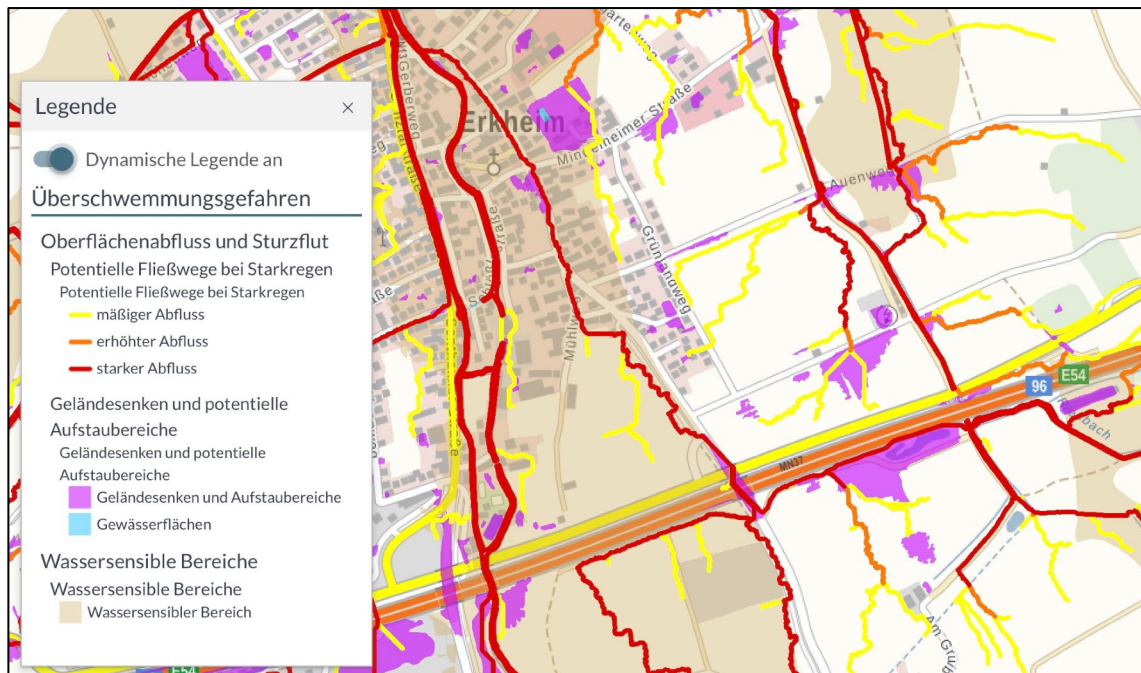
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine Überschwemmung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

Ergänzend hierzu führt das Wasserwirtschaftsamt Kempten in der Stellungnahme vom 06.09.2024 (im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) noch folgende Punkte aus:

- Aufgrund der Lage des Vorhabensbereichs in der Gewässeraue der Östlichen Günz und des Riedbaches können bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb des Vorhabensbereichs verlaufen zudem zwei Fließwege mit mäßigem Abfluss bei Starkniederschlagsereignissen.

Darüber hinaus befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs eine Geländesenke mit potentielltem Aufstaubereich (in diesem Zusammenhang wird auf einen akt. Ausschnitt aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen).

- In den v.g. Bereichen muss mit Überflutungen gerechnet werden und Objektschutzmaßnahmen sind erforderlich. Um Schäden zu vermeiden, sind diesbezüglich bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
- Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.



UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Ausschnitt aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturmflut“; Darstellung der potentiellen Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche sowie der „wassersensiblen Bereiche“; ohne Maßstab

#### 4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

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

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

Auf Ziffer 4.1.1 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

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

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet (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 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.

### **Artenschützerische Bewertung**

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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass trotz der umfassend durchgeführten Standortrecherchen, Kartierungen / Ortseinsichten, etc. dennoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bzgl. des Artenschutzes Erkenntnislücken bestehen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene evtl. Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

#### **4.2.5 Denkmalschutz**

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

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

Gemäß den Inhalten des „Bayerischen Denkmal-Atlas“ (Bayerisches Landesamt 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: 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).

## **5. Planungskonzeption und Flächenbilanz**

### **5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption**

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Erkheim bzw. bildet nach Richtung Osten / Südosten den künftigen Ortsrandbereich / Übergangsbereich zur freien Landschaft aus.

Aus der Ortsrandlage sowie der örtlichen Bestands- / Standortsituation ergibt sich eine besondere Bedeutung zum einen i.V.m. der Schaffung qualitätsvoller, raumwirksamer Grünstrukturen zur Baugebiets-Eingrünung sowie zum anderen bzgl. der Umsetzung einer (den örtlichen Gegebenheiten) situativ-angepassten, entsprechend gesamtverträglichen Bebauung. Diese soll mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen Standortsituation passenden (sich insgesamt gut einfügenden) Siedlungsstruktur u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regional-typische Bauformen / Gebäude-Kubaturen erfolgen. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamt-Konzeption ist ferner vorgesehen, dieser Situation deshalb neben der Berücksichtigung von entsprechend

qualitätsvollen Eingrünungsmaßnahmen v.a. auch durch die Entwicklung einer grundsätzlich „abwechslungsreich-aufgelockert“ wirkenden, aber dennoch insgesamt flächen- / raumsparenden Plangebiets-Bebauung Rechnung zu tragen.

Hierfür ist insbesondere auch die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität“ sowie eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen ein entsprechender Regelungsbedarf v.a. auch i.V.m. der Situierung / räumlichen Ausrichtung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper gegeben.

Des Weiteren soll in Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse gerade auch eine planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitätsvollen Grünmaßnahmen zur Schaffung einer starken bzw. nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Ortsrandeingrünung erfolgen, die im vorliegenden Planungsfall dabei grundsätzlich auf Privatgrund festgesetzt ist.

Abschließend sind die örtlich-situativen Besonderheiten, und darunter gegenständlich insbesondere die immissionsschutzfachlichen und -rechtlichen Belange, im gesamtkonzeptionellen Zusammenhang entsprechend zu behandeln bzw. zu berücksichtigen.

In Bezug auf Anlass sowie die wesentlichen Zielsetzungen der Planung wird auf die entsprechenden Ausführungen unter dem Kapitel 1. „Anlass und Planungsziel“ verwiesen.

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption, für die vorliegend (zusätzliche) nord-süd-gerichteten Bauzeile (in Ergänzung der bereits bestehenden westseitigen Bebauung entlang des „Grünlandweges“) mit insgesamt 9 zur Umsetzung vorgeschlagenen Bauraumbereichen / Baugrundstücken, basiert vor diesem Hintergrund auf der Schaffung attraktiver und qualitätsvoller, in der Gesamtheit möglichst abwechslungsreich wirkender Wohnbauflächen i.S. eines bürger- und insbesondere familienfreundlichen Grundstücksangebotes; - mit Grundstücken, welche im Hinblick auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig für Einzelhäuser verwertbar sind (in einem übergeordnet gesamtgebietsverträglichen Rahmen).

Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde stellt im gesamtplanerischen Zusammenhang zugleich die Berücksichtigung eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches bzw. ein weitreichend schonender, bewusster Umgang mit Grund und Boden dar. Dennoch soll das Baugebiet im Hinblick auf seine Gesamtstruktur auch einen insgesamt „aufgelockerten“ bzw. grundsätzlich abwechslungsreich-locker strukturierten, ländlich-dörflich wirkenden Charakter aufweisen. Dabei erfolgt die Erschließung nahezu vollständig durch die Verkehrsflächen des bereits bestehenden „Grünlandweg“.

Übergeordnete Zielsetzung ist es, in Berücksichtigung einer aus gesamtplanerischer Sicht möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einer v.a. auch möglichst hohen Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. U.a. auch deshalb wurde am Standort gegenüberliegend der Einmündung des „Kapellenweges“ in den „Grünlandweg“ gezielt eine Öffentliche Grünfläche mit eingeplant, auf der insb. für eine Sicherung der künftig i.V.m. einer fortschreitenden Baugebiets-Fortentwicklung (potentiell) benötigten Nutzungsfunktionen im (erweiterten / ergänzten) öffentlichen Raum die grundsätzliche Ermöglichung einer weitreichend flexiblen, entsprechend den jeweiligen Erfordernissen situativ-bedarfsgerechten Flächennutzung erfolgen kann. Des Weiteren sind für diesen angestrebten Aufbau / Erhalt einer insgesamt qualitativ ausgebildeten, örtlich-identitätsstiftenden straßenräumlichen Gesamtsituation differenzierte Festsetzungen zur Anpflanzung strukturbildender Begleitgehölze entlang der Verkehrsfläche für eine deutlich räumlich-wahrnehmbare Baugebietsdurchgrünung getroffen.

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

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund von Planungsanlass / -zielsetzung und Bestandssituation (s. vorstehende Kapitel 1. und 4.1 ff.) sowie in gesamtkonzeptioneller Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Erschließungssituation im siedlungsstrukturellen Umfeld des Plangebietes (PG) erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plangebiet stellt aus gesamtplanerischer Sicht vor dem Hintergrund von Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens einen Flächenbereich zur planungskonzeptionellen Ergänzung / Vervollständigung des Siedlungsbereiches dar - i. S. einer gesamtplanerisch zielführenden Arrondierung des Siedlungsgefüges sowie in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale (i. E. Schaffung einer beidseitigen Bebauung entlang des „Grünlandweges“ in Ergänzung der bereits bestehenden westseitigen wohngenutzten Bauzeile).

- 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 werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem mit der Planung verfolgten Gebietscharakter bzw. lassen in der Regel Konfliktsituationen sowohl mit den übrigen Gebietsnutzungen und darunter v.a. auch mit der vorliegend in besonderem Maße zur Förderung angestrebten Wohnnutzung als auch mit den Nutzungen der benachbarten Bestandsbebauung erwarten, und sind deshalb als unverträglich zu bewerten. Es soll ein bzgl. dieser Nutzungen grundsätzlich zu erwartendes, erhöhtes Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential insb. gegenüber der mit dem Planvorhaben vorrangig gewünschten, geförderten Wohnnutzung bzw. -bebauung vermieden werden (u.a. erhöhter Fahrzeugverkehr, Gebiets-Beunruhigung z.B. i.V.m. Lärm, unverträgliche bauliche Strukturen, etc.). Dies wurde unter § 2.3 der textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden, nicht zuletzt ebenfalls in diesem Zusammenhang, die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet (PG) aufgrund der planungskonzeptionellen, in erster Linie auf die Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum ausgerichteten Haupt-Zielsetzung des Baugebietes (vgl. hierzu u.a. Kapitel 1. der Begründung) als nicht gebietsverträglich bewertet und deshalb ausgeschlossen. Gerade auch bei dieser Nutzung ist von einem damit verbundenen bzw. zu erwartenden erhöhten Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential auszugehen (insbesondere durch ggf. erhöhten Andienungs- bzw. Gäste- / Kundenverkehr sowie Gebiets-Beunruhigung z.B. durch Lärm, etc.).

Zusammenfassend ist allerdings festzuhalten, dass vorliegend der Gebietscharakter bzw. die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO (das gegenständlich insbesondere auf die Förderung der Schaffung von Wohnraum abzielt) trotz des Ausschlusses dieser Nutzungen dennoch erhalten bleibt. Aufgrund der übrigen zulässigen Nutzungen des Nutzungskataloges gem. § 4 BauNVO ist grundsätzlich unverändert eine deutliche Abgrenzung / Unterscheidung zum Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO weiterhin gegeben.

- Des Weiteren ist eine Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk als Nebenanlagen (die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen) i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (und i.S. von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im PG allgemein unzulässig. Dies erfolgt insbesondere aus Gründen der Erhaltung des Gebietscharakters sowie im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz und zur nachhaltigen Sicherstellung des Wohnfriedens. Darüber hinaus wird eine Erfordernis für eine diesbezügliche allgemeine Zulässigkeit im PG insbesondere allein schon aufgrund der Flächengröße und räumlichen Lage des Vorhabengebietes gegenüber dem Siedlungsgefüge nicht gesehen. Zudem ist festzuhalten, dass im näheren Gebietsumgriff

entsprechende, hierfür deutlich besser geeignete insb. gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorhanden sind, in denen eine allgemeine Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen für die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen gegeben ist.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch die getroffene Festsetzung im Hinblick v.a. auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge / -bestand sowie auch bzgl. der Bestandssituation des bereits bestehenden Mobilfunkanlagen-Systems die Verpflichtung des Grundgesetzes zu einer flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde (gem. Art. 87 f. Abs. 1 GG) nicht berührt ist.

- Als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung werden im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität der Plangebietsfläche (insb. in Bezug auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge bzw. der Bestandsbebauung / in Berücksichtigung der Nachbarschaftssituation sowie der Erschließungssituation) die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Haupt- / Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sowie in diesem gesamtplanerischen Kontext „Einzelhäuser“ auch als einzige zulässige Hausform für das gesamte Plangebiet festgelegt.

Konkret sind damit für die in der Planzeichnung eingetragenen einzelnen Bauraumbereiche im Ergebnis max. 2 Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude (zur Umsetzung als „Einzelhaus“ möglich) zulässig.

Zusammenfassend tragen diese Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorliegend wesentlich zur Sicherstellung insb. einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität des Gebietes in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang bei (insb. in Bezug auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge bzw. der Bestandsbebauung / Nachbarschaftssituation sowie hinsichtlich der Erschließungssituation betreffend).

Abschließend ist anzumerken, dass damit im Gesamt-Plangebiet auf allen in der Planzeichnung eingetragenen einzelnen Bauraumbereichen (nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Sicherstellung einer nachhaltig-zukunftsträchtigen, „generationenübergreifenden“ Nutzungs-Situation) neben einer Hauptwohnung generell auch die Möglichkeit für die Umsetzung einer (untergeordneten) Einliegerwohnung gegeben ist. Zielsetzung ist es gerade auch auf Grundlage des weiterhin festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (s. nachfolgendes Unterkapitel 5.1.2) eine situativ-verträgliche, insb. familiengerechte Bebauung zu schaffen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) für das Baugebiet eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und das festgelegte Höchstmaß für die Geschossflächenzahl (GFZ) als auch durch die festgesetzten Werte für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) und die Angaben für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ):

- Im Hinblick auf die vorliegende Konzeption der Bauraumbereiche und -grundstücke (u.a. auch hinsichtlich der gewünschten Grundstücks- / Flächengrößen mit „Bauland“-Flächen von 600 bis 740 m<sup>2</sup> Größe) wurde in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Standort-situation am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim sowie bzgl. einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung einfügenden baulichen Entwicklung, zur Sicherstellung einer zielführenden Planungskonzeption und Regelung der gesamtplanerisch verträglichen baulichen Intensität (mit einer nur zulässigen Einzelhausbebauung), die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf einen Wert von 0,5 festgesetzt.

Hiermit soll aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht insb. vor dem Hintergrund der vorhandenen Standort-situation und (benachbarten) Siedlungsstruktur v.a. eine grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig verwertbare bauliche Realisierungsmöglichkeit auf der einen Seite sowie andererseits zugleich auch die generell angestrebte, weitreichende Vermeidung einer allzu umfangreichen Flächenversiegelung (Belange

Umweltschutzgüter v.a. Fläche, Boden & Wasser) bestmöglich erreicht werden.

- In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf den Erhalt einer gesamtplanerisch nachhaltig funktionierenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Planungskonzeption allerdings zum einen die ergänzende Festsetzung erforderlich, dass im gesamten Plangebiet die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist bzw. eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % (und damit i. E. auf einen Wert von 0,45) für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben ist.

Ferner werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch zur Berechnung der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum „Bauland“ (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) hinzugerechnet. Dies erfolgt in erster Linie zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Möglichkeit für eine zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen, mit einer baulichen Intensität im gesamtkonzeptionell gewünschten Umfang (vor dem Hintergrund der ansonsten rechnerisch nur anzusetzenden, flächenmäßig ggf. allein zu geringen „Bauland“-Flächen).

- Bezüglich einer abschließenden Bestimmtheit der für eine zielführende, gesamtgebietsverträgliche Nutzungsintensität anzusetzenden Geschossfläche / Geschossflächenzahl wurde weiterhin festgelegt, dass bei der Ermittlung der entsprechenden Zahlenwerte auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### Zahl der Vollgeschosse sowie Mindestgrundstücksgröße:

- Des Weiteren erfolgt im planerischen Gesamtkontext (insb. auch zusammen mit der Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen der Zulässigkeiten bzgl. der Wohneinheiten (WE; s. vorhergehendes Kapitel 5.1.1) für eine ortsplanerisch-städtebaulich zielführende Regelung der Nutzungsintensität bzw. baulichen Dichte in den Baugebietsteilflächen sowohl die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von max. 11 Vollgeschossen im gesamten PG als auch die gezielte Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße. So dürfen die Grundstücksgrößen max. 600 m<sup>2</sup> pro Grundstück betragen (mit einer nur zulässigen Einzelhausbebauung). Bzgl. der Zulässigkeit der Hausform wird auf das nachfolgende Unterkapitel 5.1.3 inhaltlich verwiesen.

Mit diesen Festsetzungen und darunter insbesondere den betreffenden Regelungen bzgl. der Mindestgrundstücksgröße erfolgt die grundsätzliche Sicherstellung einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen Nutzungs-Intensität bzw. Bebauungsdichte. Damit wird in Berücksichtigung v.a. auch der situativen Bestands- / Standortverhältnisse und Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge (sowie vorliegend am direkten südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim) die Entwicklung einer grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildung im PG gefördert sowie eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes erreicht (v.a. auch im Hinblick auf die Vermeidung einer ggf. zu kleinteiligen sowie eine zu hohe Nutzungsintensität / bauliche Dichte aufweisende, gebietsunverträgliche Bebauung; - mit ggf. auch einer Vielzahl einzelner kleinerer Grundstücksabmarkungen).

#### Höhenentwicklung - Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Festlegung Höhenbezugspunkte:

Für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper, welche sich i. E. aus den Festsetzungseckpunkten insbesondere zu den Wand- / Firsthöhen (WH; FH), den Dachneigungen (DN) sowie zu den jeweiligen max. zulässigen Höhenlagen der Rohfußboden-Oberkanten des Erdgeschosses (OK RFB EG) ergibt, gelten nachfolgende Regelungen, die im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet bzw. gesamtgebietsverträglich für eine sich gut / stimmig in die Umgebung bzw. in die örtliche Bestandssituation einfügende Bebauung angesehen werden.

Diese wurden u.a. auf Grundlage insbesondere der örtlich-situativen Gegebenheiten bzw. den räumlichen Bestands- / Standortverhältnissen sowie auch in Berücksichtigung der positiven Erfahrungswerte bewährter Festsetzungseckpunkte (vorrangig auch in Anlehnung an die „regionaltypische Hauslandschaft“ / Förderung Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters und ländlichen Erscheinungsbildes) im Rahmen der Realisierung von in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet entwickelten Baugebieten / Bauvorhaben festgelegt (u.a. Baugebiet „Am Wiesengrund“).

Insgesamt wird damit eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

- Ausgehend von diesen Überlegungen zur städtebaulichen Konzeption wird die Möglichkeit für eine Umsetzung von 2 „Gebäude-Typen“ bzw. Typen an verträglichen Baukörpern insbesondere mit unterschiedlichen max. Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) sowie Wertespannen von Dachneigungen (DN) entsprechend festgelegt. Dabei wird die Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt.

So gilt als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss („Gebäude-Typ 1“, Bauformen „I“ und „I+D“; mit Dachneigung (DN) zwischen 35°-45°) eine Höhe von 4,0 m; - sowie bei einer Bebauung von zwei Geschossen unter dem Dachraum („Gebäude-Typ 2“, Bauform „II“; mit DN zwischen 20°-25°) eine Höhe von minimal 5,2 m und maximal 6,0 m.

Dabei gelten die Wandhöhen-Festsetzungen im Hinblick auf eine generell möglichst weitreichend flexible Ermöglichung gesamtgestalterisch verträglicher Baukörper sowie zur grundsätzlichen Sicherstellung der gewünschten baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.

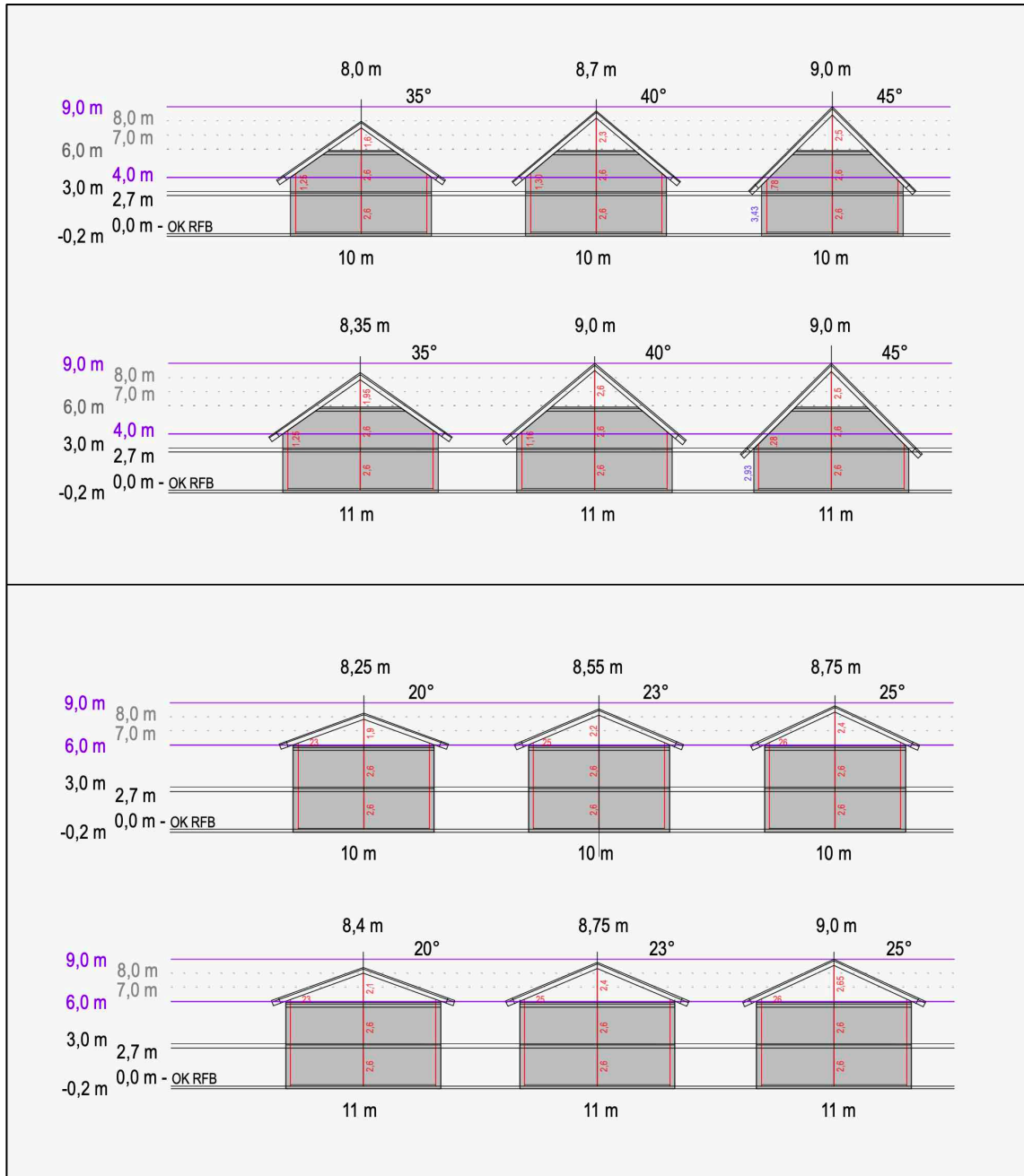
Außerdem ist grundsätzlich anzumerken, dass beim „Gebäude-Typ 1“ zur Vermeidung gesamtkonzeptionell unverträglicher Baukörper bzw. Gebäudeproportionen / -kubaturen wie insbesondere auch „Bungalowartige“ Baukörper-Typen (mit einer v.a. auch bzgl. der Firsthöhen-Entwicklung unverträglichen räumlichen Ausprägung / Wirkung) nur eine Wandhöhe (WH) bis max. 4,0 m sowie ausnahmslos Satteldachformen mit (steilen) Dachneigungen zwischen 35° bis 45° zulässig sind.

Aus denselben Gründen wurde beim „Gebäude-Typ 2“ mit flachen Dachneigungen zwischen 20° bis 25° auch eine Mindest-Wandhöhe (WH) von mind. 5,2 m festgelegt.

Des Weiteren darf die Firsthöhe (FH) bei beiden Gebäude-Typen 1 und 2 eine Höhe von max. 9,0 m nicht überschreiten.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen wird für eine abschließende Bestimmtheit der max. zulässigen Höhenentwicklung der Haupt- / Wohngebäude schließlich noch festgelegt, dass die Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) ein Höchstmaß von max. 11 m nicht überschreiten darf (s. nachfolgendes Unterkapitel 5.1.6 zur Gestaltung baulicher Anlagen).

Auf die nachfolgend plangraphisch eingefügte Unterlage „Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (...)“, mit welchen bezogen auf angenommene Gebäude-Breiten von 10 sowie 11 m, entsprechende beispielhafte vereinfachte Regelschnitte insb. zu ermöglichten Höhenentwicklungen, Kubaturen, etc. veranschaulicht werden, wird entsprechend hingewiesen:



Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung FH und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) für beispielhafte Gebäudebreiten von 10,0 & 11,0 m, bei Ausschöpfung max. WH von 4,0 m (Gebäude-Typ 1) und 6,0 m (Gebäude-Typ 2) sowie Dachneigungen (DN) von 35°, 40° & 45° (Typ 1) bzw. 20°, 23° & 25° (Typ 2).

• Festlegung / Bestimmung der jeweiligen „oberen und unteren Höhenbezugspunkte“ der Wand- und Firsthöhen (WH / FH):

Im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit der Höhenbezugspunkte werden die vorstehenden Wand- und Firsthöhen der Gebäude durch folgende untere bzw. obere Bezugspunkte bestimmt:

Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) des Erdgeschosses (EG) als unterer Bezugspunkt und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens als oberer Bezugspunkt, in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK RFB EG (als unterer Bezugspunkt) und der OK der Dachhaut am First (als oberer Bezugspunkt).

- Höhenlage der Gebäude:

Zur Sicherstellung der Umsetzung einer gesamtkonzeptionell zielführenden, generell insb. auch weitreichend barrierefreien, zukunftssträchtigen Bebauung wird das Maß für die max. zulässigen Höhenlagen der Gebäude grundsätzlich jeweils konsequent in Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung festgesetzt. Dabei erfolgt vorliegend für eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit eine Festsetzung der entsprechenden Höhenlagen der Rohfußboden-Oberkanten des Erdgeschosses (OK RFB EG) der Gebäude in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull).

Diese für jeden der in der Planzeichnung vorhandenen 9 Bauraumbereiche / -grundstücke abschließend festgelegte OK RFB EG (als exakt definierter unterer Höhenbezugspunkt) dient vorliegend auch als wesentliche Arbeitsgrundlage für die Berechnungen / Durchführung der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erforderlichen schalltechnischen Untersuchung zur Bewertung der Verkehrslärsituation (s. Ausführungen insb. auch unter dem nachfolgenden Kapitel 8. dieser Begründung).

Aus planungskonzeptioneller Sicht wird hierfür, bei den einzelnen im Plan nummerierten Bauraumbereichen / -grundstücken (die Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Bauraumbereiche Nrn. 1 bis 9 ist den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen!), jeweils gesondert an einem bzgl. der topographischen Gegebenheiten sowie des Grundstückszuschnittes geeigneten Bezugspunkt der angrenzenden bestehenden Fahrbahnkanten des „Grünlandweges“ (östliche Fahrbahnaußenkante) eine entsprechende Höhenlage in m ü.NN als „Ausgangswert“ (teils gerundet) ermittelt.

Dieser „Ausgangswert“ stellt vorliegend der jew. Punkt / Höhenbezugspunkt (mit Angabe in m ü.NN) der östlichen Fahrbahnaußenkante dar, welcher sich in der kürzesten Entfernung zur jew. Mitte der einzelnen Bauraumbereiche / -grundstücke befindet.

Im Ergebnis wurde ausgehend davon, dann jeweils als „Endwert“ der Höhenlage der max. zulässigen OK RFB EG der Gebäude für den jeweiligen Bauraumbereich Nr. 1 bis 9 mit einem „Zuschlag“ / zusätzlich berücksichtigten Maß von 0,2 m (in m ü.NN, gerundet) festgesetzt (z.B. „Ausgangswert“ = 599,01 m ü.NN – „Endwert“ = 599,20 m ü.NN).

Bzgl. der festgesetzten Werte wird entsprechend auf die Ziffer 3.6 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Nummerierung der Bauraumbereiche auf der Planzeichnung verwiesen.

Hinweise:

- Der diesbzgl. jeweils festgelegte Bezugspunkt der Höhenlage Oberkante (OK) der östlichen Außenkante der Fahrbahn des "Grünlandweges" (mit Angabe in m ü.NN) für die Festlegung der Höhenlage OK RFB EG der einzelnen Bauraumbereiche mit Nrn. 1 bis 9, ist auf Grundlage der Höhenangaben des Ausführungsentwurfes mit Bez. "Resterschließung Grünlandweg", der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH (Stand: Mai 2023, mit Änderungen 19.09.2023) in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ mit einem entsprechenden Symbol eingetragen!
- Des Weiteren sind für eine abschließende Bestimmtheit bzw. Transparenz und Nachvollziehbarkeit der getroffenen Regelungen den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende (natürliche oder hergestellte) Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.
- Ergänzend zu diesen Festsetzungen der Höhenlage(n) der Hauptgebäude wird im Hinblick auf die besondere Bestandssituation bzw. der Lage des PG am südöstlichen Ortsrandbereich weiterhin die für das Gesamterscheinungsbild der räumlichen Wirksamkeit ebenfalls entscheidende, raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt bzw. beschränkt. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen (auf die Inhalte des § 10 „Geländeveränderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 5.2 im Unterpunkt „E“) wird weiterführend verwiesen).



- Fazit:

Im gesamtplanerischen Kontext bzw. im Zusammenspiel der Regelungen für die zulässigen Gesamt-Höhenentwicklungen (Höhenlagen mit abschließend definierten, raumwirksam sichtbaren Sockelhöhen sowie auch der Kubaturen der Hauptbaukörper) wird zum einen (im Rahmen dieser bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall differenziert getroffenen Festsetzungs-Eckpunkte) eine grundsätzlich weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit / Umsetzbarkeit einer situativ geeigneten, bedarfsgerechten Bebauung ermöglicht sowie zum anderen zugleich eine gesamtgebietsverträgliche bauliche Fortentwicklung auf den Plangebietsteilflächen, insbesondere auch im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge sowie auch dem Landschaftsraum nach Richtung Osten / Südosten sichergestellt.

Des Weiteren erfolgt im planerischen Gesamt-Zusammenhang (insb. auch zusammen mit der Berücksichtigung der entspr. Festsetzungen der Zulässigkeiten bzgl. der Wohneinheiten (WE; s. vorhergehendes Kapitel 5.1.1) für eine ortsplannerisch-städtebaulich zielführende Regelung der Nutzungsintensität bzw. baulichen Dichte im gesamten PG insbesondere sowohl die Festsetzung einer entsprechenden GRZ von 0,3 und höchstzulässigen GFZ von 0,5 als auch der allgemeinen Zulässigkeit von max. II Vollgeschossen sowie die gezielte Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> pro Grundstück.

Mit diesen Festsetzungs-Eckpunkten erfolgt die grundsätzliche Sicherstellung einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen Nutzungs-Intensität bzw. Bebauungsdichte. Damit wird in Berücksichtigung v.a. auch der Bestands- / Standortverhältnisse und Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie am östlichen / südöstlichen Ortsrandbereich die Entwicklung einer grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild-Situation im PG gefördert sowie eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes erreicht.

### 5.1.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen wurde zur gesamtplanerisch gewünschten Sicherstellung einer wirksamen / wahrnehmbaren räumlichen Grundordnung bzw. einer räumlich einheitlich geordnet und in der Gesamtheit zusammengehörend wirkenden Abfolge der Bebauung generell in einer konsequenten Ausrichtung und engen Orientierung am Verlauf der Verkehrsflächen vorgenommen. In den übrigen straßenabgewandten bzw. rückwärtigen und seitlichen Bereichen der Bauraumbereiche / -grundstücke sind insbesondere ausreichende Abstände zu Grünflächen und benachbarten / angrenzenden Flächen, auf denen kein „Bauland“ ausgewiesen ist, entsprechend berücksichtigt.

Übergeordnete Zielsetzung im Gesamt-Plangebiet ist es in Berücksichtigung einer situativ-verträglichen, möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen grundsätzlich abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einem v.a. auch möglichst großen (Flächen)Potential für eine hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen sowie gleichzeitig auch eine qualitätsvolle, möglichst großzügig wirkende räumlich-wahrnehmbare Situation in den westlich / südwestlich gelegenen Teilflächenbereichen innerhalb der Baugrundstücke selbst sicherzustellen.

- Ausgehend von diesen Überlegungen zur städtebaulichen Grund-Konzeption werden vorliegend gegenüber dem Straßenraum / der Straßenbegrenzungslinie des „Grünlandweges“ Abstände für die Baugrenzen von durchgehend 7 m und im Bereich der übrigen, randlichen Grenzen zu benachbarten Grundstücken (ohne Bauland-Ausweisung) von 3 bzw. 5 m sowie weiterhin gegenüber den ausgewiesenen Privaten Grünflächen von durchgehend mind. 1 m festgelegt.

Im Ergebnis erfolgt hierdurch in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Bestandssituation, neben einer gesamtkonzeptionell-zielführenden bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung vorrangig auch die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung.

Zusammen mit der festgesetzten Ausrichtung der Hauptbaukörper / den zulässigen Firstrichtungen - dabei erfolgte zudem die Berücksichtigung eines i. E. möglichst „nicht statisch wirkenden“, abwechslungsreichen Grund-Charakter - wird damit eine sich insgesamt gut / „stimmig“ in das Plangebietsumfeld einfügende Fortentwicklung des Gesamt-Siedlungsgefüges i. S. einer zielführend-verträglichen Arrondierung am gegenständlichen Standort des südöstlichen Ortsrandbereiches bewerkstelligt.

- Abschließend wird zum Punkt „Überbaubare Grundstücksflächen“ darauf hingewiesen, dass (natürlich) allein schon aus planungsrechtlichen Gründen die Baugrenzen durch Gebäude und / oder Gebäudeteile des Hauptgebäudes generell nicht überschreiten werden dürfen, was aus städtebaulicher Sicht nicht zuletzt zur konsequenten und nachhaltigen Sicherung dieser vorvorstehend ausgeführten Eckpunkte der städtebaulichen Konzeption auch grundsätzlich begrüßt wird.

Allerdings ist vorliegend davon abweichend aufgrund dieser klar definierten / dimensionierten Baufenster bzw. Bauraumbereiche in allen Baugebietsteilflächen, im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch situativ-zielführenden und weitreichend funktionalen Planungskonzeption, die ergänzende Regelung zu treffen, dass zusätzlich nach Richtung Süden und Westen (bzw. Südosten und Südwesten) eine Überschreitung der Baugrenzen durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig ist, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (insb. zur Sicherung der Belange im öffentlichen Raum) nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.

#### 5.1.4 Abstandsflächen, Bauweise und Hausform

- Abstandsflächen: Im PG gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021. Im Übrigen finden die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 Anwendung.

Diese Regelungen stellen im Allgemeinen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden dar und dienen generell letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird generell auch darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

- Bauweise: Des Weiteren gilt im gesamten Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Mit dieser Festsetzung sowie den entsprechenden Hausformen wird im Gesamtplangebiet die Umsetzung einer in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden“ Bebauung mit der Zielsetzung der Förderung eines weitreichend ländlich geprägten Ortsbildes sowie einer Fortführung / gesamtplanerisch zielführenden Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

- Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: In Bezug auf die allg. städtebauliche Ausgangs- / Bestandssituation (bzw. in Berücksichtigung der damit zusammenhängenden gesamtplanerischen Belange) sowie insb. der Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff, die Sicherstellung einer dörflich geprägten, situativ-gesamtgebietsverträglichen baulichen Gesamt-Struktur sowie die Lage am Ortsrandbereich mit einer grundsätzlich angestrebten Vermeidung einer allzu hohen Nutzungsintensität im Allgemeinen, ist auf allen Baugebietsteilflächen generell (nur) eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Zudem soll dabei am gegenständlichen Standort - gerade auch vor dem Hintergrund der (bzgl. der baulichen Ausführung des „Grünlandweges“ aus dem Jahr 2023 „etwas eingengten“) straßenräumlichen sowie auch der bestehenden baulichen Bestandsverhältnisse (mit entspr. (Nutzungs-)Intensität i.V.m. der Bestandsbebauung) - zur Sicherstellung einer planungskonzeptionell weitreichend funktionierenden, situativgebietsverträglichen weiteren Fortentwicklung, die zielgerichtete Umsetzung einer grundsätzlich

„aufgelockerten“ Bebauung, in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden gebietsbezogenen (grundsätzlich geringeren) Gesamt-Intensität erfolgen.

### 5.1.5 Garagen, Stellplätze / Carports sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur in den Überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

Grundsätzliche Zielsetzung ist dabei mit Blick auf die Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien (in konsequenter Ergänzung der vorstehenden Konzeption / Ziele der Überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 5.1.3) zum einen generell eine situativ-verträgliche, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke zu ermöglichen. Zum anderen soll hierdurch (auf die durchgehenden Abstände von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie des „Grünlandweges“ wird v.a. hingewiesen) insb. eine Sicherstellung der Raumsituationen bzw. (Flächen)Potentiale für eine möglichst hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie gleichzeitig die Schaffung einer qualitätsvollen, möglichst großzügig wirkenden räumlichen Situation in den westlichen / südwestlichen Teilflächenbereichen auf den Baugrundstücken selbst erfolgen. Weiterhin wird damit grundsätzlich auch eine Sicherung der Flächen-Potentiale für die Möglichkeit zur Umsetzung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (v.a. entlang der Straßenräume sowie zu sonst. benachbarten Flächennutzungen) bewerkstelligt bzw. wesentlich unterstützt.

In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf eine zielführende Funktionsfähigkeit und eine abschließende Bestimmtheit der Planung bzgl. der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund wurde ergänzend / zusätzlich hierzu die Festsetzung getroffen, dass „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) zulässig sind

Abschließend ist aus gesamtplanerischen und nicht zuletzt insb. aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sowie mit Blick auf die gegenständliche Standortsituation eine Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss grundsätzlich nicht erforderlich, gesamtkonzeptionell nicht zielführend und deshalb ausgeschlossen bzw. allgemein unzulässig.

- Im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen sowie v.a. die grundsätzlich gewünschte weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im „Vorgartenbereich“ situiert werden.

Dieser wird vorliegend aus gesamtplanerisch-konzeptioneller Sicht zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen i.V.m. den Straßenraumsituationen sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Bereich mit einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie definiert. Innerhalb dieses „Vorgartenbereiches“ ist für eine zielführende Funktionsfähigkeit der Planung allerdings eine Errichtung von Einfriedungen gem. § 7 zulässig (s. hierzu insb. auch Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 5.1.7 dieser Begründung).

- Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf für eine aus gesamtplanerischer Sicht v.a. auch bezogen auf die Höhenentwicklung und Kubatur der Gebäude stimmige Planungskonzeption traufseitig max. 3,20 m betragen. Die Firsthöhe (FH) ist mit einer Höhe von max. 5,70 m festgesetzt.

Dabei ist bei Flachdächern die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,20 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika (bzw. max. 3,20 m).

Die Wandhöhen werden durch das Maß zwischen der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) des

Erdgeschosses (in diesem Zusammenhang wird auf die entsprechend geltenden Höhenlagen-Festsetzungen gemäß § 3.6 der textlichen Festsetzungen verwiesen) und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand sowie die Firsthöhen durch das Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut senkrecht gemessen am First bestimmt.

Dabei ist im Hinblick auf eine gesamtgebietsverträgliche bzw. in Bezug auf die Höhenlagen aufeinander abgestimmte Bebauung zu beachten, dass die OK RFB EG die festgesetzte Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) des Hauptgebäudes der einzelnen, nummerierten Baugrundstücke gem. § 3.6 der textlichen Festsetzungen nicht überschreiten darf (entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich und zulässig). Allerdings darf hinsichtlich einer zielführend-funktionalen Planungskonzeption zusätzlich bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die max. Höhenlage OK RFB EG des Hauptgebäudes um weitere max. 0,15 m überschritten werden.

Hinweis: Im gesamtplanerischen Kontext wird an dieser Stelle zudem generell darauf hingewiesen, dass aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten sind. Diese sollten insbesondere in Dachneigung und -indeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe dringend aneinander angeglichen werden.

- In Bezug auf die erforderliche Einhaltung von Mindestabständen zum öffentlichen Straßenraum erfolgt die Festsetzung, dass vor Garagen zur Einhaltung der erforderlichen Flächen für die Aufstellfläche bzw. den notwendigen Stauraum (insb. zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Zufahrtsbereich zum öffentlichen Raum durch potentiell hineinragende Fahrzeugteile bzw. auch zur generellen Entlastung der Straßenräume und Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs) ein Abstand von mind. 5,50 m zum öffentlichen Straßenraum (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) vorhanden sein muss.

Im Wesentlichen aus denselben Gründen wurde die Regelung getroffen, dass auch Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren generell freizuhalten sind (s. § 7.3 der textlichen Festsetzungen).

- Für die Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze im Baugebiet gilt im Hinblick v.a. auf die gegenständig zulässige Baugebietsstruktur / -dichte, in Berücksichtigung der benachbarten Bestandsbebauung / -Nutzungen und die straßenräumliche Situation entlang des „Grünlandweges“ sowie auch vor dem Hintergrund der diesbzgl. einschlägigen Erfahrungswerte i.V.m. den in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebiet und Bauvorhaben nachfolgende, für das gegenständliche Plangebiet i. E. als situativ-bedarfsgerecht erachtete Festsetzung:

So müssen Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> einen und Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen, wobei Garageneinstellplätze grundsätzlich als Stellplätze angerechnet werden.

### 5.1.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Regelungen im Rahmen der Baugestaltung (bzw. der Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen vorliegend im Wesentlichen sowohl aufgrund von Zielsetzung der Planung sowie in Berücksichtigung von Lage / Standort und der spezifischen Bestandssituation im gesamtplanerischen Kontext als auch in Orientierung an einer grundsätzlichen diesbzgl. „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet aus den Grundzügen der Festlegungen (insgesamt bewährter, „vor Ort üblicher Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren / Jahrzehnten realisierten Bauvorhaben bzw. Baugebietsentwicklungen.

Zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen bzw. sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Bebauung (Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes), wurden v.a. gesonderte Festsetzungen zur Gebäudekubatur (inkl. Anbauten bzw. Längs- und Querbauten), sowie zur räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper, zu Dachaufbauten, -überständen und -formen (mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen) sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen getroffen. Grundsätzliches Bestreben ist dabei in

Berücksichtigung der vorherrschenden Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des PG die Regelungen auf ein gestalterisch erforderliches Mindestmaß festzulegen, um den Bauwerbern einen weitreichenden bzw. weitestmöglichen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Die Festlegung der Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtungen) trägt, in Berücksichtigung insb. der spezifischen Bestandssituation und städtebaulichen Lage des PG, der Wahrung sowie Ausbildung einer ortsplanerisch qualitätvollen Grundordnung bzw. siedlungsstrukturell sich gut einfügenden Fortentwicklung der Bebauung mit einem gewünschten hohen Maß an Identifikationspotential (i. E. möglichst abwechslungsreicher, „nicht statisch wirkender“ Grund-Charakter) und v.a. auch eines insgesamt „stimmigen“ baulichen Gesamt-Erscheinungsbildes im Bereich sowie Umfeld des Vorhabengebietes Rechnung.

Vorliegend wurde dies grundsätzlich ausgerichtet an der bestehenden Führung der Erschließungsstraße bzw. den Straßenraum-Situationen des „Grünlandweges“ sowie der diesbezüglich differenziert getroffenen Situierung der Grenzen der einzelnen Bauraumbereiche vorgenommen. Dabei gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.

Des Weiteren sind insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- A)** Zur Sicherstellung von grundlegend weitreichend gesamtgebietsverträglichen Gebäudekubaturen, die sich sowohl in Berücksichtigung der vorliegenden Flächenverhältnisse im PG bzw. der spezifischen Bestandssituation / Lage und Standortverhältnisse, etc. als auch im Hinblick auf die Zielsetzung einer Gesamtstruktur mit einem insg. grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild / Charakter ortsplanerisch-städtebaulich gut in die Ortschaft bzw. in die örtliche Siedlungsstruktur einfügen, ist zum einen die Regelung getroffen, dass Hauptgebäude als rechteckige Baukörper mit dem First mittig über die längere Hausseite zu errichten sind. Allerdings sind mit Blick auf eine zielführende, weitreichend flexible Planungskonzeption Versprünge in der Fassade bzw. ein Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen allgemein zulässig.
- Zum anderen muss, hinsichtlich des Erhalts einer ortstypisch-sinnfälligen, dörflich geprägten Grundrissituation der Hauptbaukörper, das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 zu 1 betragen. Darüber hinaus wird in diesem gesamtplanerischen Kontext, um insb. auch ein nicht zu breitgelagertes bzw. allzu „wuchtig“ wirkendes Erscheinungsbild zu vermeiden, die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 11 m beschränkt.
  - Des Weiteren ist die Errichtung von Grenzgaragen in Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen, und darunter insbesondere auch der Möglichkeit für die Errichtung einer weitreichend zielführenden beidseitigen Grenzbebauung, nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.
- B)** Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen“ bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind im gesamten PG nur gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) festgelegt. Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine symmetrische Gestalt aufweisen. Die Ausführung von (negativen) Dacheinschnitten ist deshalb zudem generell unzulässig.
- Im vorliegenden Baugebiet sind für eine Bebauung der Bauform / baulichen Nutzung „II“ mit max. 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes („Gebäude-Typ 2“) symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen (DN) zwischen 20° und 25° zulässig; dagegen sind für eine Bebauung der Bauform / baulichen Nutzung „I“ oder „I+D“ („Gebäude-Typ 1“) mit max. 1 Vollgeschoss unterhalb des Dachraumes bzw. EG oder max. 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse entsprechend symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen (DN) zwischen 35° und 45° zulässig. Ergänzend wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter der vorstehenden

Ziffer 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“, insb. im Unterpunkt „Höhenentwicklung - Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Festlegung Höhenbezugspunkte“ verwiesen.

- Die DN (bzw. der Gebäude-Typ) des Hauptgebäudes ist für ein verträgliches Gesamterscheinungsbild der Bebauung dabei auch maßgebend für die entsprechend zulässige Wertespanne der DN von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports).

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Hauptdachformen- und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen Pultdachformen bis 12° Dachneigung zulässig sind.

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

Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte in den Unterpunkten A) und B) - zusammen bzw. ergänzend v.a. auch mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der ursprünglichen regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit insbesondere auch eine ansprechende, ortstypische Bebauung mit einem ländlich-dörflich wirkenden Charakter auszubilden.

- C) Als Dacheindeckung sind insbesondere auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlichkeitstypische Situation generell nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dabei hat die Ausführung ohne glänzende und reflektierende bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) zu erfolgen.

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

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

- Abweichend von diesen vorstehenden Regelungen ist für Bedachungen von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (wie vorstehend ausgeführt) zudem auch die Verwendung anderer Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach), sofern diese keine glänzenden und reflektierenden Materialien darstellen (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen). Davon ausgenommen ist natürlich wiederum ebenfalls eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen.

Zusätzlich sind in diesem gesamtplanerischen Kontext für die Bedachungen von untergeordneten Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) zudem auch Materialien aus Glas und / oder Metall als Dacheindeckung zulässig.

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

- D) V.a. mit Blick sowohl auf die Standort- bzw. Bestandsverhältnisse sowie die Definition der zur Umsetzung vorgesehenen Bauraumbereiche / -grundstücke mit der entspr. festgesetzten zulässigen baulichen Intensität als zugleich auch auf die verfolgte planungskonzeptionelle Zielsetzung einer möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke (u.a. ist dabei auf die ausgewiesenen, Großteils nicht weiter untergliederten überbaubaren Grundstücksflächen / Bauräume zu verweisen), wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen im gesamten Vorhabengebiet als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig.

Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich, wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.

- E) Zur Verhinderung der Ausführung von ortsuntypischen Dachüberständen an Hauptgebäuden wird die Regelung getroffen, dass diese sowohl an der Traufe als auch im Bereich des Ortganges maximal 1,0 m betragen dürfen.

Bezugs- bzw. Messpunkt stellen hinsichtlich einer diesbzgl. abschließenden Bestimmtheit der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

Ferner dürfen Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) die Dachüberstände des Hauptgebäudes für den Erhalt einer weitreichenden baulichen Gestaltungsqualität generell nicht überschreiten.

Diese Regelungen leiteten sich weiterhin nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet in den Grundzügen aus den wesentlichen Festsetzungseckpunkten (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren bereits umgesetzten Baugebiete ab.

- F) Der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität der künftigen straßenräumlichen Situationen sowie des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung.

Aufgrund dessen werden vorliegend diesbezüglich entsprechend differenzierte Festsetzungen v.a. zur grundsätzlichen gebietsbezogenen Zulässigkeit, zur gestalterischen Dimensionierung, zur Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. von sowohl Dachgauben sowie außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche / größere Wandhöhe mit / als Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper)) als auch von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten oder Längsbauten getroffen (in einem gesamtplanerisch für den gegenständlichen Planungsfall erforderlichen Umfang).

Generell ist für den Erhalt eines qualitätsvollen Ortsbildes / Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen die Regelung getroffen, dass Dachaufbauten hinsichtlich der Sicherstellung der gestalterischen Verträglichkeit grundsätzlich ausnahmslos auf Hauptgebäuden sowie auch nur auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig sind.

Darüber hinaus wird im Einzelnen auf die §§ 6.6 bis 6.8 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Planungskonzeptionell übergeordnet ist daraus im Wesentlichen folgendes auszuführen:

*(auf die nachfolgende schematische Darstellung mit vereinfachten, beispielhaften Gebäude-Ansichten wird ergänzend hingewiesen):*

- Dachgauben als Dachaufbauten sind auf gering geneigten Dächern unzulässig bzw. werden auf Dächern mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 35° als gestalterisch unverträglich erachtet. Zur Vermeidung von ortstypischen Gestaltungsformen sowie auch für den Erhalt einer einheitlich-zusammengehörig wirkenden „gestalterischen Grundordnung“ im PG sind nur Einzelgauben entsprechend u.a. den vorgegebenen Maßen, der festgelegten Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. zulässig (s. § 6.6 der textlichen Festsetzungen). Zudem ist im Hinblick auf eine hohe, gesamtgebietsverträgliche Gestaltungsqualität (Wahrung Belange / Charakter des Ortsbildes) die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude unzulässig sowie die Dacheindeckung entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen. Ferner wird in diesem Zusammenhang generell dringend darauf hingewiesen, dass Dachgauben in ihrer Art / Form generell auf das Hauptgebäude abgestimmt werden sollten.
- Bei außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche / größere Wandhöhe mit / als Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) werden zur Sicherstellung einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Bebauung folgende wesentliche Festlegungen getroffen: Neben der Regelung der Lage / Situierung in Bezug zum Ortgang (Mindestabstand von 3,0 m) sowie der max. Außenmaße (Breite von max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge) erfolgt hier hinsichtlich der Gestaltungsqualität der Hauptbaukörper insb. auch die Festlegung, dass je Gebäudeseite nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig ist.
- Weiterhin dürfen Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten dürfen bezogen auf ihre Breite höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes aufweisen und müssen gemessen an den jeweiligen Außenwänden mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten. Zum einen wird damit erreicht, dass diese sich baulich von den Gestaltungsformen der vorgenannten außenwandbündigen Dachaufbauten ausreichend deutlich abheben, zum anderen erfolgt damit die weitreichende Sicherstellung einer gewünschten, i. E. deutlich wahrnehmbaren, gestalterisch abwechslungsreichen bzw. gestaffelten räumlichen Wirksamkeit der Fassaden-Ansicht.

Im vorliegenden Baugebiet ist dabei je Gebäudeseite ein Quergiebel(bauwerk) - bezogen auf eine Ausführung als außenwandbündige Dachaufbauten und / oder Quer- / Wiederkehrbauten - entsprechend den genannten Vorgabenzulässig.

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden, funktionsfähigen Gesamt-Planungskonzeption eine gesonderte Regelung für als Quer- / Wiederkehrbauten in das Dach des Hauptgebäudes „einschiftende“ Garagen erforderlich. Diese baulichen Anlagen sind von den festgelegten Maßen für Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten ausgenommen, insb. um eine Realisierung von ausreichend dimensionierten Garagen-Einstellplätzen zu erreichen bzw. sicherzustellen.

Abschließend darf für den gewünschten Erhalt eines nachhaltig übergeordnet räumlich-wirksamen (dominanten) Hauptbaukörpers auch die Breite von Längsbauten /-anbauten die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

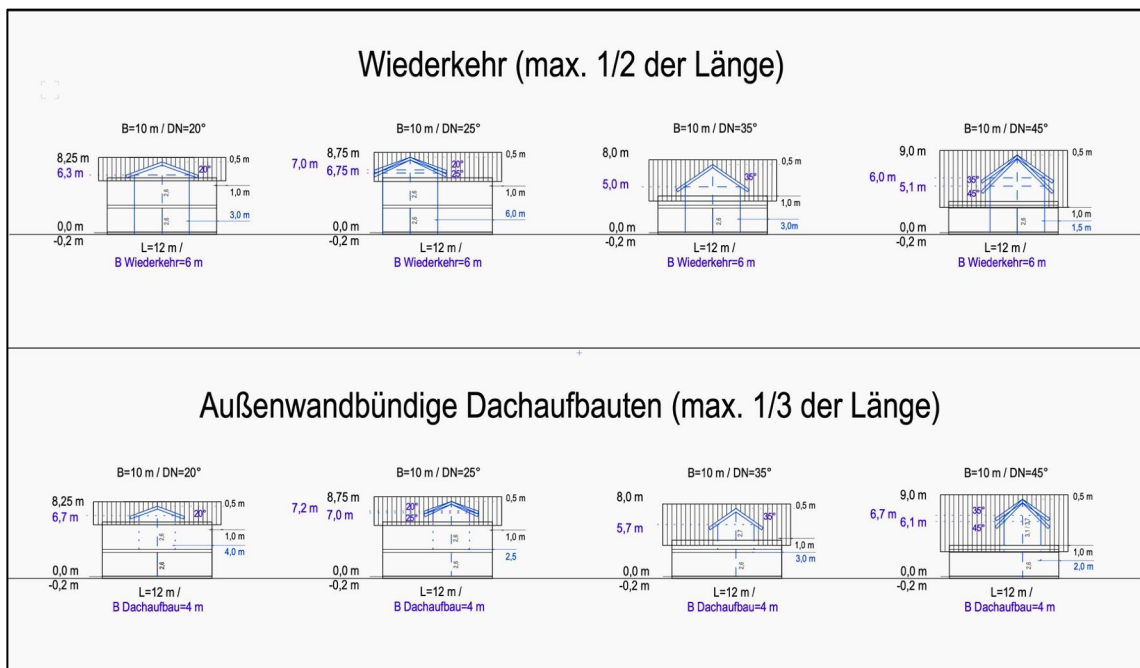
Zudem ist für ein qualitätsvolles städtebauliches Gesamt-Erscheinungsbild die abschließend bestimmte Regelung getroffen, dass die Dacheindeckungen von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen sind.

- Ergänzend zu vorhergehend ausgeführten Festsetzungseckpunkten bzgl. der Dachaufbauten werden, nicht zuletzt auch i.V.m. der Erreichung einer zielführenden und abschließend wirksamen Unterordnung dieser baulichen Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden sowie zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen bzw. sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Bebauung (Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / örtlich prägenden Erscheinungsbildes), ganz gezielt entsprechend weiterführende Regelungen getroffen:



So sind in der Planungskonzeption insb. noch die diesbezüglich zielführenden Festsetzungen über die Höhenlage des Firstes gegenüber demjenigen des Hauptbaukörpers (mind. 0,5 m tiefergelegen) und die Wandhöhe (WH) von Längsanbauten (max. höhengleich zur WH des Hauptgebäudes) sowie die Dachneigungen von Dachaufbauten und sonst. Anbauten gegenüber denjenigen von Hauptgebäuden (mit einer DN max. des Hauptgebäudes), den Gesamtanteil / Summe der Breiten aller Dachaufbauten im Vergleich zur gesamten Dachlänge (je Dachseite max. 50 % der gesamten Dachlänge) und zu den Mindestabständen zwischen den Einzel-Dachaufbauten (mind. 1,50 m) getroffen (s. § 6.8 der textl. Festsetzungen).

Insgesamt sollte nach Möglichkeit weitreichend sichergestellt werden, dass Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel so ausgeführt werden, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sollten diese in der Gesamtgestaltung möglichst mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden.



Schematische Darstellungen / vereinfachte Ansichten (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Situierung und max. zulässigen Breiten von Quergiebelbauwerken bzw. Wiederkehrbauwerken und Außenwandbündigen Dachaufbauten; bei einer beispielhaften Gebäudelänge von 12,0 m sowie beispielhafte Dachneigungen (DN) von 20° & 25° („Gebäude-Typ 2“) und 35° & 45° („Gebäude-Typ 1“).

**G) Zur Außenwandgestaltung** sind hinsichtlich der im Ortsbereich typischerweise vorherrschenden Verhältnisse sowie mit Blick auf die Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildes / eines insgesamt ländlich-dörflich wirkenden Charakters der Bebauung im PG nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen zulässig (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz).

Des Weiteren sind mit Blick auf die ortsplannerisch-städtebauliche Gesamtsituation auch Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden) sowie ebenfalls Flächen bzw. Gebäude in sichtbarer Rundholz-Bauweise allgemein zulässig.

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

**H) Werbeanlagen** werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund des geplanten Nutzungszweckes / vorgesehenen Baugebiets-Charakters als grundsätzlich kritisch bzw. weitgehend gebietsunverträglich erachtet und deshalb erst einmal generell

ausgeschlossen (keine allgemeine Zulässigkeit).

Allerdings soll im Hinblick auf den vorliegend natürlich auch über die „reinen“ Wohnnutzungen hinausgehenden Nutzungskatalog der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (WA gem. § 4 BauNVO) dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung von gesamtgebietsverträglichen Werbeanlagen berücksichtigt werden.

So können Werbeanlagen unter der wesentlichen Voraussetzung, dass diese ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren müssen diese dabei so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Auch dürfen diese nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden, was insb. aufgrund der Höhenlage sowie der zu erwartenden, hohen Wahrnehmbarkeit i.V.m. den Öffentlichen (Straßen)Raumbereichen als generell unverträglich erachtet wird.

- I) Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet v.a. auch gesamtgebiets-verträgliche bzw. orts- / landschaftsbildverträgliche Festsetzungen sowohl zu Schornsteinen, Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung (bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) getroffen. Insbesondere dürfen Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen. Zudem sind Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

### 5.1.7 Gestaltung baulicher Anlagen – Einfriedungen

Der wesentliche Anteil der getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen (Höhe, Bodenfreiheit, Material entlang der Verkehrsflächen, etc.) ergeben sich vorrangig in Berücksichtigung der / Anpassung an die Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes (i. S. einer zeitgemäßen, funktionsfähigen und v.a. auch situativ-verträglichen Konzeption) und / oder leiten sich, im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet, aus den Grundzügen der Festlegungen (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren realisierten Bauvorhaben / -gebietsentwicklungen ab.

- So beträgt die max. Höhe der Einfriedungen 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche. Zudem sind Zäune generell ohne Sockel auszuführen; allerdings ist abweichend davon - mit Blick insbesondere z.B. auf die Anlage / Ausgestaltung von Rabatten, die optische geringfügige Abgrenzung der Geländeoberflächen entlang des öffentlichen (Straßen)Raums oder auf die Führung von Oberflächen- / Bewässerungswässern, etc. - gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.

Als Bodenfreiheit ist zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

- Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden weiterhin insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener“, „transparenter“ Zauanlagen getroffen.

Mauern als Einfriedungen sind demnach generell unzulässig. Auch dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.

Der transparente bzw. grundsätzlich „durchsichtige“ Charakter ist insbesondere entlang der öffentlichen Räume von übergeordneter Bedeutung. Entlang der Verkehrsflächen sowie möglichst auch der öffentlichen Grünflächen ist zur Wahrung des Ortsbildes / einer situativ-verträglichen Ortsbild- / Straßenraum-Situation nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen

Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

Abweichend davon ist, sowohl für eine gezielt gewünschte weitere Gestaltungs-Flexibilität für die Bauwerber als auch mit Blick auf die diesbezüglich positiven Erfahrungen i.V.m. den in den letzten Jahren / Jahrzehnten im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebiet und Bauvorhaben, auf (zusammengerechnet) maximal  $\frac{1}{3}$  der Grundstückslänge gegenüber dem Verkehrsraum bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von max. 2,0 m breiten Mauern / Mauerelementen bzw. Zaunpfeilern / -säulen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig.

Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird als gestalterisch unverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig.

Die Errichtung von Kunststoffzäunen ist sowohl aus gestalterischen Gründen als auch ökologischen Gesichtspunkten (Stichwort „Mikroplastik“) im gesamten PG allgemein unzulässig!

Ferner sind zur Wahrung einer situativ-verträglichen Ortsbild- / Straßenraum-Situation Eingangstüren und Einfahrtstore in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.

Hinweis: Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden sollten.

- Weiter ist geregelt, dass Zufahrtbereiche auf Privatgrund (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Zufahrtssituation bis mindestens 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten sind. Des Weiteren ist anzumerken, dass auch offene Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden sollten.

- Zur Sicherung der gewünschten, möglichst hohen Qualität und weitreichend „gefällig-offenen“ Raumwirksamkeit der straßenräumlichen Situation i.V.m. einem „dörflich-aufgelockert“, einladend wirkenden Grund-Erscheinungsbild wird ferner festgelegt, dass (durchgehende, dichte) Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnithecken in der Vorgartenzone allgemein unzulässig sind (die Vorgartenzone wird dabei als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen definiert). Allerdings werden in diesem Flächenbereich Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen, sofern diese in einem Abstand von mind. 6 m zueinander gepflanzt werden (gemessen an der jeweiligen Stammmittelpunkt der nächstgelegenen Pflanzen), hinsichtlich der vorgenannten Zielsetzung als gesamtplanerisch verträglich erachtet und sind deshalb zulässig.

- Hinweise: In diesem gesamtplanerischen Zusammenhang wird aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum generell empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichten, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

Des Weiteren ist an dieser Stelle erneut auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hinzuweisen

Außerdem sollten für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke nach Möglichkeit vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden.

### **Verkehrstechnische Erschließung / Planungskonzeption und grünordnerisches Maßnahmenkonzept:**

Bezüglich der planungskonzeptionellen Eckpunkte zur Grünordnerischen Konzeption sowie der verkehrlichen / verkehrstechnischen Erschließungskonzeption wird auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Kapiteln 5.2 und 9. dieser Begründung verwiesen.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption

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

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

- A) Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung** (v.a. GRZ, GFZ, FH, WH, Zahl der Vollgeschosse) und darunter insb. der Höhenentwicklung der neu geplanten Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes, bedarfsgerechtes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß, als wesentliche Grundlage für die Schaffung einer situativ qualitätsvollen Baugebiets-Arrondierung bzw. zugleich Ortsrand-Situation gegenüber der freien Landschaft. Hierfür erfolgt eine gezielt darauf abgestimmte Festsetzung der Wand- und Firsthöhen (WH & FH) sowie auch eine differenzierte Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude (Bezugspunkt: OK RFB EG; für jeden einzelnen der Bauraumbereiche) in Berücksichtigung der Geländeverhältnisse sowie der Höhenlage der Fahrbahn des „Grünlandweges“ (als gebietsbezogen relevante Erschließungsstraße). Entsprechend wird auf die Ziffern 3.4 und 3.6 der textlichen Festsetzungen sowie auf die diesbezüglich weiterführenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen. Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang die getroffene Festlegung zur Lage der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wesentlich (s. Ausführungen unter vorstehender Ziffer 5.1.3).

Diese gezielt getroffenen Festsetzungs-Eckpunkte gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamtintensität bzw. insbesondere auch auf das Maß der baulichen Nutzung, sind zusammen mit den gegenständlichen Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung (zudem sind diese generell an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert / i.S. einer Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen), damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch / Erholung).

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

Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten.

Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

- C) Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge** (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund.

Damit soll insbesondere auch eine bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. die weitestmögliche Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung erfolgen. Außerdem soll die flächenhafte Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate im PG soweit als möglich aufrechterhalten werden.

- D) Niederschlags- / Oberflächenwasserbeseitigung:**

Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, erfolgt die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Privatgrundstücken vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone, für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate (s. Ziffer 12. der textlichen

Festsetzungen; im Übrigen wird auf die unverändert geltenden Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung hingewiesen (EWS; in der jeweils gültigen Fassung). Zudem ist die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig. Des Weiteren wird diesbezüglich auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 9.2.3 dieser Begründung sowie u.a. auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

**E) Geländeveränderungen – Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 10 der textlichen Festsetzungen):**

Die natürlichen Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; grundsätzlich soll eine weitestmögliche Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie „scharfen Böschungskanten“ erfolgen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich zum einen auf den für die Integration der Gebäude, sonst. baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen - auf Grundlage der Höhenlagenfestlegungen gem. §§ 3.6 bzw. 5.3 (jeweils für die Hauptgebäude bzw. für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen / -gebäude) - notwendigen Mindestumfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.

Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Gebäude wird im Hinblick auf die Bestandssituation bzw. der Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrandbereich die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt bzw. beschränkt – ggf. sind entsprechende Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.

Im Ergebnis wird hiermit eine abschließend bestimmte Beschränkung der sich räumlich faktisch ergebenden / sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Gebäude vorgenommen (insb. Wahrung nachbarlicher Interessen / Belange sowie Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

- Zulässigkeit weiterer Aufschüttungen:

Darüber hinaus sind Aufschüttungen im Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) nur im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig; - insbesondere auch für die Möglichkeit zur Errichtung von mit der OK FFB EG höhengleichen, gebäudenahen Nutzflächen z.B. für die Anlage einer Terrasse.

- Zulässigkeit weiterer Abgrabungen:

Über die vorstehend dargelegten Ausführungen hinausgehende, sonst. Abgrabungen auf den privaten Grundstücken an Gebäuden zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind aus den vorgenannten Gründen allgemein zwar als unzulässig festgesetzt.

Allerdings erfolgt für eine aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich gewünschte Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen für die neu zur Umsetzung kommende Bebauung (i.S. einer grundsätzlich weitreichend „bauerwerberfreundlichen“ Gesamtkonzeption) die Festlegung, dass Abgrabungen beim Haupt- / Wohngebäude zur Freilegung einzelner Kellerfenster bzw. zur Freilegung / teilweisen Freilegung der Fassade des Keller- / Untergeschosses bis zu max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern diese nicht innerhalb einer Abstandsfläche von 3 m zu Verkehrsflächen (Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) erfolgen. Mit Blick auf die Gesamt-Planungskonzeption sowie insb. auf die gegenständlich festgesetzte, grundsätzlich möglichst flexible bzw. „durchgehende“ Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen (über die einzelnen Bauraumbereiche hinweg) sowie die Sicherstellung einer möglichst gesamtgebietsverträglichen, weitreichend konfliktfreien Umsetzung dieser Regelung, wurde hierfür jedoch auf eine Regelung im Rahmen einer allgemein zulässigen Festsetzung verzichtet und der abschließende Zulässigkeits-Maßstab der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde im Rahmen der weiterführenden Planungen überantwortet.

- Zudem hat der Anschluss an Nachbargrundstücke ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen, insb. auch aus optischen Gründen bzw. hinsichtlich des Erhalts einer bezogen auf das Gesamtbaugebiet insgesamt stimmig / möglichst harmonisch wirkenden, verträglichen Geländeausformung / -profilierung.

Ferner sind innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächenbereiche vorrangig bzgl. der Ausbildung eines verträglich ausgeformten Übergangsbereiches zu den Nachbarflächen sowie insb. auch zur Sicherstellung der planungskonzeptionell-raumwirksamen Funktionen der festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf diesen Flächen selbst, Abgrabungen generell unzulässig.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für eine Beurteilung / Prüffähigkeit der entsprechenden Planungssituation den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeform und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

- F) Im Hinblick auf die Sicherstellung einer aus gesamtplanerischer Sicht weitreichend flexiblen, nachhaltig-zukunftsträchtigen Gesamt-Planungskonzeption wird am Standort gegenüberliegend der Einmündung des „Kapellenweges“ in den „Grünlandweg“ gezielt ein entsprechend dimensionierter, räumlich-funktional grundsätzlich auf den Straßenraum des „Grünlandweges“ (in diesem Einmündungsbereich / potent. Knotenpunkt des „Kapellenweges“) konzeptionell ausgerichteter / orientierter Flächenumgriff als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ ausgewiesen.

Auf dieser Fläche soll zur Sicherung der künftig i.V.m. einer fortschreitenden Baugebiets-Fortentwicklung (potentiell) benötigten Nutzungsfunktionen im (erweiterten / ergänzten) öffentlichen Raum die grundsätzliche Ermöglichung einer weitreichend flexiblen, entsprechend den jeweiligen Erfordernissen situativ-bedarfsgerechten Flächennutzung erfolgen. So ist auf diesen Flächen - neben der Möglichkeit für die Anlage (straßenraum-begleitender) Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. selbst - insbesondere die Errichtung von Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie von Maßnahmen zur Naherholung wie z.B. Wege- und Platzflächen, Sitzbänke, Spielgeräte, Beschilderungen / Hinweistafeln und dgl. zulässig.

- G) Baugebiets- / Ortsrandeingrünung:

Eine der wesentlichen Zielsetzungen im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption (nicht zuletzt auch im Hinblick auf zielgerichtet wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen gegenüber den Umweltschutzgütern) stellt die Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Baugebiets- / Ortsrandeingrünung bzw. eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur angrenzenden freien Landschaft dar.

- Entsprechend werden im Fall des gegenständlichen Planvorhabens zur Sicherstellung dieses übergeordnet bedeutenden Planungszieles die 5 m breiten Flächenbereiche / -streifen der Grundstücksflächen im Osten und Südosten des Plangebietes bzw. am Übergang zum freien Landschaftsraum zum einen als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ festgesetzt sowie diese zum anderen - hinsichtlich der Erfordernis zur Umsetzung entsprechender diesbzgl. zielführender grünordnerischer Maßnahmen - zusätzlich auch mit einer Umgrenzungslinie von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen.

Innerhalb dieser 5 m-Flächenumgrenzungen ist die Anlage einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen mindestens 2-reihigen Strauch-Gehölzstruktur aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen.

Weiterhin sind die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als

freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

Eine Ausnahme bildet der Flächenumgriff der bestehenden Fernwärmeleitung zwischen den Bauräumen mit Nrn. 8 und 9, im Bereich etwa des Verlaufes der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 377 und 378; hier sind in einem Abstand von 3,0 m zur Trassen-Achse der bestehenden Fernwärmeleitung sämtliche Pflanzungen, gemessen in Stammmitte, unzulässig. Diese Festsetzung besitzt mit Blick auf eine nachhaltig funktionierende, abschließend bestimmte Planungskonzeption eine übergeordnete Gültigkeit (s. §§ 8.6.1 i.V.m. 14.2.2 der textlichen Festsetzungen; inhaltlich weiterführend wird auf das nachfolgende Kapitel 9.2.6 dieser Begründung verwiesen).

- Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt innerhalb der privaten Grünflächen auch die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung (Pflanzbindung) von Strukturbildnern / Laubgehölzen mindestens 2. Wuchsordnung bzw. von standortheimischen Laubbäumen innerhalb der Privaten Grünflächen (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).

Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen. Dabei ist die Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen festgesetzten Gehölze bindend, allerdings kann die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang bzw. bis zu ca. 3,0 m verändert werden.

Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei „freistehenden“ (singulären) Pflanzstandorten bzw. Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

*Im Ergebnis wird damit durch die auf Privatgrund festgelegten / gelegenen qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Grünordnerischen Maßnahmen eine gesamtkonzeptionell-zielführende Eingrünungskonzeption am südöstlichen Ortsrandbereich von Erkheim umgesetzt und damit die Ausbildung eines situativ-bedarfsgerechten, verträglichen sowie räumlich nachhaltig-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft gewährleistet.*

- H) Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption sockellose Einfriedungen gem. § 7. auf den Privaten Grünflächen errichtet werden.

- I) Des Weiteren wird sowohl im Rahmen der Maßnahmen zur Baugebietsein- / -durchgrünung (bzw. in Ergänzung hierzu) als gleichzeitig auch für die Sicherstellung einer (Mindest)Durchgrünung der Baugebietsflächen in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang, eine generelle m<sup>2</sup>-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen. Demnach ist pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder standortgerechtes Obstgehölz auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

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

- Für die in der Planzeichnung auf den privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ (differenziert bzw. „verortet“) eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung besteht eine Pflanzbindung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten mit Blick auf die Belange der ökologischen Vielfalt bzw. die gewünschte Optimierung der Arten- und Lebensraumanreicherung).

Die Zahl der Gehölze ist dabei bindend, allerdings ist die im Plan gekennzeichnete genaue Lage gerade auch im Hinblick auf die Erfordernis zur Berücksichtigung einer entsprechenden, grundsätzlich gewünschten Standortflexibilität - nicht zuletzt i.V.m. der konkreten Umsetzung / Situierung der benachbarten Bebauung / baulichen Anlagen innerhalb des Baulandes - in geringem Umfang bis zu 3,0 m veränderlich.

- Zusätzlich ist pro Grundstück mind. 1 Baum straßenraumbegleitend, in einem Flächen- / Pflanzbereich mit Mindestabstand von 1,0 m und einem max. Abstand von 3,0 m, gemessen in Stammmitte, entlang der Straßenbegrenzungslinie zu situieren (s. Situierungs-Vorschläge / nachrichtlich-informative Eintragungen in der Planzeichnung); - dies erfolgt im Hinblick auf eine gesamtplanerisch-zielführende und qualitätsvolle Planungskonzeption zur Festlegung situativ-bedarfsgerechter Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung.

Im Hinblick auf die Erfordernis zur Berücksichtigung einer grundsätzlich möglichst weitreichenden Standortflexibilität im Rahmen der konkreten Umsetzung der Bebauung / baulichen Anlagen auf den Privatgrundstücken wurden die jeweiligen Pflanz-Standorte bzw. die Lage der zu pflanzenden Gehölze vorliegend nicht gesondert per Planzeichen festgesetzt. Entsprechend sind diese in der Planzeichnung auch ausnahmslos als lediglich vorgeschlagene Baumstandorte nachrichtlich-informativ enthalten. Die Festsetzung, pro Grundstück mind. 1 Baum straßenraumbegleitend, in dem vorgenannten abschließend bestimmt festgelegten Flächen- / Pflanzbereich entlang der Straßenbegrenzungslinie zu situieren, trägt wesentlich dazu bei, straßenraumbegleitend die Schaffung der gewünschten, planungskonzeptionell beabsichtigten Raum-Wirksamkeit zu bewerkstelligen bzw. den Aufbau und Erhalt der beabsichtigten, starken grünordnerischen Grundstrukturen entlang der öffentlichen Räume im Plangebiet nachhaltig sicherzustellen.

- J) Außerdem ist für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen im Hinblick auf den diesbezüglich aktuellen naturschutzfachlich erforderlichen Standard ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig. Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt dabei die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.5 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 6. der "Hinweise durch Text").

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

- K) Für den Erhalt und die Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der festgesetzten Gehölzpflanzungen wurde festgelegt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

- L) Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund:

So sind sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als



auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

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

#### Allgemeine Hinweise:

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Zudem wird an dieser Stelle neuerlich darauf hingewiesen, dass Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen haben – zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Einzelgehölze) ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen ist. Dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inklusive eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen.  
Die gem. § 7 der textlichen Festsetzungen auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

#### 5.2.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die im Geltungsbereich des gegenständlichen Plangebietes gelegene, mit überplante Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 376/1 wird, auf Grundlage der Berücksichtigung / Wahrung des mehrfach geäußerten, ausdrücklichen Wunsches des betreffenden Grundstückseigentümers, unverändert zur Bestands- / Realnutzungssituation als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt und damit planungsrechtlich in dieser Nutzungsfunktion entsprechend gesichert.

Ausgenommen davon ist, in Bezug auf die Wahrung der übergeordneten gesamtkonzeptionellen Eckpunkte der Planung, einzig der Flächenstreifen dieses Grundstückes unmittelbar entlang des „Grünlandweges“ als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (wie auch bei allen anderen / übrigen östlich an die Straßenflächen angrenzenden Grundstücken). Dieser vorliegend ca. 105 m<sup>2</sup> umfassende Flächenstreifen ist für die aus gesamtplanerischer Sicht angestrebte Schaffung eines durchgehend mind. 8,50 m breiten Straßenraumes zur langfristigen / nachhaltigen Sicherstellung der Erschließungsfunktionen i.V.m. den Öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist (für eine entsprechend bedarfsgerechte und zielführende sowie ausreichend leistungsfähige (zukunftssträchtige) Erschließung des neuen Baugebietes; s. hierzu weiterführend Inhalte der nachstehenden Ziffer 9.1 dieser Begründung).

Die Erschließung der Grundstücksfläche aus Richtung Westen bzw. vom Siedlungs(rand)bereich aus erfolgt ebenfalls, wie bislang bzw. unverändert, vom „Grünlandweg“ aus.

#### 5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,35 ha und untergliedert sich im Detail wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 13.535 m <sup>2</sup>	100 %
Bauland, Baugrundstücksflächen, Allgemeine Wohngebietsflächen (davon Bestand)	ca. 6.105 m <sup>2</sup> (ca. 5 m <sup>2</sup> )	ca. 45 %
Öffentliche Verkehrsfläche (davon Bestand)	ca. 4.860 m <sup>2</sup> (ca. 4.185 m <sup>2</sup> )	ca. 36 % (ca. 31 %)
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“	ca. 390 m <sup>2</sup>	ca. 3 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“	ca. 1.275 m <sup>2</sup>	ca. 9,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 905 m <sup>2</sup>	ca. 6,5 %

## 6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 6.1 Umweltbericht

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

### 6.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

#### 6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden vorliegend zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland in Anspruch genommenen sowie auch die als Verkehrsflächen und mit sonst. anderen intensiveren Nutzungen neu mit überplanten Flächen des Plangebietes zu Grunde gelegt (i. S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von „neuem Baurecht“). Dabei handelt es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächenbereiche.

Für die übrigen Flächen des PG wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da diese entweder als Grünflächen auf öffentlichem oder privatem Grund bzw. unverändert als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden oder es sich um die bereits bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen inklusive den straßenbegleitenden Nebenflächen handelt. Diese Flächen stellen i. E. keine ausgleichsrelevanten Teilflächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren dar.

## 6.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter sowie auch die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (v.a. auch unter Berücksichtigung der festgesetzten, grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen).

Diese Kompensationsfaktoren wurden, wie die Ausgleichsflächen- und die Grünordnungskonzeption im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes (LRA) Unterallgäu im Detail abgestimmt:

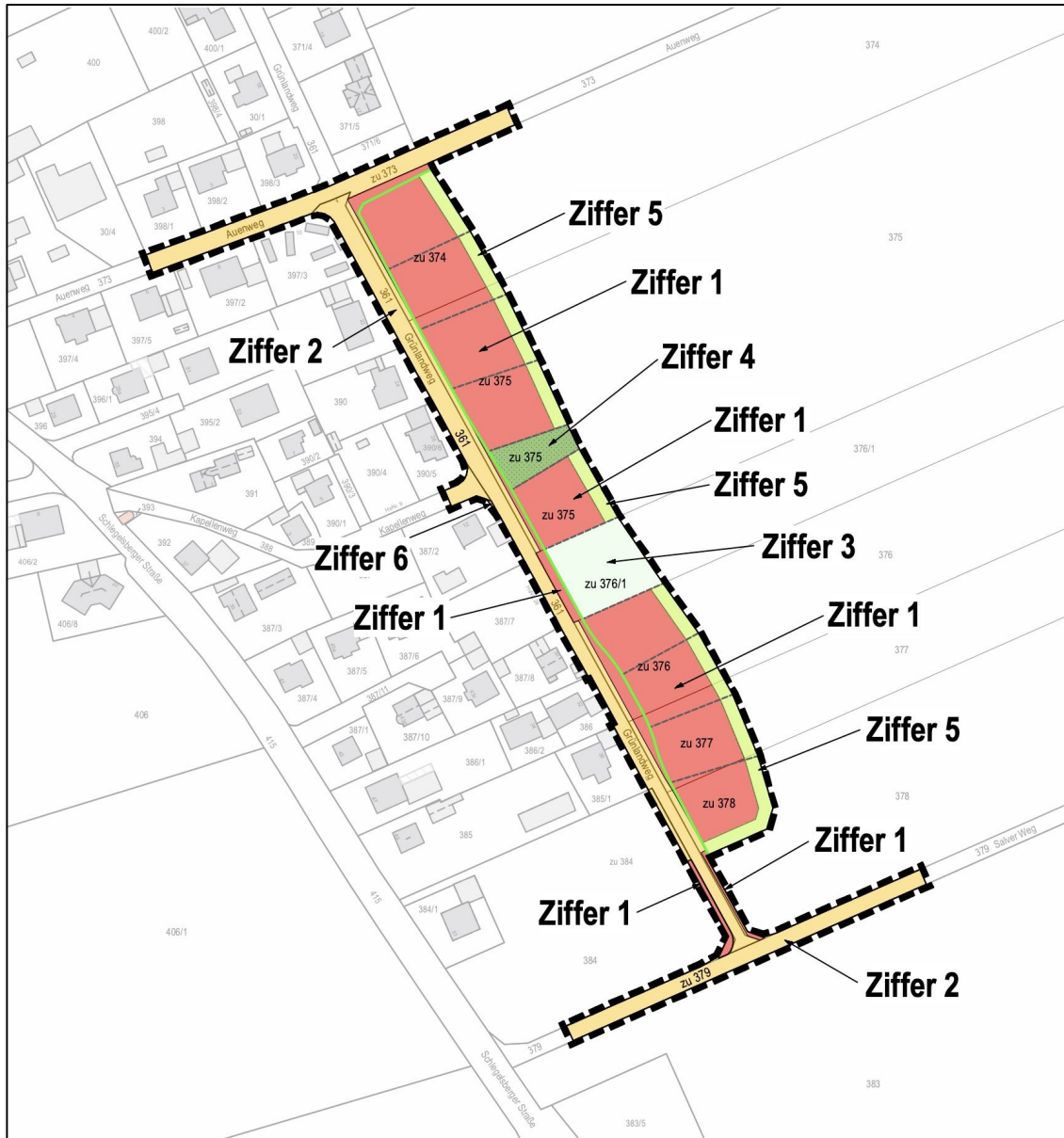
1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen** zum einen **als Bauland / Allgemeine Wohngebietsflächen (WA)**, mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,3**, sowie zum anderen **als Öffentliche Verkehrsfläche** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors grundsätzlich im oberen Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5; allerdings erfolgt hier im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht eine Faktorenwert-Reduzierung auf einen Wert von 0,30; - aufgrund der Festsetzung von entsprechend wirksamen, situativ-ziel führenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen und darunter insb. auch im Rahmen der grünordnerischen Gesamtkonzeption hinsichtlich der Grünflächen auf Privatgrund / der qualitätsvollen Eingrünungsmaßnahmen gegenüber der freien Landschaft). Im Übrigen erfolgt diese Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30 damit letztlich auch in Anlehnung / Orientierung an die entsprechend getroffene Festlegung im Bebauungsplan „Grünlandweg“ aus dem Jahr 2013, der direkt nördlich an das gegenständliche Plangebiet anschließt. Der Ausgangs-/Bestandzustand der beiden Plangebiete ist vergleichbar; der Kompensationsfaktor wurde damals ebenfalls auf 0,30 festgesetzt.

Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG keine Ausgleichsrelevanz:

2. Bestehende Erschließungsflächen / Verkehrsflächen auf öffentlichem Grund – Straßen(verkehrs)flächen inkl. Straßennebenflächen des „Grünlandweges“ sowie in den Einmündungsbereichen des „Auenweges“, des „Kapellenweges“ und des „Salver Weges“; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
3. Im Vergleich zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation unveränderte Festsetzung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“; Flächen ohne Ausgleichsbedarf (inkl. 2 kleiner Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 378 und 384 (insg. ca. 3 / 4 m<sup>2</sup>) i.V.m. freizuhalten Sichtflächen im Einmündungsbereich „Salver Weg“).
4. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
5. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
6. Bestandskräftiges Bauland, allgemeine Wohngebietsflächen (WA); kleiner Flächenabschnitt westlich des „Grünlandweges“, mitüberplant im Rahmen der Sicherung der Sichtflächen im Einmündungsbereich in den „Kapellenweg“, Bestand; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

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

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



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

**6.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs**

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

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
<i>Planungsgebiet gesamt</i>	<i>ca. 13.535 m<sup>2</sup></i>		
<b>1.: Neuausweisung Bauland / Baugrundstücksfläche Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) sowie Neufestsetzung öffentliche Verkehrsflächen – Flächenneuanspruchnahme von bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen; <u>ausgleichsrelevant</u></b>	ca. 6.775 m <sup>2</sup>	0,3	2.033 m <sup>2</sup>

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
2.: Öffentliche Verkehrsflächen; mit überplanter Straßenraum des „Grünlandweges“, Bestand; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 4.185 m <sup>2</sup>	–	–
3.: Flächen für die Landwirtschaft; unverändert im Vergleich zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation unveränderte Festsetzung, Bestand (inkl. 2 kleiner Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 378 und 384 (insg. ca. 3 / 4 m <sup>2</sup> ) i.V.m. freizuhaltenen Sichtflächen im Einmündungsbereich „Salver Weg“); <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 905 m <sup>2</sup>	–	–
4.: Neuausweisung Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ – auf bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 390 m <sup>2</sup>	–	–
5.: Neuausweisung Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ – auf bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 1.275 m <sup>2</sup>	–	–
6.: Bauland, allgemeine Wohngebietsfläche (WA) westlich des „Grünlandweges“, im Einmündungsbereich des „Kapellenweges“, Bestand; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. (4 /) 5 m <sup>2</sup>	–	–
<b>Summe</b>	<b>13.535 m<sup>2</sup></b>	–	<b>2.033 m<sup>2</sup></b>

**Fazit:**

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.033 m<sup>2</sup>**.

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

**7.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs**

Der 2.033 m<sup>2</sup> umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig „gebietsextern“ bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs (im Bereich entlang des „Grünlandweges“) des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nummer 2852 der Gemarkung Erkheim erbracht bzw. festgesetzt.

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

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

Die gebietsexterne Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmt wurde, befindet sich etwa 2,25 km nordöstlich des Planungsgebietes im Bereich des Ökoflächenkomplexes „Wasenmoos“.

Bereits im Dezember 2020 wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (mit einer fachlich abschließenden Bestätigung) für die aus naturschutzfachlicher Sicht „unterschiedlich wertigen“ Flächenbereiche des „Wasenmooses“ entsprechende Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktoren flächenbezogen festgelegt. Für den Bereich des Wasenmooses, in dem der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsbedarf zugeordnet / festgesetzt wird, wurde dabei im Rahmen der Abstimmungsergebnisse ein Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor mit einem Wert von 1,5 festgelegt.

Deshalb wird dem gegenständlichen Vorhaben eine 1.355 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nummer 2852, der Gemarkung Erkheim, als Ausgleichsfläche zugeordnet (Aufwertungsfaktorenwert von  $1,5 \times 1.355 \text{ m}^2 = 2.033 \text{ m}^2$ ).

Auf den entsprechenden „Beiplan“ im M 1:1.500 auf der Planzeichnung wird verwiesen.

### 7.2.1 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung

Das „Wasenmoos“ wird seit einigen Jahren durch den Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V. gepflegt. Der dem gegenständlichen Vorhaben als Ausgleichsfläche zugeordnete Teilflächenbereich wird zukünftig auch weiterhin (bzw. in Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben unverändert) gemäß der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmten fachlichen Maßnahmenkonzeption vom Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V. gepflegt.

Nach derzeitigem Sachstand zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband Unterallgäu abgestimmtes Maßnahmen- / Pflegekonzeption:

#### A) Kernzone:

- Die grundlegend erforderl. Maßnahme der flächenhaften Entbuschung ist bereits erfolgt / abgeschlossen;
- Weiterhin / fortwährende Mahd der Schilfflächen mit dem Ziel diese zurückzudrängen;
- Angestrebter Zielzustand: *Streuwiesen mit Pflege durch eine Mahd pro Jahr, nicht vor Anfang September;* manche Flächenbereiche werden dabei (auf Grundlage einer jew. situativ-bedarfsgerechten arten- / naturschutzfachlich zielführenden Bewertung) ggf. auch erst später gemäht (z.B. im Oktober) oder werden „stehen gelassen“ und nur alle zwei Jahre gemäht – je nachdem, ob besondere Arten vorhanden sind bzw. entsprechend prioritär gefördert werden sollen (insbesondere Insektenarten, bei denen die Entwicklungsstadien (Verpuppung etc.) länger andauert).

#### B) Randbereiche:

- Pflegemaßnahme in den ersten Jahren zur Aushagerung: 3-schürige Mahd (dabei ist die erste Mahd ggf. auch bereits vor Ende Juni möglich);
- Angestrebter Zielzustand: *Größtenteils G212 gem. Biotopwertliste – mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (in diesem Fall: Glatthaferwiese);* mit dem (dauerhaften) Pflegemaßnahmen-Ziel einer 2-schürigen Mahd (erste Mahd nicht vor Ende Juni).

## 7.3 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Da die entsprechende Grundstücksteilfläche der gebietsexternen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund verbleibt bzw. sich im Eigentum der Marktgemeinde Erkheim befindet, ist eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) nicht erforderlich.

## 8. Immissionsschutz

### 8.1 Verkehrslärm – mit Darlegung Untersuchung / Alternativenprüfung bezüglich der Möglichkeit zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange i.V.m. der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens die (vorsorgliche) Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung, 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-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Das entsprechend erstellte 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 als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

**Die schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 29.05.2024 kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:** (Ausführungen gemäß sowie auf Grundlage von Formulierungsvorschlägen der Fa. BEKON zum Gutachten mit Bez. LA23-388-G01-E01-01 vom 29.05.2024 für die vorliegende Planungs-Begründung)

„ In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Abstand von ca. 200 m verlaufen südlich des Plangebietes die Kreisstraße MN 37 und die Bundesautobahn A 96.

- Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

- Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

- Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume). “

#### 8.1.1 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

„ Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (16. BImSchV, 12.06.1990, geändert durch Art. 1 V v. 04.11.2020 | 2334) werden zur Tagzeit in einem Teil des Plangebietes eingehalten und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden unterschritten.

**(Fazit:)**

**Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind geeignet, um die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. “**

**8.1.2 Untersuchung / Alternativenprüfung bezüglich der Möglichkeit zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen**

Da im Hinblick auf eine fach- und sachgerechte Abhandlung von ggf. zu berücksichtigenden immissionschutzfachlichen / -rechtlichen Belangen im Rahmen von (Bauleit)Planvorhaben die Erfordernis besteht, grundsätzlich / prinzipiell eine Verwirklichung von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor der Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundprinzip: „aktiv vor passiv“) vorzunehmen, wird vorliegend auch eine entsprechende Untersuchung / Alternativenprüfung bezüglich der Möglichkeit zur Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen durchgeführt und in die Begründung der Planunterlagen eingearbeitet:

„ Als aktive Schallschutzmaßnahmen können zum einen Maßnahmen an der Quelle (hier: Kreisstraße MN 37 und Bundesautobahn A 96), wie beispielsweise der Einbau eines lärmarmen Fahrbahnbelages, Lärmschutzwände oder eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in Betracht kommen. Andererseits sind auch Maßnahmen im Plangebiet (z. B. Wall oder Wand) möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die folgenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft und die möglichen Minderungen der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen diskutiert.

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegeländerungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Verkehrslärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

**• Maßnahmen an den Verkehrswegen**

Momentan gilt auf der Kreisstraße MN 37 in Richtung Osten eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. In Richtung Westen ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit bereits auf 70 km/h begrenzt.

- Es wurde eine weitere Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h in beide Fahrrichtungen geprüft. Es hat sich gezeigt, dass durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Kreisstraße die Beurteilungspegel um weniger als 1 dB(A) reduziert werden.
- Durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kreisstraße MN 37 auf 50 km/h in beide Richtungen und eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bundesautobahn A 96 auf 100 km/h könnten die Beurteilungspegels um ca. 1,5 dB(A) reduziert werden.
- Es wurde der Einbau eines offenporigen Asphalts (aus PA 8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13) im Einwirkungsbereich des Plangebietes untersucht.  
Durch den Einbau eines lärmarmen Fahrbahnbelags (offenporigen Asphalts aus PA 8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13) auf der Kreisstraße MN 37 und der Bundesautobahn A 96 könnten die Beurteilungspegel um ca. 3 dB(A) reduziert werden.
- Eine mögliche Lärmschutzwand an der Kreisstraße MN 37 ist ca. 190 m vom Plangebiet entfernt, und stellt deshalb für die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet kaum eine Pegelminderung dar.  
Durch eine absorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 10 m über dem bestehenden Gelände im südlichen Teil des Plangebietes um ca. 1 dB(A) reduziert werden.



**(Fazit:)**

Die relevanten Verkehrswege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und auch nicht in der Baulast und Zuständigkeit (diese sind: die Autobahn GmbH des Bundes bzw. die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu) der Marktgemeinde Erkheim. (Eine Möglichkeit für eine entspr. erforderliche Flächenverfügbarkeit ist nach derzeitigem Sachstand für keine der vorstehenden Maßnahmen gegeben.)

**Eine Umsetzung der Maßnahmen an den Quellen kann daher im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden.**

**Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind auch bei der Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.**“

**Hinweis:**

In diesem Zusammenhang bzw. in Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der **Möglichkeit eines vergleichsweise großen Reduzierungs-Wertes der Beurteilungspegel um ca. 3 dB(A) i.V.m. dem Einbau eines lärmarmen Fahrbahnbelags** (offenporigen Asphalts aus PA 8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13) **auf der Kreisstraße MN 37 und der BAB 96** wird allerdings zur Kenntnis gegeben, dass sich die **Marktgemeinden Erkheim im Rahmen von zukünftig ggf. erfolgenden Fahrbahn-Erneuerungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes sowie weiterhin auch der gesamten restlichen Ortslage mit Nachdruck für die Umsetzung eines entsprechenden Fahrbahnbelages einsetzen wird!**

**• „ Maßnahmen im Plangebiet**

- Im Westen des Plangebiets sind die erforderlichen Zufahrten geplant. In diesem Bereich ist keine geschlossene Lärmschutzwand möglich.

- Es wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m über dem bestehenden Gelände auf der Ost- und Südseite des Plangebietes geprüft.

Durch die geprüfte Lärmschutzwand ergeben sich nur im Erdgeschoss der zukünftig möglichen Gebäude relevante Pegelminderungen.

Im ersten Obergeschoss in dem sich häufig die Schlaf- und Kinderzimmer befinden, wird durch die geprüfte Lärmschutzwand keine Verbesserung der Lärmsituation erzielt.

Durch die geprüfte Lärmschutzwand könnten die Beurteilungspegel im südlichen Teil des Plangebietes an den Ost und Südfassaden im Erdgeschoss um ca. 1 dB(A) bis 3 dB(A) reduziert werden.

Im zunehmenden Abstand der Gebäude von den bestehenden Verkehrswegen nehmen die erzielten Minderungen der Beurteilungspegel weiter ab.

**(Fazit:)**

Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Plangebietes ist bei verhältnismäßigen Wandhöhen daher voraussichtlich nicht sinnvoll umsetzbar, da um das erste Obergeschoss zu schützen, in dem sich häufig die Schlaf- und Kinderzimmer befinden eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mehr als 6 m über dem bestehenden Gelände erforderlich ist. (Außerdem nehmen die erzielten Minderungen der Beurteilungspegel mit zunehmendem Abstand der Gebäude von den bestehenden Verkehrswegen immer weiter ab – die vorliegend benötigte Lärmschutz-Wirksamkeit ist durch diese Maßnahme deshalb grundsätzlich nur (sehr) eingeschränkt gegeben!

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Umsetzung einer entsprechenden Lärmschutz-Einrichtung (von voraussichtlich deutlich über 6 m Höhe!) am gegenständlichen Standort gegenüber dem Siedlungsgefüge und mit räumlicher Lage (in Nord-Süd-Ausrichtung!) am unmittelbaren südöstlichen Ortsrand von Erkheim sowie auch mit Blick auf die damit (allein) dennoch voraussichtlich nicht abschließend gegebene Lärmschutz-Wirksamkeit **sowohl aus städtebaulich-ortsplanerischen als auch gesamtplanerisch-ökonomischen Gründen als unverträglich bzw. unverhältnismäßig zu bewerten wäre und letztlich im vorliegenden Planungsfall - in Abwägung aller diesbezüglich relevanter Belange - insgesamt nicht darstellbar bzw. zielführend ist.**

**Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind auch bei der Umsetzung der aktiven schallschutzmaßnahmen voraussichtlich weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.**“

### 8.1.3 „Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt:

- Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen;
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

- Es ist bei Schlaf- und Kinderzimmern eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 10 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbieren in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

- Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist.

- Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben.
- Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht.
- In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

- Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises:

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt.

Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt.

Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen.

Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt. “

**(Fazit:)**

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

**Die vorgeschlagenen sowie entsprechend festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind „geeignet um die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen können daher als zumutbar angesehen werden.“**

#### 8.1.4 „Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Schlegelsberger Straße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 9 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 48 dB(A) zur Tagzeit und ca. 41 dB(A) zur Nachtzeit.

- Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten.
- Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls unterschritten.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Straße Kapellenweg mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 4 m zur Straßenachse. Es wird angesetzt, dass ein Drittel der durch die Planung hervorgerufenen Fahrbewegungen über den Kapellenweg erfolgt. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) zur Tagzeit und ca. 40 dB(A) zur Nachtzeit.

- Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten.
- Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls unterschritten.

**(Fazit:)**

**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.“**

### 8.1.5 Zusammenfassung:

#### **A) 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.“

#### **B) Untersuchung der vorhandenen Möglichkeiten zur Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen:**

Im Hinblick auf eine weitreichend fach- und sachgerechte Abhandlung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde vorliegend eine entsprechende Untersuchung / Alternativenprüfung bezüglich der Möglichkeit zur Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen (mit Blick auf die Berücksichtigung des Grundprinzips: „aktiv vor passiv“) durchgeführt bzw. der Sachverhalt i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben eingehend behandelt.

Im Ergebnis ist eine Realisierung der sich aus gesamtplanerischer Sicht im gegenständlichen Planungsfall anbietenden und auch eingehend untersuchten Möglichkeiten zur Umsetzung funktional-zweckmäßiger, zielführender aktiver Schallschutzmaßnahmen (sowohl Maßnahmen an den Verkehrswegen als auch im PG selbst; s. vorstehende Ziffer 8.1.2 dieser Begründung) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes, zum einen aus Gründen der Flächenverfügbarkeit / dem „Zugriff“ auf die Flächen nachweislich nicht möglich (Maßnahmen i.V.m. der BAB 96 und der Kr MN 37).

Zum anderen sind diese (bzgl. der Erfordernis zur Errichtung einer Lärmschutz-Einrichtung im Randbereich des PG von voraussichtlich deutlich über 6 m Höhe!) sowohl aus städtebaulich-ortsplanerischen als auch gesamtplanerisch-ökonomischen Gründen als unverträglich bzw. unverhältnismäßig zu bewerten und letztlich im vorliegenden Planungsfall - in Abwägung aller diesbezüglich relevanter Belange - insgesamt als nicht darstellbar bzw. zielführend anzusehen.

- Des Weiteren ist festzuhalten, dass es sich bei den vorliegenden Plangebietsflächen um eine bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation überaus verträgliche Maßnahme handelt, durch

welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden. Mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben soll das Siedlungsgefüge im südöstlichen Ortsrandbereich entlang des „Grünlandweges“ nun mit einer zusätzlichen Baureihe / -zeile auch östlich der Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen ergänzt werden (Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung). Die Planung stellt 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 (i. S. einer situativ-bedarfsgerechten, grundsätzlich bestmöglich ressourcenschonenden und ökonomischen Gesamt-Planungskonzeption).

- Außerdem ist festzustellen, dass das Planvorhaben keinen neuen „Siedlungs-Strang“ bzw. keine Neuinanspruchnahme von Flächen für eine grundsätzlich neue Siedlungs-Fortentwicklung mit ggf. Erstellung zusätzlich gesonderter (verkehrlicher) Erschließungsachsen / -flächen in den Außenbereich hinein darstellt. Die verkehrstechnische Erschließung ist vollumfänglich durch den bereits vorhandenen „Grünlandweg“ sichergestellt. Dieser wurde Ende des Jahres 2023 neu errichtet bzw. im Abschnitt der Plangebietsflächen komplett erneuert.

Insbesondere wird durch die in Verbindung mit den vorliegend festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufeldern mögliche Bebauung des PG auch der Abstand zu den „relevanten Emittenten“ (BAB 96 & Kr MN 37) gegenüber der Bestandssituation bzw. dem bereits vorhanden sowie (bauleit)planungsrechtlich zur Entwicklung möglichen Siedlungsgefüge nicht weiter verringert!; - darunter insb. im Vergleich zur bestandskräftigen Planungssituation i.V.m. der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim“, in der Fassung vom 27.04.2015 (In-Kraft-getreten am 04.05.2015).

- Abschließend ist aus gesamtplanerischer Sicht in diesem Zusammenhang - gewählter Standort für das neue Baugebiet (WA) bzw. für die gegenständliche, vorrangig wohngenutzte Bebauung mit Lage im Einwirkungsbereich der BAB 96 sowie der Kr MN 37 - insbesondere auch auf die Ergebnisse der ebenfalls eingehend im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Prüfung der ggf. zur Umsetzung bestehenden Standort-Alternativen im Bereich der Ortslage hinzuweisen.

Auf die entsprechenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 3.4.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“ und die letztlich aktuell (diesbzgl.) nachweislich nicht vorhandenen Standort-Alternativen wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

### **C) 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 gegenständlichen Planunterlagen integriert und eingearbeitet.

Eine Möglichkeit zur Umsetzung funktional-zweckmäßiger, zielführender aktiver Schallschutzmaßnahmen (mit Blick auf die Berücksichtigung des Grundprinzips: „aktiv vor passiv“) ist vorliegend nicht gegeben.

Neben den dementsprechend getroffenen Festsetzungen durch Planzeichen (Festsetzungsinhalten in der Planzeichnung), wird auf die diesbezüglichen Festsetzungs-Inhalte des § 11 „Immissionsschutz“ der Festsetzungen durch Text verwiesen; – vorliegend insbesondere auch i.V.m. der hierzu gesondert festgesetzten Abbildung / Darstellung „Maßgebliche Außenlärmpegel“, der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, mit Stand vom 29.05.2024!

**Hinweis:** Allerdings wird an dieser Stelle in Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse i.V.m. der Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und der Möglichkeit eines vergleichsweise großen Reduzierungs-Wertes der Beurteilungspegel um ca. 3 dB(A) i.V.m. dem Einbau eines lärmarmen

Fahrbahnbelags (offenporigen Asphalts aus PA 8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13) auf der Kreisstraße MN 37 sowie der BAB 96 erneut zur Kenntnis gegeben, dass sich die Marktgemeinden Erkheim im Rahmen von zukünftig ggf. erfolgenden Fahrbahn-Erneuerungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes sowie weiterhin auch der gesamten restlichen Ortslage mit Nachdruck für die Umsetzung eines entsprechenden Fahrbahnbelages einsetzen wird!

Inhaltlich weiterführend (darunter zusätzlich v.a. auch zur Thematik bzw. der Prüfung und Erörterung einer ggf. möglichen Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im gegenständlichen Planungsfall) wird auf die in Anlage 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).

#### **Hinweis i.V.m. den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen:**

(s. Seite 14 der schalltechnischen Untersuchung vom 29.05.2024)

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben.

Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

#### **Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:**

Alle Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Auslegung in gesonderter Abstimmung mit der Marktgemeinde Erkheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Gegenständig betrifft dies insb. die DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen".

Die betreffenden Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Weiterhin sind diese bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert hintergelegt. Auch besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).

## **8.2 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.

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

Entsprechend den vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen sowie den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer ähnlichen Nutzungs-Struktur sowie

baulichen Intensität / Dichte wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu der nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

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

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 11.2 der textlichen Festsetzungen erfolgten auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

Im Übrigen wird bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten auf die Beachtung der Vorgaben bzgl. Mindestabständen zur benachbarten Wohnbebauung aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand 28.08.2013, aktualisiert 24.03.2020) verwiesen.

Der Leitfaden ist (aktuell) zu beziehen unter: „[www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)“ oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

#### **8.4 Landwirtschaft**

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

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

Der Bestandsschutz ist ohne eventuelle Schadensersatzansprüche seitens der Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger zu gewährleisten.

#### **8.5 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge“ – Radongeschütztes Bauen**

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

### **9. Erschließung und Infrastruktur**

#### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt durch den am Westrand der Plangebietsflächen vorhandenen „Grünlandweg“, eine bereits bestehende innerörtliche Erschließungs- / Siedlungsstraße am südöstlichen Randbereich der Ortslage von Erkheim. Diese wurde Ende des Jahres 2023 neu errichtet bzw. erneuert.

Das Plangebiet (PG) erstreckt sich über den Straßen-Abschnitt zwischen dem „Salver Weg“ im Süden und dem „Auenweg“ im Norden; durch diese zwei Straßen, sowie durch den „Kapellenweg“, der etwa in der Mitte des PG in den „Grünlandweg“ mündet, ist dieser an die nächste größere Verkehrserschließung, die westlich

gelegene Ortsstraße / Ortsverbindungsstraße „Schlegelsberger Straße“, angebunden. Nördlich des „Auenweges“ führt ein weiterer Abschnitt des „Grünlandweges“ bis zur „Mindelheimer Straße“.

Der „Grünlandweg“ selbst weist im Bereich des Vorhabengebietes im Abschnitt mit (beidseitig) angrenzender Bebauung eine (Straßenraum)Breite von durchgehend mind. 8,5 m sowie im südlich gelegenen übrigen Abschnitt ohne angrenzende Bebauung von durchgehend mind. 7,0 m auf. Mit diesen (Straßenraum)Breiten werden die benötigten Flächen für sämtliche Erschließungsfunktionen bzw. für die erforderliche Ver- und Entsorgung der Plangebietsflächen (Fahrbahn inkl. Nebenflächen sowie Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung, Spartenerschließung, etc.) langfristig / nachhaltig sichergestellt. In einem Teilbereich ist für die gesamt-konzeptionell vorgesehene / gewünschte Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen eine Aufweitung des Straßenraums auf bis zu 10,50 m vorgesehen (siehe Planzeichnung; mit beispielhafter plangraphischer Darstellung bzw. nachrichtlich-informativer Eintragung von ggf. 5 zur Umsetzung möglichen Stellplätzen im Rahmen der städtebaulichen Planungskonzeption).

Fazit: Mit der Ausweisung bzw. planungsrechtlichen Sicherung dieser Verkehrsflächen in der entsprechenden Dimensionierung erfolgt insgesamt eine den situativen Erfordernissen entsprechende, bedarfsgerechte und zielführende sowie ausreichend leistungsfähige (zukunfts-trächtige) Erschließung des neuen Baugebietes. Insgesamt ist die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen damit als ausreichend sowie abschließend sichergestellt zu bewerten.

### 9.1.2 Geschwindigkeitsregelung sowie

#### **Einmündungssituationen / freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke)**

Auf dem „Grünlandweg“ erfolgt die Umsetzung einer Tempo-30 km/h-Geschwindigkeitsregelung. Insbesondere erfolgt dies im Hinblick auf die Eckpunkte der Gesamt-Planungskonzeption (v.a. Art, Maß und Umfang der künftigen Bebauung) und die örtlich-situativen Gegebenheiten (bestehendes Verkehrsnetz, Anschlusspunkte / Einmündungssituationen, etc.) sowie auch hinsichtlich der ausschließlichen Funktion der Verkehrsflächen als „Wohnstraße“ / Erschließungsflächen für eine vorgesehene weitreichend wohngenutzte Bebauung.

Ferner wird aus gesamtplanerischer Sicht sowie insbesondere aufgrund der akt. gegebenen / zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten generell auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr bzw. Fuß(gänger)verkehr angestrebt bzw. ist deshalb auch im Bestand nicht vorhanden / umgesetzt.

Als Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) in den zu berücksichtigenden Einmündungsbereichen / Knotenpunkten des PG bzw. an den Einmündungsbereichen im Süden in den „Salver Weg“ und im Norden in den „Auenweg“, ist i.V.m. einer angesetzten Höchstgeschwindigkeit von grundsätzlich max. 50 km/h eine Länge von 70 m in der Planzeichnung eingetragen / festgesetzt (Anfahrtsicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung gem. EAE 85/95 und RAS 06).

Demgegenüber sind an der Einmündung des „Kapellenweges“ in den „Grünlandweg“ i.V.m. einer angesetzten Höchstgeschwindigkeit von grundsätzlich nur max. 30 km/h als Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) nur jeweils 30 m in der Planzeichnung eingetragen / festgesetzt (entsprechende Anfahrtsicht, Schenkellängen für eine Tempo-30km/h-Geschwindigkeitsregelung).

Im Einmündungsbereich in den „Salver Weg“ ist in diesem Kontext die geringfügige Überplanung bzw. zusätzliche Einbeziehung von 2 weiteren kleineren Teilflächen der angrenzenden Ackerflächen (Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 378 und 384) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich (insg. ca. 3 / 4 m<sup>2</sup>). Diese werden dabei grundsätzlich unverändert zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt und lediglich mit den eingetragenen freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) überlagert. Im Einmündungsbereich des „Kapellenweges“ in den „Grünlandweg“ ist entsprechend für die benötigte Sicherung der Sichtflächen i.V.m. dem „Kapellenweg“ die geringfügige Überplanung bzw. Überlagerung und Einbeziehung einer kleinen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 387/2 (ca. 4 / 5 m<sup>2</sup>) erforderlich (Bestandskräftiges Bauland, allgemeine Wohngebietsflächen (WA)).



Des Weiteren wird auf die Inhalte der Ziffer 13. der textlichen Festsetzungen „Sichtfelder / Sichtdreiecke“ weiterführend verwiesen.

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

## 9.2 Ver- und Entsorgung

### 9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen.

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

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

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen.

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

### 9.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

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

In Bezug auf weiterführende Hinweise zum Brandschutz wird auf die Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

### 9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

#### A) Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Vorliegend ist festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auch vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist (s. § 12 der textlichen Festsetzungen).

Aufgrund der Bestandsverhältnisse bzw. Untergrundsituation (gem. den Ergebnissen der im Zuge der Rest-erschließung 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) ist davon auszugehen, dass die Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke im gesamten Plangebiet komplett dezentral vor Ort auf den jew. Grundstücken über entsprechend geeignete Versickerungsanlagen erfolgen kann.

Im Übrigen wird generell auf die Einhaltung der gemeindlichen Entwässerungssatzung hingewiesen (EWS; in der jeweils gültigen Fassung).

Ergänzend wird auf das vorhergehende Kapitel 4.2.2 dieser Begründung sowie auch auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserbehandlung“ der textlichen Hinweise verwiesen.

### **B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung**

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, grundsätzlich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone).

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

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

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

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

Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Außerdem sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind grundsätzlich bzw. in erster Linie soweit als möglich auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

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

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Geländeveränderungen, der Bau von Entwässerungseinrichtungen, etc. sind generell so zu konzipieren, dass eine Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, Öffentliche Grünflächen, etc.) ist nicht zulässig.

Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtsbereich entlang der Grundstücksgrenze.

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

## 9.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation bzw. Überschwemmungsrisiken

### A) Grundwasser- / Untersgrundsituation

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung sowie auf Ziffer 4.3 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Im Allgemeinen wird mit Blick auf die Bestandsverhältnisse an dieser Stelle neuerlich darauf hingewiesen und dringend empfohlen - auch mit Blick auf die Lage des PG im Talgrundbereich der Östlichen Günz - 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!**

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird nicht zuletzt auch mit Blick auf die vorhandene Untersgrundsituation als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

Zusätzlich hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten in der Stellungnahme vom 06.09.2024 (im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) noch auf folgende Punkte zum vorsorgenden Grundwasser- / Gewässerschutz hingewiesen:

- Zum Schutz des (Grund-) Wassers sollte auf kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen verzichtet werden.
- Niederschlagswasser von Metalldächern, die mehr als 50 m<sup>2</sup> kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist grundsätzlich zu behandeln.

Sollte auf ein derart gedecktes Dach eine Beschichtung aufgebracht sein, so ist darauf zu achten, dass der Nachweis eines hohen, dauerhaften Korrosionsschutzes vorhanden ist.

Des Weiteren 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.

### B) Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet HQ100 / Hochwassersituation bzw. Überschwemmungsrisiken

- Lage zu Oberflächengewässern - Bestands- Ausgangssituation:

Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

- Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“: Etwa 250 m westlich des PG befindet sich das festgesetzte HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG) (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Der Bereich westlich der „Schlegelsberger Straße“ bzw. knapp 100 m westlich des PG ist gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als sog. „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet.

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

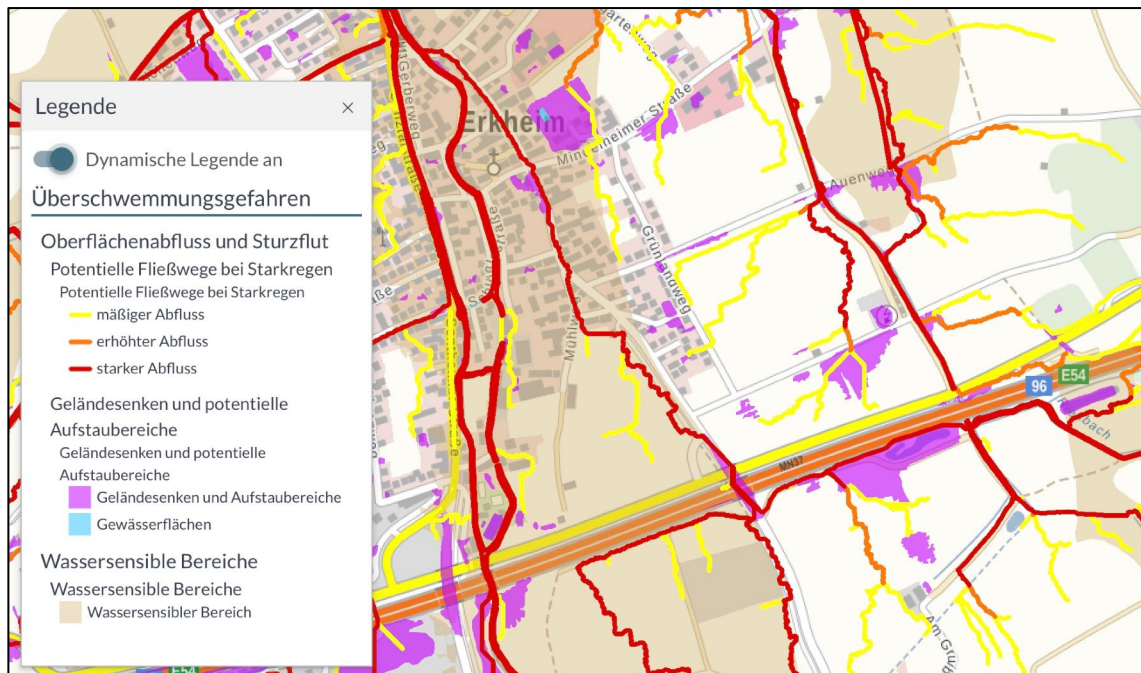
Grundsätzlich ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine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

Aufgrund dessen wird den Bauherren generell vorsorglich empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen evtl. ebenfalls weiterführend zu prüfen, ggf. grundsätzlich entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber dem evtl. Eintreten von Hochwasserereignissen bzw. einem evtl. möglichen Eintreten von Hochwasser (i.V.m. einem Hochwasserereignis deutlich > HQ-100 / HQ-extrem) in Gebäudekörper zu erwägen (Maßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Hochwasserschutzes).

Es wird beispielsweise darauf hingewiesen ggf. Keller- / Bauwerksabdichtungen, bzw. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte oder gegen Hochwasser gesicherte Kellerfenster und Türen, vorzusehen sowie insbesondere auch den Zufahrtbereich bzw. alle weiteren geplanten Zugänge, Öffnungen, etc. zum vorgesehenen Tiefgaragenbauwerk evtl. mit entsprechend fachlich-zielführenden Maßnahmen grundsätzlich / vorsorglich zu sichern.

Ergänzend hierzu führt das Wasserwirtschaftsamt Kempten in der Stellungnahme vom 06.09.2024 (im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) noch folgende Punkte aus:

- Aufgrund der Lage des Vorhabensbereichs in der Gewässeraue der Östlichen Günz und des Riedbaches können bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb des Vorhabensbereichs verlaufen zudem zwei Fließwege mit mäßigem Abfluss bei Starkniederschlagsereignissen.  
Darüber hinaus befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs eine Geländesenke mit potentielltem Aufstaubereich (in diesem Zusammenhang wird auf einen akt. Ausschnitt aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen).
- In den v.g. Bereichen muss mit Überflutungen gerechnet werden und Objektschutzmaßnahmen sind erforderlich. Um Schäden zu vermeiden, sind diesbezüglich bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
- Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.



UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Ausschnitt aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturmflut“; Darstellung der potentiellen Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche sowie der „wassersensiblen Bereiche“; ohne Maßstab

## 9.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

### A) Stromversorgung

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

#### Bestehende 20-kV-Freileitung und Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 20 kV-Kabelleitungen (mit der Bezeichnung E2N bzw. E2N1A) der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Verlauf der 20 kV-Kabelleitung ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Die LEW Verteilnetz GmbH weist in der Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 04.11.2024; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) darauf hin, dass zur gesicherten Stromversorgung des geplanten Baugebietes die Neuerrichtung einer 20-kV-Transformatorstation (mit einem Platzbedarf von etwa 25 m<sup>2</sup>) erforderlich ist, deren Standort im Verlauf der weiteren Projektierung festgelegt wird.

Die für die Transformatorstation benötigte Fläche soll durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der LEW Verteilnetz GmbH gesichert werden.

Die Einbindung dieser Trafostation in das Mittelspannungsnetz wird über das bestehende 20-kV-Kabel erfolgen.

Außerdem wird generell auf die Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften bzw. Auflagen und Hinweise hingewiesen:

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

- Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitung wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
- Kabellagepläne können online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak> oder können bei der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen angefordert werden.
- Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

## **B) Versorgung mit Telekommunikation**

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

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

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

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

Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurden deshalb die entsprechenden Regelungen unter den §§ 6.10 sowie 14.1 der Festsetzungen durch Text getroffen.

Des Weiteren wird im Hinblick auf die Erreichung / den Erhalt einer bestmöglichen Qualität im Straßenraum bzw. der straßenräumlichen Situation und des Ortsbildes insgesamt darauf hingewiesen, dass für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke im unmittelbaren Nahbereich von Einfriedungen nach Möglichkeit auch vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden sollten.

### **9.2.6 Fernwärmeleitung**

Im Hinblick auf die Aufrechterhaltung / Gewährleistung eines uneingeschränkten Betriebes der im Plangebiet bestehenden Anlagen zur Versorgung mit Fernwärme, wird auf die Erfordernisse i.V.m. der Sicherung der Trasse der vorhandenen Fernwärmeleitung im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 377 und 378 (bzw. zwischen den im Plan gekennzeichneten Bauraumbereichen mit Nrn. 8 und 9) hingewiesen.

Die Trasse der Fernwärmeleitung wurde in den Planunterlagen entsprechend, über einen durchgehend 3 m breiten Flächenstreifen hinweg, als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Dieser ist von hochbaulichen Anlagen bzw. Gebäuden / Gebäudeteilen freizuhalten. Dabei hat der Abstand zur Trassen-Achse der Fernwärmeleitung nördlich der Leitung mindestens 2,00 m sowie südlich davon mind. 1,00 m zu betragen. Auch sind sämtliche Pflanzungen, gemessen in Stammmitte, in einem Abstand von 3,0 m zur Trassen-Achse der bestehenden Fernwärmeleitung unzulässig.

Abweichend hiervon sind im Hinblick auf eine zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption bzw. mit Blick auf die Möglichkeit zur Umsetzung einer aus gesamtplanerischer Sicht funktionierenden, situativ-bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen innerhalb dieses Flächenstreifens allerdings die Anlage bzw. Errichtung von sowohl Straßen - / Wegeflächen als auch Stell(platz)flächen sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund zulässig. Hierbei ist anzumerken, dass diese gem. § 8.2 der textlichen

Festsetzungen mit sickerfähigem Belag auszubilden sind (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).

Weiterführend wird auf die Eintragung in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text unter §§ 14 „Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen“ bzw. 14.2 verwiesen.

### **9.2.7 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf**

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) vom 11.12.2018) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

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

#### Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Müllbehältnisse für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. im vorliegenden konkreten Fall entlang des „Grünlandweges“ zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 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
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Bayern": „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“, (digitale Fassung)
- 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
- LEW Verteilnetz GmbH: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 04.11.2024
- 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)
- Wasserwirtschaftsamt Kempten: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit Stand vom 06.09.2024

#### Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Die DIN-Normen bzw. Normblätter, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können / konnten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. der Veröffentlichung im Internet / Öffentlichen Auslegung bei der Marktgemeinde Erkheim zusammen mit den übrigen Planunterlagen eingesehen werden. Die betreffenden Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können / konnten dabei auch bei der BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Zudem sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Erkheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

## Ausfertigung

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

### GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



### PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der  
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den .....

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &  
Stadtplaner

## eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

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

<b>Name (TÖB)</b>	<b>Abteilung</b>	<b>Adresse</b>
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauer 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 (Bauwesen)	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

<b>Name (TÖB)</b>	<b>Abteilung</b>	<b>Adresse</b>
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
<b>Nachbargemeinden</b>		
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 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 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.

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 errichtet.
- Für die höchstzulässige Überbauung der Allgemeinen Wohngebietsflächen mit hauptbaulichen Anlagen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschosflächenzahl (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 Firshöhen jew. maximal 9,0 m. Bzgl. der Bezugshöhen für die Wand- und Firshöhen 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 „Grünlanweges“, 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“ (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.

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 ortsplanerische 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 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.
- 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 Planaufstellungsverfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamt 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-bedarfgerecht 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.

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, 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 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.

**Abrissarbeiten** sind nachzeitigem 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“ unbebaut 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 m<sup>2</sup> bzw. ca. 31 % des Plangebietes sowie die räumlich-funktional geringfügig mitüberplante, bereits bestehende Allgemeine Wohngebietsfläche (im Bereich der freizuhaltenen Sichtfläche an der Einmündung des „Kapellenweges“ in den „Grünlandweg“) eine Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup>.

Der Anteil der geplanten Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ weist rund 1.275 m<sup>2</sup> bzw. ca. 9,5 % auf, die festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ ca. 390 m<sup>2</sup> bzw. ca. 3 %.

Weiter werden Rund 905 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> bzw. ca. 45 % an den Gesamt-Plangebietsflächen auf. Zudem beträgt die Fläche der i.V.m. dem Planvorhaben neu festgesetzten Verkehrsflächen nur ca. 675 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sowie zum anderen i.V.m. den neu festgesetzten Verkehrsflächen von ca. 675 m<sup>2</sup> 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 Plangebiet 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 Allastbereiche, 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 Günz“ folgend.

Generell wird (dennoch) - nicht zuletzt mit Blick auf die Bestandsverhältnisse und insbesondere auch die Lage des PG im Talgrundbereich der Östlichen Günz - 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 Günst“ 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 Günst“, 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 Plangebietsumfang 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. Solarenergieanlagen 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 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. 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 Güz“ (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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass trotz der umfassend durchgeführten Standortrecherchen, Kartierungen / Ortseinsichten, etc. dennoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bzgl. des Artenschutzes Erkenntnislücken bestehen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene 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 Günz“ 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 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

Bestandssituation 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 qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung 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 gebietspezifischen 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 qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung 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 Plangebietsumfang unverträglichen 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 Neuerichtung 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 diesbzgl. 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 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.

### 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- / Baugebietseingrünung 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 „Schlegelsberger 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, qualitätvollen 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 qualitätvollen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nummer 2852 der Gemarkung Erkheim als Ausgleichsfläche zugeordnet bzw. hierfür festgesetzt (1.355 m<sup>2</sup> x 1,5 = 2.033 m<sup>2</sup>).**

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 anzuspprechen, 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 BStl, 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- / Baugebietseingrünung

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-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).

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 qualitätsvollen 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 qualitätsvollen 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 Ausgangs- / 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Teilfläche des genannten Grundstücks planungsrechtlich festgesetzt (1.355 m<sup>2</sup> x 1,5 = 2.033 m<sup>2</sup>). 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 Bauraumbereiche / -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)