

# Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



## Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Ziegelstadelfeld"

### Begründung mit Umweltbericht - Entwurf

Fassung vom 05.10.2023  
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

**Gemeinde Eppishausen**  
**Mörgener Str. 8**  
**87745 Eppishausen**

Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

## INHALT

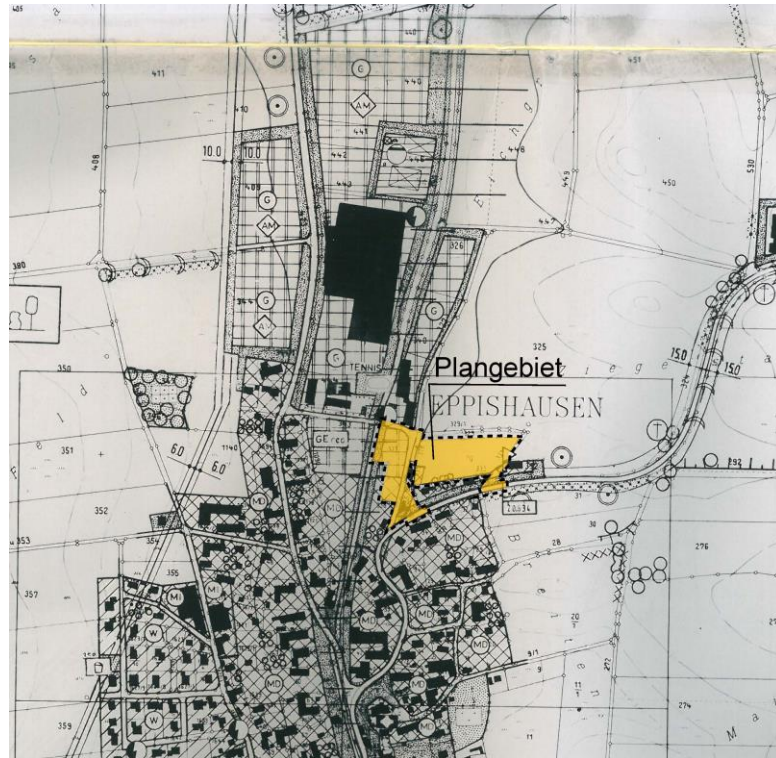
---

- 1 Vorbemerkung**
- 2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 3 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen**
- 4 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**
- 5 Art der geplanten Nutzung**
- 6 Erschließung**
- 7 Ver- und Entsorgung**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Naturschutz- und Landschaftspflege**
- 10 Brandschutz**
- 11 Bodendenkmalpflege**
- 12 Altlasten**
- 13 Umweltbericht**
  - 13.1 Einleitung**
    - 13.1.1 Kurzdarstellung
    - 13.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
  - 13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
    - 13.2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
    - 13.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
    - 13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 13.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 13.3 Zusätzliche Angaben**
    - 13.3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
    - 13.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt (Monitoringkonzept)
    - 13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage
- 14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 15 Unterschriften**

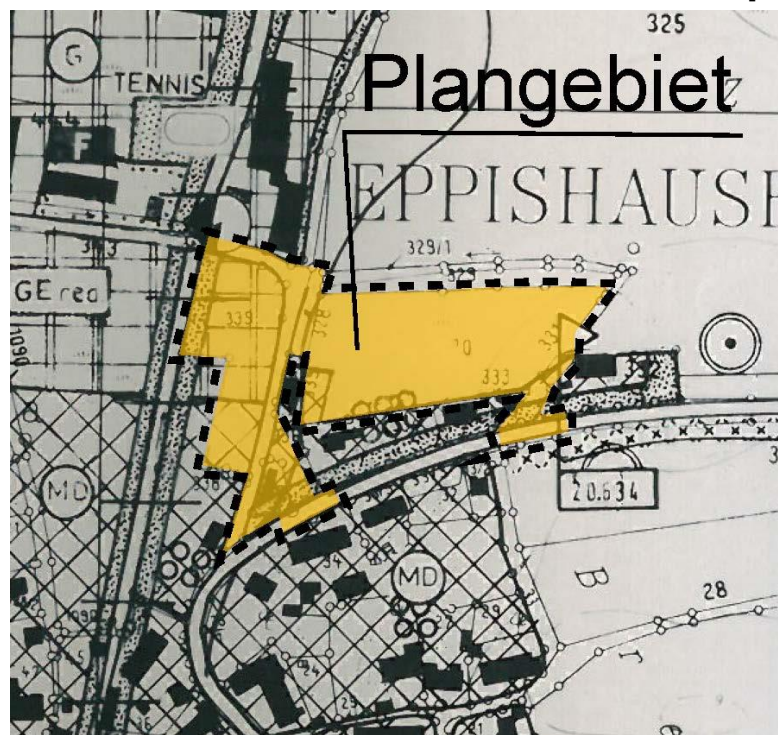
**1 Vorbemerkung**

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft vorgetragen.



- Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Eppishausen – Übersicht



- Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Eppishausen

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche mit der Bezeichnung reduziertes Gewerbegebiet GRed im nordwestlichen Bereich und Dorfgebiet MD im südwestlichen Bereich sowie im übrigen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche des vorliegenden Plangebiets vorgetragen.

## 2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des **Bebauungsplanes "Ziegelstadelfeld" Eppishausen** im Parallelverfahren.

Die Gemeinde Eppishausen möchte mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf die Gemeinde Eppishausen zugekommen sind, die Möglichkeit bieten, in Eppishausen zu bauen. Die Gemeinde Eppishausen kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten. Deshalb beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegelstadelfeld" Eppishausen.

Die vorliegende Bauleitplanung hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem, in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, sinnvoll entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 22.09.2022 gefasst.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

## 3 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen

### Bedarfsprüfung

entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“ bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichend Bedarf besteht bzw. ob bestehende Flächenpotenziale für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen genutzt werden können.

**1. Strukturdaten**

**Einwohnerzahl der Gemeinde** **1.941** (Stand: 07/2022)

Ortsteil Eppishausen	600
Ortsteil Haselbach	804
Ortsteil Mörgen	298
Ortsteil Weiler	65
Ortsteil Aspach	27
Ortsteil Königshausen Einschl. Weiler Lutzenberg, Ellenried, Klenkerhof und Aufhof	147

Quelle: Gemeinde Eppishausen

**Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre**

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2011	1 782	23	1,3
2012	1 775	- 7	- 0,4
2013	1 800	25	1,4
2014	1 826	26	1,4
2015	1 838	12	0,7
2016	1 831	- 7	- 0,4
2017	1 838	7	0,4
2018	1 850	12	0,7
2019	1 875	25	1,4
2020	1 883	8	0,4

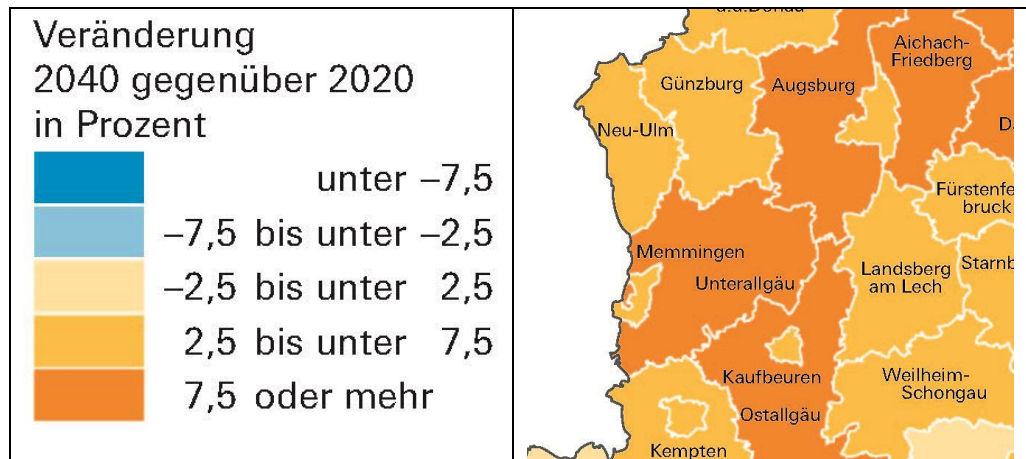
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

**Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfS-  
tat für das Zieljahr der Planung**

**Bevölkerungsprognose des Landkreises**

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis  
 2040 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554)

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen  
 Bayerns Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



Für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Eppishausen wird ein Mittelwert der vorgenannten Bevölkerungsprognose für den Landkreis Unterallgäu angenommen.

Die Prognose zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2020 – 2040

Die Prognose weist für den Landkreis Unterallgäu eine Bevölkerungszunahme von über 7,5 % auf.

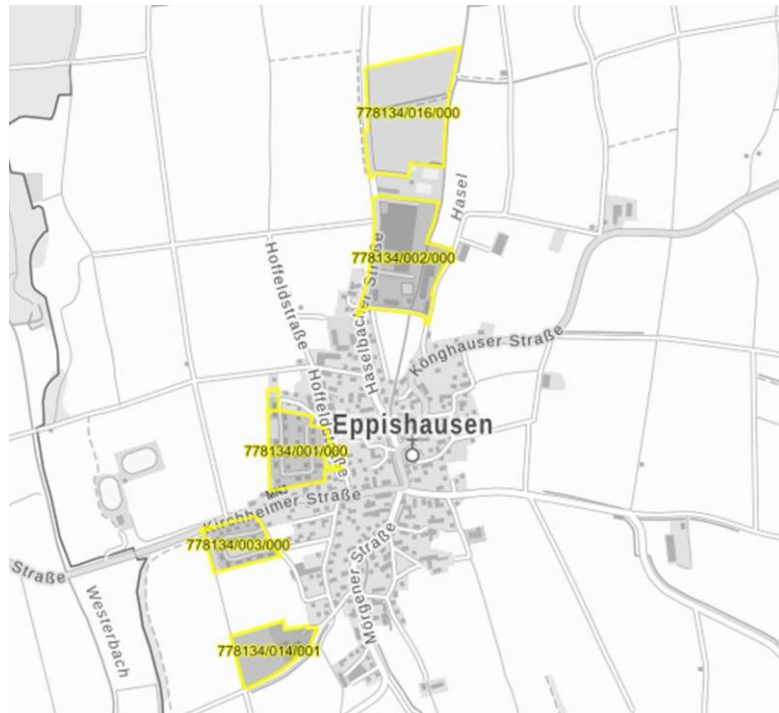
Für die Gemeinde Eppishausen wird eine Steigerung von 7,5 % von 1.883 (Stand 2020) auf 1.970 Einwohner auf 107,5 % angenommen. Wobei der Bevölkerungsstand am 31.03.2022 bereits 1.934 Einwohner aufweist.

- Durchschnittliche Haushaltsgröße**  
Für 2020 ist die Zahl der Wohnungen im Gemeindegebiet mit 709 angegeben  
Für 2020 beträgt die Einwohnerzahl 1.883.  
Somit ergibt sich daraus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,66 Personen je Wohnung  
(Quelle: Statistik kommunal 2020 des Bayerischen Landesamtes für Statistik)
- Einstufung im Zentrale Orte-System**  
Nein.  
Das Planungsgebiet liegt in der Region 15 (Regionalplan Donau-Iller) im ländlichen Teilraum des Landkreises Unterallgäu.  
Nächste zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) ist Kirchheim und Pfaffenhausen und der mittleren Stufe (Mittelzentren) ist Mindelheim).

- Gebietskategorie gem. LEP**  
Allgemeiner ländlicher Raum
  
  - Verkehrsanbindung**  
Die Gemeinde Eppishausen liegt direkt an der Kreisstraße MN 3, die direkt durch den Ort führt. Die Staatsstraße ST 2025, westlich der Gemeinde Eppishausen gelegen ist mit einem Abstand von ca. 2 km zu erreichen. Die Autobahn A 96 ist über die Anschlussstelle Mindelheim, mit einer Fahrstrecke von ca. 20 km zu erreichen.
  
  - Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**  
Der Großraum Mindelheim wirkt sich durch die verkehrsmäßige Anbindung auch auf die Gemeinde Eppishausen aus. Baugrundstücke sind knapp, was für viele Bauwillige zu einer Ausweitung der Suche auf einen immer größeren Umkreis nach sich zieht. Dies führt schon seit einigen Jahren zu einer verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Eppishausen. Die Gemeinde begegnet dieser Tendenz damit, dass sie in moderaten Umfang auch Neubauparzellen schafft, allerdings vorrangig für die einheimische Bevölkerung, um ein überproportionales Wachstum zu vermeiden. Geprägt ist die Gemeinde als „Wohn- und Schlafstätte“ und noch immer durch die Landwirtschaft. Gewerbe gibt es im Hauptort Eppishausen als auch im Ortsteil Haselbach, gemessen an der Gemeindegröße in größerem Umfang und im Ortsteil Mörgen in begrenztem (geringen) Umfang.
- 2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde**  
*Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.  
Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:*



Flächen im Gemeindebereich Eppishausen – Ortsteil Eppishausen

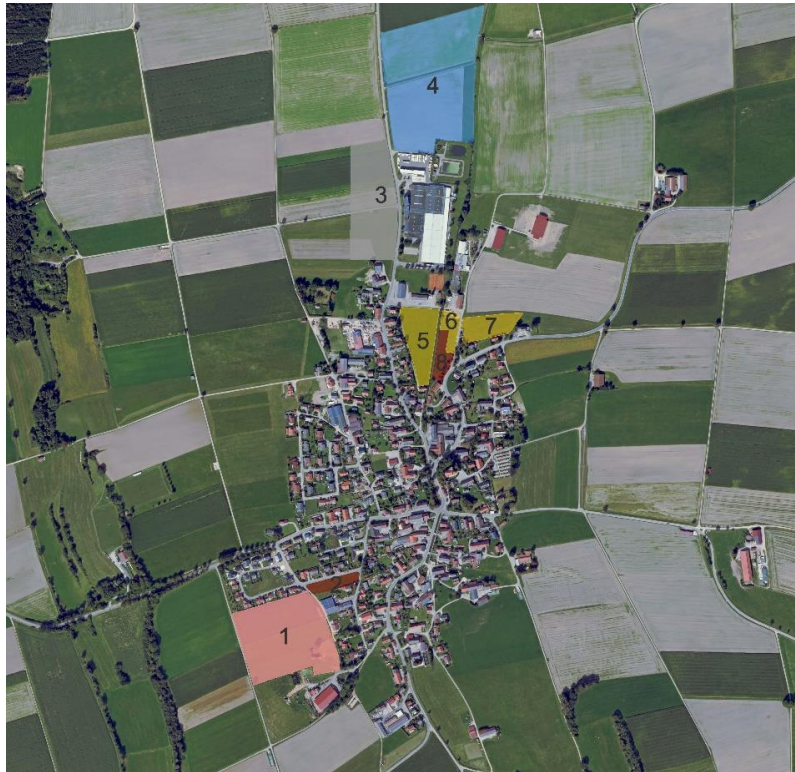


Best. Bebauungspläne der Gemeinde Eppishausen - Ortsteil Eppishausen (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppishausen - Ortsteil Eppishausen





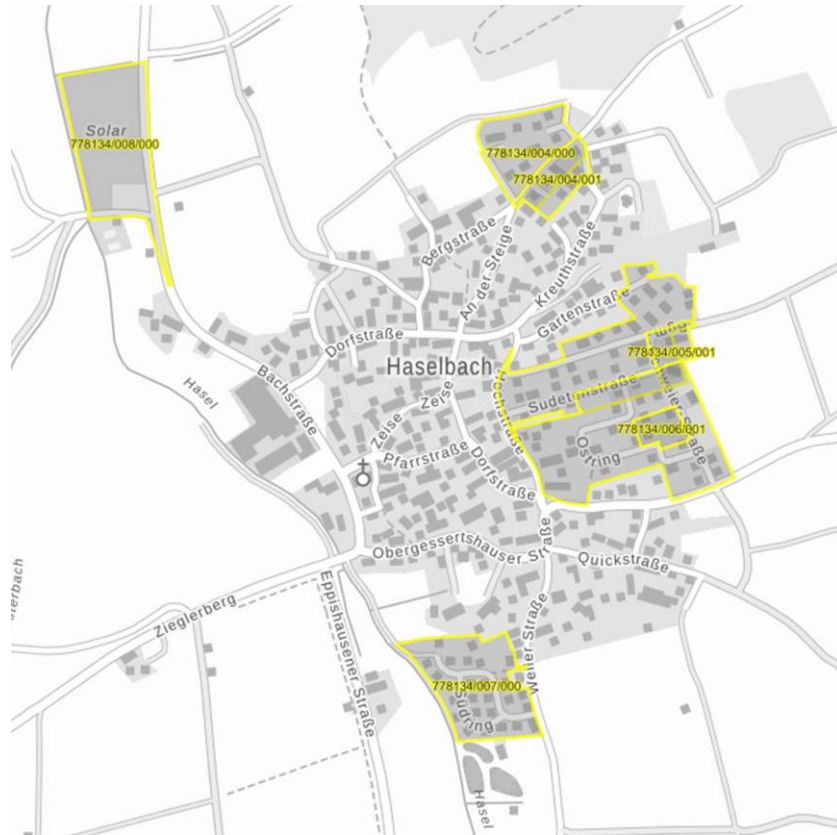
Flächen im Ortsbereich der Eppishausen - Ortsteil Eppishausen

- Fläche 1: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Fläche 2: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Fläche 3: Im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt
- Fläche 4: rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord II
- Fläche 5: Bebauungsplan Weiherstraße Wohn- und Mischgebiet in Aufstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Mischgebietsfläche dargestellt
- Fläche 6: Bebauungsplan Ziegelstadelfeld Wohn- und Mischgebiet in Aufstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebietsfläche dargestellt
- Fläche 7: Bebauungsplan Ziegelstadelfeld Wohn- und Mischgebiet in Aufstellung im Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche dargestellt
- Fläche 8: Bebauungsplan Ziegelstadelfeld Wohn- und Mischgebiet in Aufstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt

Im Ortsteil Eppishausen wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bis auf die Fläche 1 bereits Baurecht geschaffen. Für die in oben angeführten Flächen 5; 6 und 7 befinden sich die Bebauungspläne Weiherstraße Wohn- und Mischgebiet sowie Ziegelstadelfeld Wohn- und Mischgebiet in Aufstellung. Die älteren Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Die Gemeinde Eppishausen verfügt im Ortsteil Eppishausen derzeit über keine Baugrundstücke.

In den älteren Baugebieten sowie in den übrigen Wohnlagen sind derzeit dreizehn Baugrundstücke unbebaut.

Flächen im Gemeindebereich Eppishausen – Ortsteil Hasel-  
bach



Best. Bebauungspläne der Gemeinde Eppishausen - Ortsteil Haselbach (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppishausen - Ortsteil Haselbach





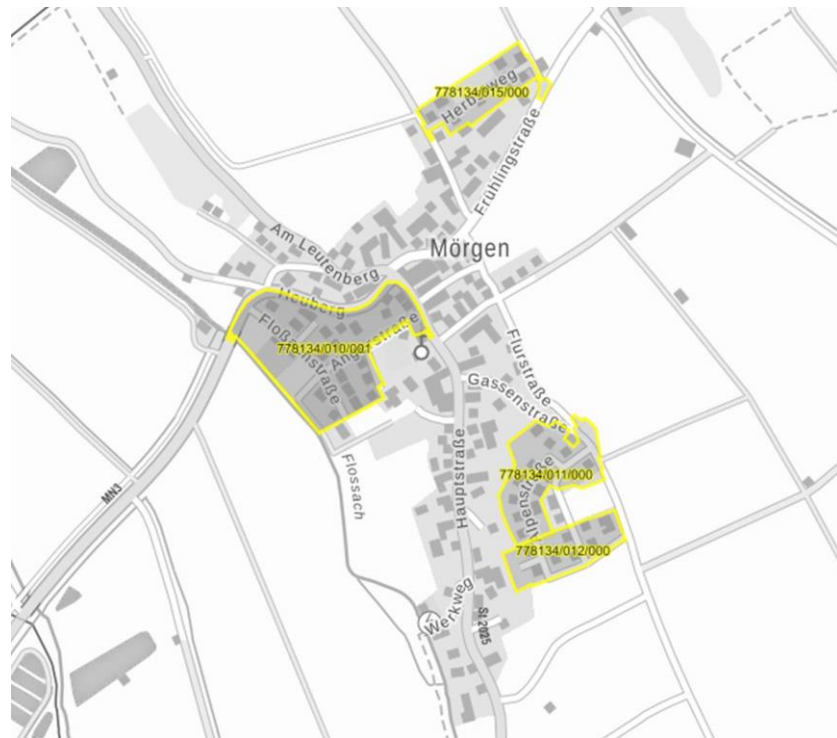
Flächen im Ortsbereich der Eppishausen - Ortsteil Haselbach

- Fläche 1: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Fläche 2: Bebauungsplan 1. Erweiterung "Baugebiet Haselbach Süd" in Aufstellung  
im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Fläche 3: Im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt

Im Ortsteil Haselbach wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bis auf die Fläche 1 und 2 bereits Baurecht geschaffen. Für die oben angeführte Fläche 2 befindet sich der Bebauungsplan 1. Erweiterung "Baugebiet Haselbach Süd" Wohngebiet in Aufstellung Die älteren Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Die Gemeinde Eppishausen verfügt im Ortsteil Haselbach derzeit über keine Baugrundstücke.

In den älteren Baugebieten sowie in den übrigen Wohnlagen sind derzeit neunzehn Baugrundstücke unbebaut.

Flächen im Gemeindebereich Eppishausen – Ortsteil Mörgen



Best. Bebauungspläne der Gemeinde Eppishausen - Ortsteil Mörgen (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppishausen - Ortsteil Mörgen





Flächen im Ortsbereich der Eppishausen - Ortsteil Mörgen

Im Ortsteil Mörgen wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits vollumfänglich Baurecht geschaffen. Die Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Die Gemeinde Eppishausen verfügt im Ortsteil Mörgen über keine Baugrundstücke.

In den älteren Baugebieten sind derzeit drei Baugrundstücke unbebaut.

In dem letzten Baugebiet "Nord - Ost" – Mörgen, welches 2018/19 erschlossen wurde sind derzeit fünf Baugrundstücke unbebaut. Diese sind mit einer Bauverpflichtung mit fünf Jahren belegt.

□ **Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.**

Für die Gemeinde Eppishausen enthält der Flächennutzungsplan für die Ortsteile die in oben dargestellten Planauszügen dargestellten Wohnbauflächen. Die Gemeinde Eppishausen konnte in den vergangenen Jahren die Grundstücke für die nachfolgenden angeführten, sich in Planung befindlichen Baugebiete erwerben. In Haselbach Fläche 2 und in Eppishausen Fläche 7. Die Flächen 6 und 8 in Eppishausen befinden sich im Eigentum eines ortsansässigen Bauunternehmens. Die Fläche 5 in Eppishausen befinden sich ebenfalls im Eigentum eines weiteren ortsansässigen Bauunternehmens, das sich an die Gemeinde Eppishausen wandte und einen Antrag stellte, um das vorgenannte Grundstück bauleitplanerisch zu entwickeln.

**"Baugebiet Haselbach Süd" Wohngebiet – Ortsteil Haselbach**

- Fläche 2 im Eigentum Gemeinde Eppishausen

**"Ziegelstadelfeld" Wohn- und Mischgebiet – Ortsteil Eppishausen**

- Fläche 7 im Eigentum Gemeinde Eppishausen
- Flächen 6 und 8 im Eigentum eines ortsansässigen Bauunternehmens

**"Weiherstraße" Wohn- und Mischgebiet – Ortsteil Eppishausen**

- Fläche 5 im Eigentum eines ortsansässigen Bauunternehmens

In den zurückliegenden Jahren versuchte die Gemeinde Eppishausen immer wieder die Fläche 1 in Eppishausen zu erwerben. Eine Flächenverfügbarkeit konnte nicht erreicht werden.

Für die in Aufstellung befindlichen Baugebiete in den Ortsteilen Eppishausen und Haselbach liegen der Gemeinde derzeit ca. 20 ernstgemeinte Anfragen für Baugrundstücke vor.

 **Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.**

Im Ortsteil Eppishausen sind derzeit in den älteren Baugebieten sowie in den übrigen Wohnlagen dreizehn Baugrundstücke unbebaut. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sodass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Im Ortsteil Haselbach sind derzeit in den älteren Baugebieten sowie in den übrigen Wohnlagen neunzehn Baugrundstücke unbebaut. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sodass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Im Ortsteil Mörgen sind derzeit in den älteren Baugebieten sowie in den übrigen Wohnlagen fünf Baugrundstücke unbebaut. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sodass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

In dem letzten Baugebiet "Nord - Ost" – Mörgen, welches 2018/19 erschlossen wurde sind derzeit drei Baugrundstücke unbebaut. Diese sind mit einer Bauverpflichtung mit fünf Jahren belegt.

 **Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.**

Obwohl sich die Gemeinde Eppishausen seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Bauladentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird die Gemeinde Eppishausen weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Eppishausen bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.



**Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, und- und untergenutzter Gebäude.**

Analog den Ausführungen unter Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.

**Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.**

In der Gemeinde Eppishausen sind in der Ortsteilen Eppishausen und Haselbach keine bereits bebauten Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen, vorhanden.

### 3. **Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen**

*Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.*

Die Gemeinde weist vorrangig Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung aus. Zuzug wird in geringem Umfang ermöglicht

Die Entwicklung von Wohnbauflächen für die Ortsteile Eppishausen und Haselbach liegen nahezu 20 Jahre zurück. Im Ortsteil Mörge wurde das Baugebiet Mord-Ost als Allgemeines Wohngebiet Mitte 2017 abgeschlossen.

Die Gemeinde Eppishausen möchte mit den vorliegenden Baulandentwicklungen für Wohnbebauungen vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche in den zurückliegenden Jahren auf die Gemeinde Eppishausen zukamen, die Möglichkeit bieten, in Eppishausen und in Haselbach zu bauen.

Die Gemeinde Eppishausen kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten.

Für die in Aufstellung befindlichen Baugebiete in den Ortsteilen Eppishausen und Haselbach liegen der Gemeinde derzeit ca. 20 ernstgemeinte Anfragen für Baugrundstücke vor.

Deshalb kann die Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanverfahren der nachfolgend angeführten Bebauungspläne mit insgesamt 23 Wohnbaugrundstücken als angemessen und unbedingt erforderlich angesehen werden.

- 1. Erweiterung "Baugebiet Haselbach Süd" Wohngebiet – Ortsteil Haselbach
- "Ziegelstadelfeld" Wohn- und Mischgebiet – Ortsteil Eppishausen
- "Weiherstraße" Wohn- und Mischgebiet – Ortsteil Eppishausen

**Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen**

*Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.*

Die Gemeinde Eppishausen entwickelte mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord II" ein Gewerbegebiet. Das Bauleitplanverfahren wurde Mitte 2019 abgeschlossen. Derzeit beschäftigt sich die Gemeinde mit der Erschließungsplanung. Die Erschließung soll zeitnah erfolgen.

Weiter Baulandentwicklungen für Gewerbeflächen sind derzeit nicht erforderlich und auch nicht angedacht.

**4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung**

*Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.*

**Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich der Plangebiete gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise flächenhaft versickert.

**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung, Waldstraße 4, 86868 Mittelneufnach. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich der Plangebiete gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

**Straßenerschließung**

Die Kosten für die Straßenerschließung werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt. Der 10 %ige Eigenanteil kann aus dem Verkaufserlös für die Baugrundstücke gedeckt werden.

**Öffentliche Einrichtungen – Schule**

Die Gemeinde Eppishausen ist Mitglied des Schulverbandes der Grund- und Mittelschule Kirchheim. Derzeit wird das Schulgebäude saniert und erweitert. Dabei sind Kapazitäten für einen zusätzlichen Bedarf berücksichtigt.

**Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätte**

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über 75 Kindergarten- und 15 Krippenplätze. Zusätzlich ist der Bau einer weiteren Krippengruppe mit 13

Plätzen geplant. Damit sind die Kapazitäten für den zusätzlichen Bedarf abgedeckt.

### **Landesplanerische Überlegungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben.

Das vorliegende Wohn- und Mischgebiet ist folgendermaßen zu beurteilen:

Die Gemeinde weist vorrangig Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung aus. Zuzug wird in geringem Umfang ermöglicht

Die Entwicklung von Wohnbauflächen für die Ortsteile Eppishausen und Haselbach liegen nahezu 20 Jahre zurück. Im Ortsteil Mörgeu wurde das Baugebiet Mord-Ost als Allgemeines Wohngebiet Mitte 2017 abgeschlossen.

Die Gemeinde Eppishausen möchte mit den vorliegenden Bauladentwicklungen für Wohnbauungen vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche in den zurückliegenden Jahren auf die Gemeinde Eppishausen zukamen, die Möglichkeit bieten, in Eppishausen und in Haselbach zu bauen.

### **Siedlungsstruktur**

#### **Flächensparen**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751), sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig folgende Punkte berücksichtigt werden:

***LEP 3.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.***

Mit dem plangegegenständlichen Baugebiet wird der für die Gemeinde Eppishausen gegebene Bedarf an Wohnbauflächen befriedigt. Die infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben. Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Baufläche mit der Bezeichnung reduziertes Gewerbegebiet GE-red im nördlichen Bereich und Dorfgebiet MD im südlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets vorgetragen.

- ***LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.***

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit der bestehenden Ortsstraße "Weiherstraße" mit den darin befindlichen Erschließungsstrukturen für Kanal und Wasser und Kommunikationsanlagen sowie des bestehenden Erschließungswegs auf der Westseite des Plangebiets liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- **LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.**

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind keine verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine geplante Baulandentwicklung geeignet wären.

- **Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 BayLplG: Bewahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes**

*In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.*

*Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.*

Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

#### § 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über keine für die Planungsabsicht geeigneten dementsprechenden Baugrundstücke. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## 4 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung

Auf die Gemeinde Eppishausen kommen immer wieder Ortsansässige, vor allem junge Gemeindebürger und Menschen aus der näheren Umgebung, mit ernstgemeinten Grundstücksnachfragen zu.

Wird die Gemeinde Eppishausen nicht tätig, so ist davon auszugehen, dass junge Menschen der Gemeinde den Rücken kehren und Eppishausen verlassen und solche, die sich gerne in Eppishausen niederlassen möchten, nicht hierherkommen können. Natürlich sind auch wir in Eppishausen bestrebt, junge Menschen am Ort zu halten oder nach Eppishausen zu holen, um die so wichtige Sozialstruktur und Altersstruktur positiv zu gestalten.

Auf Grund der in den sich westlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Baugebieten bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und einer maßvollen Gestaltung der Grundstücksgrößen ist mit dem vorliegenden Baugebiet, das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

Die Gemeinde Eppishausen hat das Grundstück der Fl. Nr. 330 bereits erworben, sodass diese vor Erschließung des Plangebiets vollumfänglich im Besitz der Gebietsfläche Fl. Nr. 330 ist. Die Baugrundstücke werden dann mit einer entsprechenden Bauverpflichtung an Bauwillige verkauft, um eine gewisse Bevorratung zu verhindern. Das Grundstück der Fl. Nr. 339 ist im Eigentum einer ortsansässigen Baufirma, die das sich ergebende Bauland für eigene Bautätigkeiten verwenden möchte.

### **Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,40 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 6.885,0 m<sup>2</sup> sowie eine Mischgebietsfläche von ca. 1.660,0 m<sup>2</sup>.

Im Plangebiet des Allgemeinen Wohngebiets WA 1, WA 2 & WA 3 sind 11 Familienwohnhäuser geplant. Auf der Fläche des Mischgebiets soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen.

### **Innenentwicklung**

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu berücksichtigen.

Obwohl sich die Gemeinde Eppishausen seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Baulandentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird die Gemeinde Eppishausen weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine

bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Eppishausen bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

## 5 Art der geplanten Nutzung

### Mischgebiet

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 & WA 3

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 6 Erschließung

### Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Weiherstraße, die sich direkt an die Haselbacher Straße (Ortsstraße) anschließt, und zum anderen über die Könighauser Straße (Kreisstraße MN 3).

### Innere Erschließung

Der Bebauungsplan sieht für die inneren Erschließungsstraßen eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 5,50 m vor.

Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen soll auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.

## 7 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Kläranlage der Gemeinde Eppishausen zuzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, möglichst in den Untergrund versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind die Niederschlagswässer über das gemeindliche Entwässerungssystem zuzuleiten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung, Waldstraße 4, 86868 Mittelneufnach. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gegeben ist.

Die Stromversorgung wird von der Lechwerke AG durchgeführt.

Für die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für deren Unterbringung vorzusehen.



## 8 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird auf folgende, sich in der Umgebung befindlicher, Gegebenheiten hingewiesen.

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen schließt direkt an südlich und westlich gelegene Dorfgebiete/ Mischgebiete an. Im nördlichen Anschluss verläuft die Weiherstraße (Erschließungsstraße). Auf der Nordseite der Weiherstraße, nordwestlich des Plangebiets gelegen, befinden sich das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eppishausen, ein Lagerhaus sowie das Vereinsheim mit zwei Tennisplätzen des Tennisclubs Eppishausen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird. Weiter im Nordwesten befinden sich Gewerbegebietsflächen.

Im Osten und Nordosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionswirksame Anwesen:

- **Lagerhaus auf Fl. Nr. 444, Haselbacher Straße 28**  
Auf der Fl. Nr. 444, Haselbacher Straße 28, befindet sich in einem Abstand von ca. 175 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 110 m zum Mischgebiet ein landwirtschaftliches Lagerhaus.
- **Feuerwehrgerätehaus auf Fl. Nr. 342, Weiherstraße 10**  
Auf der Fl. Nr. 342, Weiherstraße 10, befindet sich in einem Abstand von ca. 120 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 55 m zum Mischgebiet das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eppishausen.
- **Tennisplätze mit Vereinsheim auf Fl. Nr. 444/1, Weiherstraße 8**  
Auf der Fl. Nr. 444/1, Weiherstraße 8 befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 65 m zum Mischgebiet der Tennisplatz mit kleinem Vereinsheim des Tennisclub Eppishausen.
- **Aufgelassener Gewerbebetrieb auf Fl. Nr. 340, Weiherstraße 6**  
Auf der Fl. Nr. 340, Weiherstraße 6, befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 25 m zum Mischgebiet ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird.
- **Legehennenbetrieb auf Fl. Nr. 325**  
Auf der Fl. Nr. 325, befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 275 m zum Mischgebiet ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Legehennen in Freilandhaltung.

### **8.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Innerhalb des Plangebiets können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Gewerbegebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht zu erwarten.

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Anwesen und Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen bzw. sich im näheren Umfeld befinden, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind zu dulden.

### **8.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes**

Auf die umliegende Bebauung können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

## **9 Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet befindet sich etwa in der Mitte des Haseltals am westlichen Ufer der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Grünland) genutzt.

Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet in einem geringen Maße auch einen Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" der Gemeinde Eppishausen stellt auf Grund seiner Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es wichtig, dass entlang des Geltungsbereichs hin zur freien Landschaft dementsprechende Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Norden und Osten hin einen 4 m breiten Eingrünungsstreifen.

**10 Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen für Feuerwehr“, des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten ist.

**11 Bodendenkmalpflege**

Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Bauarbeiten unterbrochen werden müssen und die weitere Vorgehensweise mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen ist, wenn Bodenfunde auftreten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1 verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

**12 Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## 13 Umweltbericht

### 13.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

#### 13.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

##### Veranlassung

Die Gemeinde Eppishausen möchte mit diesem Bebauungsplan vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf die Gemeinde Eppishausen zugekommen sind, die Möglichkeit bieten, in Eppishausen zu bauen. Die Gemeinde Eppishausen kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten. Deshalb beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegelstadelfeld" Eppishausen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem, in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht, sinnvoll entwickeln.

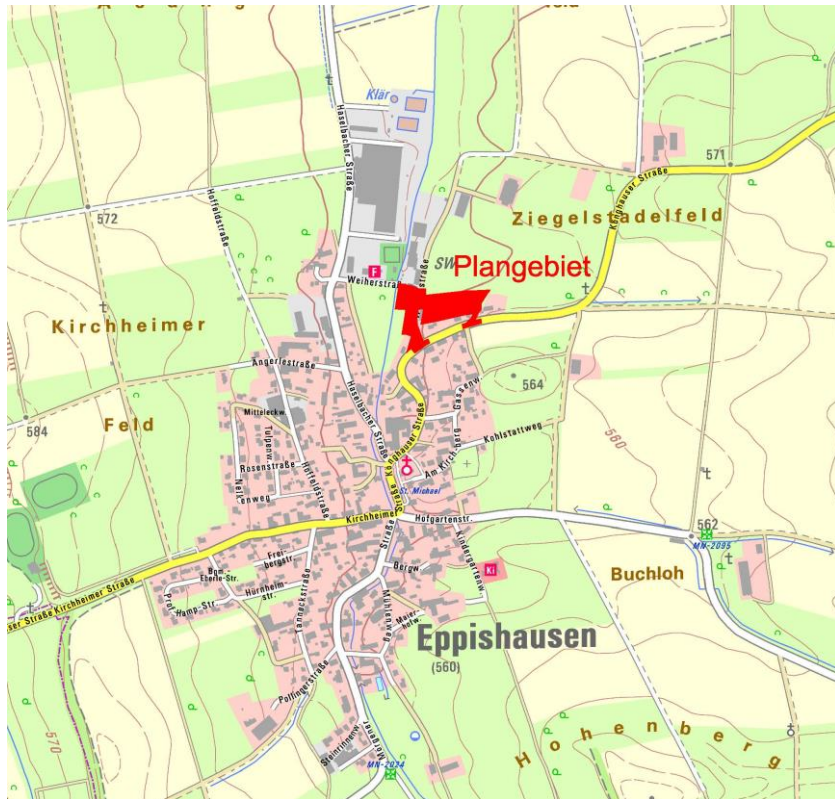
Gemäß des § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

##### Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt etwa in der Mitte des Haseltals östlich der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen. Südlich schließen sich Dorfgemeinschaftsflächen und im Westen Wohn- und Mischgemeinschaftsflächen an. Nördlich befinden sich Gewerbegebiete. Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft teilweise im direkten Anschluss die Hasel (Gewässer III Ordnung). Die sich

im Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt.

Das antragsgegenständliche Baugebiet hat eine Fläche von ca. 1,40 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte - unmaßstäblich

### Planerisches Konzept

#### Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,40 ha

#### Art der baulichen Nutzung

##### Mischgebiet

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

##### Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 & WA 3

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Beschaffenheit des Gebietes

### Topografie

Die plangegegenständliche Fläche weist ein mittleres bis geringes Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Der Hochpunkt des Grundstücks liegt auf der Südostseite bei 554,0 m NHN und der Tiefpunkt bei 548,0 m NHN. Das Gefälle vom Hochpunkt beträgt nach Osten ca. 5,5 %

### Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Grünland) genutzt.

### Boden und Tragfähigkeit,

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und den Gründungsempfehlungen wird auf die Entsprechenden Ausführungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beigefügten Baugrundgutachten verwiesen.

### Gewässerentwicklungsplan

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt im Bereich des Mischgebiets unmittelbar an das westliche Ufer des Haselbachs (Gewässer 3. Ordnung). Die Gemeinde Eppishausen verfügt über ein Gewässerentwicklungskonzept für die Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet (GEK).

Im GEK ist im Bereich des Vorhabens eine „strukturelle Aufwertung des Gewässerlaufs im Bereich geschlossener Siedlungen“ und die Schaffung durchgehender beidseitiger Uferpufferstreifen von je 20 m Breite (beidseitiger Abstand von der Böschungsoberkante des Gewässers bis zur Grenze der Baugrundstücke) vorgesehen.

Von Seiten der Gemeinde wird ein Uferpufferstreifen mit 10 m Breite als ausreichend angesehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Entwicklung des Uferstreifens durch ein Fachbüro der Landschaftsplanung zu planen und bei der Umsetzung zu begleiten.

### Gewässer nördlich des Plangebiets

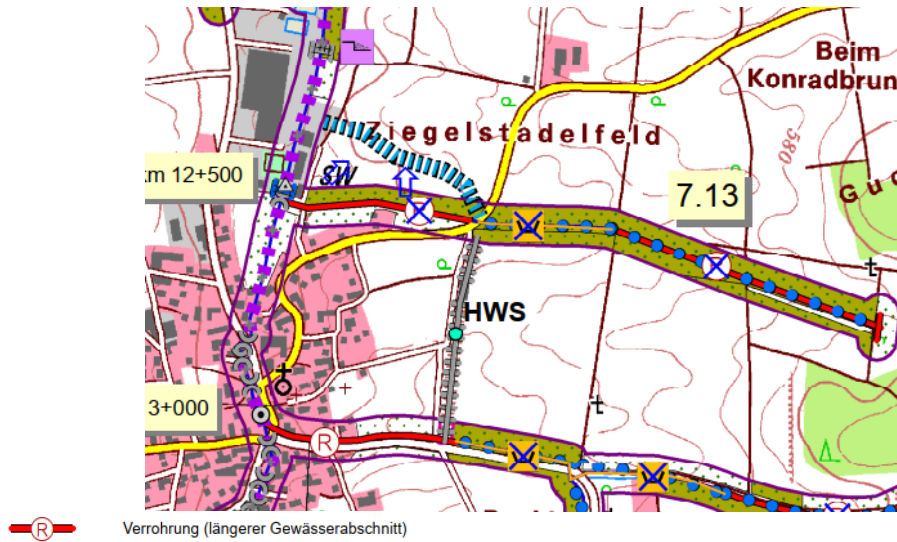
In Nachfolgendem Planauszug wird vom Wasserwirtschaftsamt Kempten ein Bach (Gewässer 3. Ordnung) angeführt.





cherheit der geplanten Bebauung insbesondere bzgl. dieses Baches nachzuweisen.

Bei dem von dem WWA erwähnten, nördlich des Plangebiets verlaufen Gewässer (Gewässer 3. Ordnung) handelt es sich augenscheinlich um einen verrohrten ehemaligen Graben. Der Graben ist aus nachfolgendem Planauszug aus dem GEK (rot dargestellter Bereich) ersichtlich.

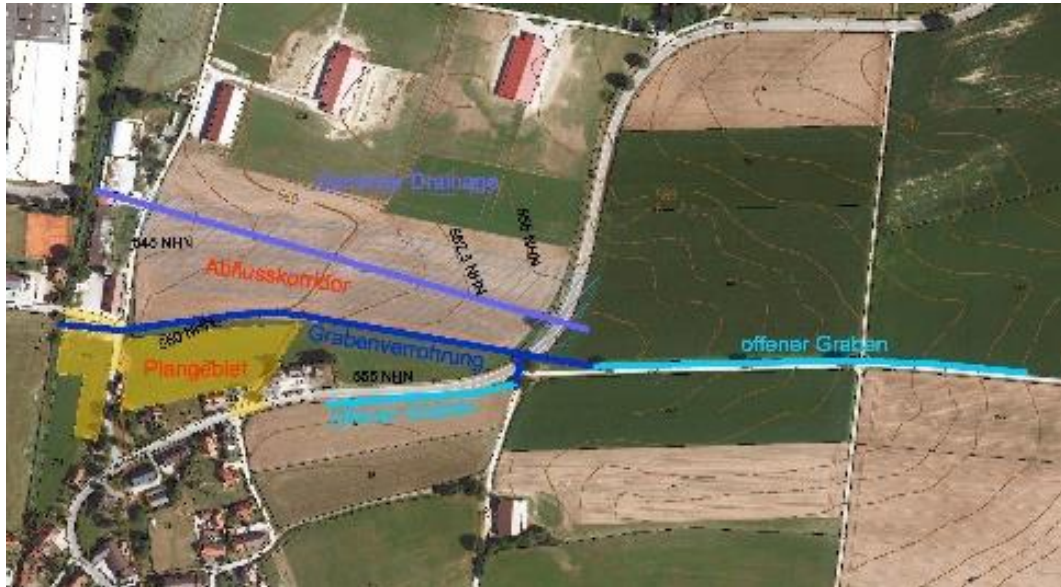


Zudem gibt es noch einen Drainageplan für das Gemeindegebiet. Aus nachfolgendem Planauszug ist eine Sammelleitung zu ersehen.



Die Gemeinde Eppishausen beabsichtigt nicht, die Grabenverrohrung zurückzunehmen und diese wieder als offenen Graben herzustellen.

Die Grabenverrohrung ist in nachfolgendem Luftbild dargestellt.



Eine zusätzliche Hochwassergefahr die bei Starkregenereignissen und den damit verbundenen Ausuferungen des in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten Grabens wird ausgeschlossen. Aufgrund des in der genannten Planzeichnung ebenfalls dargestellten Abflusskorridors, der sich aufgrund der gegebenen topografischen Gegebenheiten ergibt, wird das Niederschlagswasser in diesem Bereich abfließen. Dieser Korridor kann als ausreichend dimensioniert angesehen werden.

### Hochwasser – Hasel

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an das westliche Ufer des Haselbachs (Gewässer 3. Ordnung) und befindet sich nahezu vollständig im wassersensiblen Bereich in der Gewässeraue. Für den Ort Eppishausen wurde am Haselbach ein Schutz für ein hundertjährliches Hochwasserereignis hergestellt. Bei extremen Hochwasserereignissen muss im Vorhabensbereich demnach dennoch mit Überflutungen gerechnet werden. Darüber hinaus muss bei Starkniederschlagsereignissen von wild abfließendem Hangwasser ausgegangen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechende Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes festzusetzen, um sicherzustellen, dass bei Ausuferungen des Haselbaches eine Gefährdung der Gebäude nicht gegeben ist.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei Ausführung von Kellergeschoßen die erforderlichen Vorkehrungen hinsichtlich der Hochwassergefahren sowie zur Auftriebssicherheit zu berücksichtigen sind.

**Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser**

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Hierbei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

**13.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.****Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen schließt direkt an südlich und westlich gelegene Dorfgebiete/ Mischgebiete an. Im nördlichen Anschluss verläuft die Weiherstraße (Erschließungsstraße). Auf der Nordseite der Weiherstraße, nordwestlich des Plangebiets gelegen, befindet sich das Feuerwehrgereätehaus der Gemeinde Eppishausen, ein Lagerhaus sowie das Vereinsheim mit zwei Tennisplätzen des Tennisclubs Eppishausen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird. Weiter im Nordwesten befinden sich Gewerbegebietsflächen.

Im Osten und Nordosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionswirksame Anwesen:

- **Lagerhaus auf Fl. Nr. 444, Haselbacher Straße 28**  
Auf der Fl. Nr. 444, Haselbacher Straße 28, befindet sich in einem Abstand von ca. 175 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 110 m zum Mischgebiet ein landwirtschaftliches Lagerhaus.
- **Feuerwehrgerätehaus auf Fl. Nr. 342, Weiherstraße 10**  
Auf der Fl. Nr. 342, Weiherstraße 10, befindet sich in einem Abstand von ca. 120 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 55 m zum Mischgebiet das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eppishausen.
- **Tennisplätze mit Vereinsheim auf Fl. Nr. 444/1, Weiherstraße 8**  
Auf der Fl. Nr. 444/1, Weiherstraße 8 befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 65 m zum Mischgebiet der Tennisplatz mit kleinem Vereinsheim des Tennisclub Eppishausen.
- **Aufgelassener Gewerbebetrieb auf Fl. Nr. 340, Weiherstraße 6**  
Auf der Fl. Nr. 340, Weiherstraße 6, befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 25 m zum Mischgebiet ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird.
- **Legehennenbetrieb auf Fl. Nr. 325**  
Auf der Fl. Nr. 325, befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 275 m zum Mischgebiet ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Legehennen in Freilandhaltung.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Baugebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht gegeben.

#### **Immissionsschutzgutachten**

Um die Auswirkungen der Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten auf das geplante Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung sowie ein Geruchsgutachten vor:

#### **Schalltechnische Untersuchung**

**Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Weiherstraße“ und „Ziegelstadelfeld“ der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-1222-226243/06 Stand 13.12.2022 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0**

**Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:**

Nachfolgende Angaben sind dem Schallschutzgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (sind kursiv gedruckt):

*Die Gemeinde Eppishausen beabsichtigt im Norden der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans "Ziegelstadelfeld" und damit die Entwicklung von Misch- und Wohnbauflächen (MI/WA).*

*Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes nötig sind.*

Die schalltechnische Untersuchung ACB-1222-226243/06 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**Geruchsgutachten****Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation zur Bebauungsplanung Ziegelstadelfeld, Eppishausen**

Der Eigentümer der Fl. Nr. 325 legte der Gemeinde eine Voranfrage mit den Entwicklungsabsichten zur Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage der Gemeinde Eppishausen vor.

Daraufhin wurde unter Berücksichtigung der Planungsabsicht ein Geruchsgutachten erstellt. Hierbei wurden die bestehenden Legehennenställe sowie die Planungsabsicht zur Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage berücksichtigt. Wobei die geplanten Anlagen, Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage, wie in nachfolgendem Planauszug aus dem Geruchsgutachten dargestellt, in den östlichen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 325 verschoben wurde.

**Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation zur Bebauungsplanung Ziegelstadelfeld, Eppishausen der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-0523-236099/02 Stand 08. Mai 2023 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0**



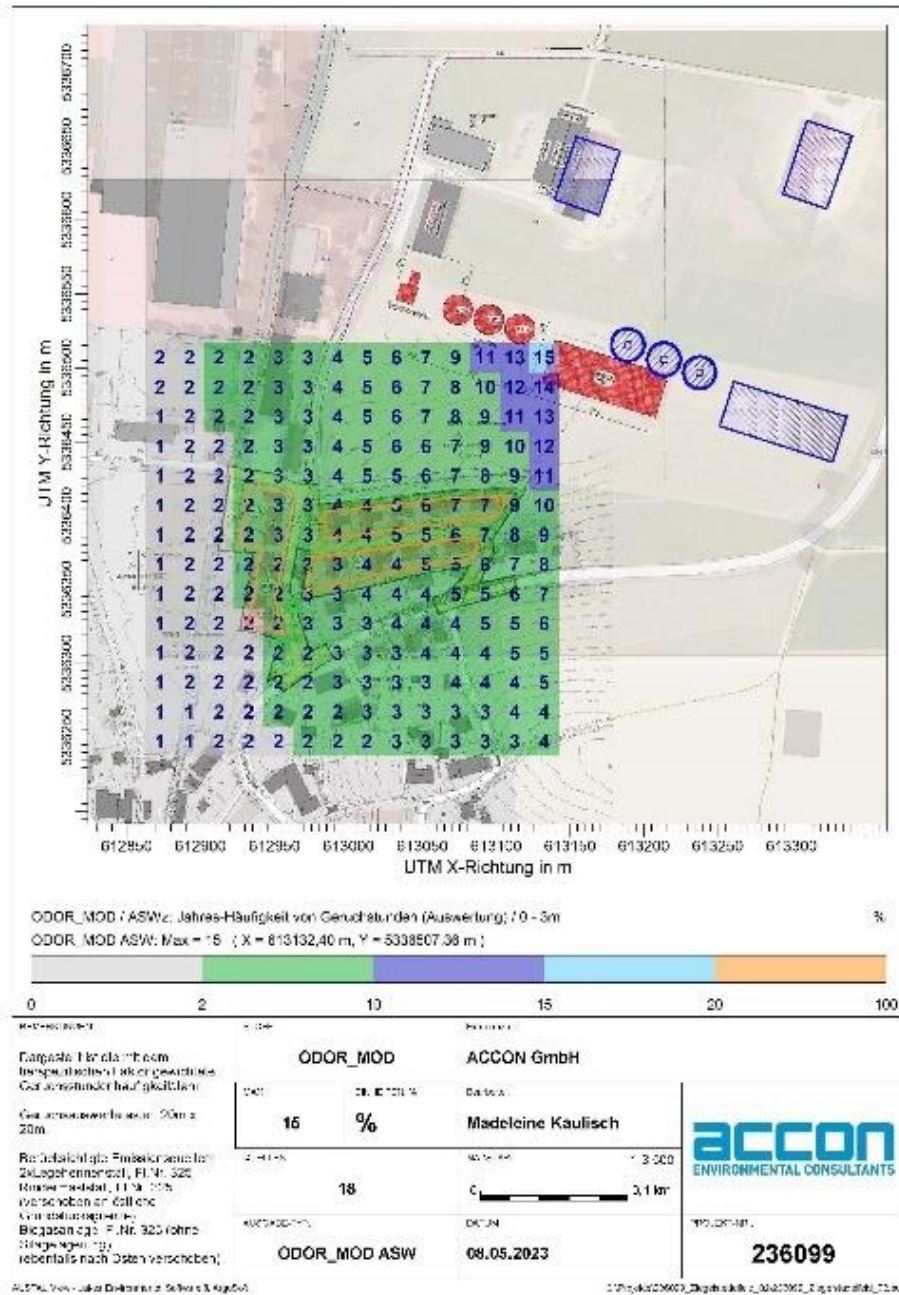


Abbildung 11: Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden im B-Plangebiet Ziegelstadelfeld

Das Ergebnis zeigt, dass in großen Teilen des Plangebiets die Geruchsbelastung, verursacht durch die Emissionsquellen auf Fl. Nr. 325, mit 2 % bis 6 % deutlich unter dem Geruchsimmissions-Grenzwert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden (Anhang 7, TA Luft) liegt. In den nordöstlichen Bebauungsfeldern wird der mögliche Grenzwert für Wohngebiete durch die berücksichtigten Tierhaltungen und der Biogasanlage deutlich stärker ausgenutzt (7 bis 8 % der Jahresstunden). In diesem Bereich kann eine zusätzliche Geruchsbelastung aus anderen Quellen ggf. zu einer Überschreitung des Grenzwerts für Wohngebiete führen.



**Zwischenzeitlich hat der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 325 die Bauvoranfrage zurückgenommen.**

**Das vorliegende Gutachten weist nach, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der Bestandssituation (best. Legehennenställe) auf dem Grundstück Fl. Nr. 325 keine nachteiligen Auswirkungen gegeben sind. Zudem zeigt das Gutachten, dass auf diesem Grundstück die ursprünglich angedachten Entwicklungsmöglichkeiten, wenn auch in Richtung Osten verschoben, gegeben sind.**

**Die schalltechnische Untersuchung ACB-1222-226243/06 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.**

#### **Wasserhaushaltsgesetz**

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer gezielten Ableitung der Niederschlagwässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

#### **Ortsrandeingrünung**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind im Bebauungsplanverfahren entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes einzuarbeiten.

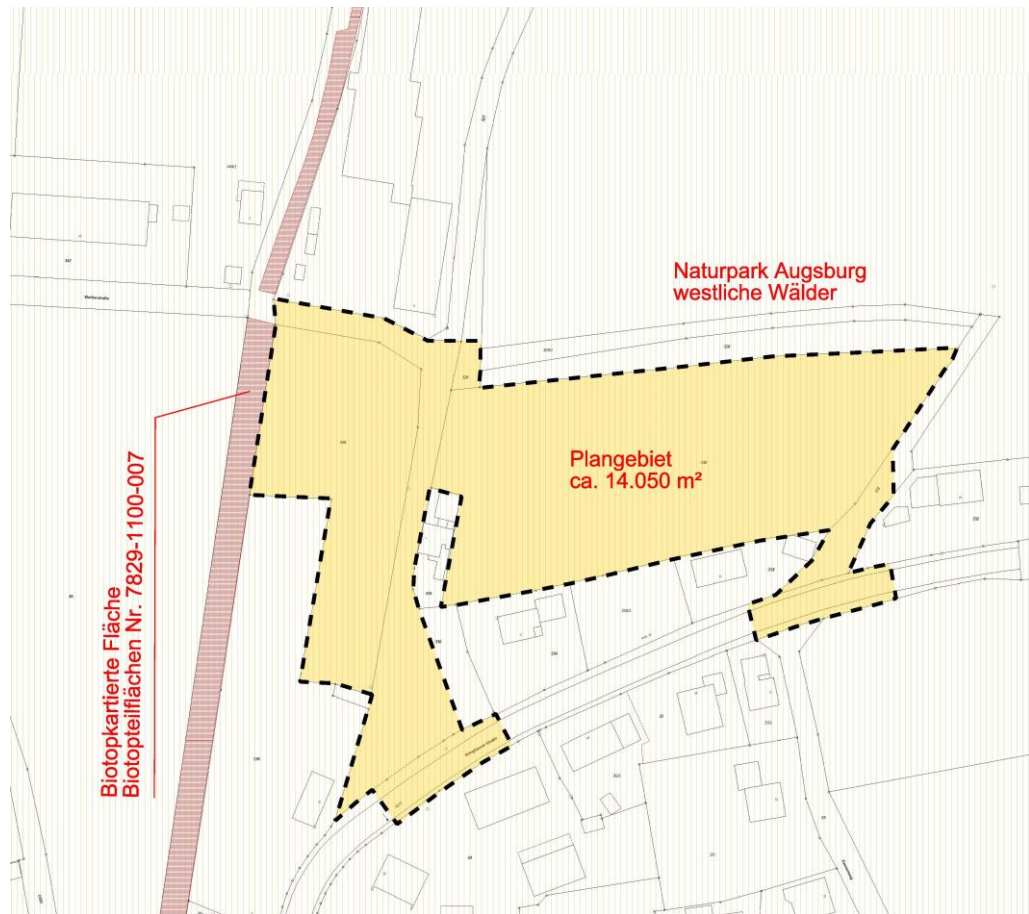
Das Plangebiet "Ziegelstadelfeld" der Gemeinde Eppishausen stellt auf Grund seiner Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es wichtig, dass entlang des Geltungsbereichs hin zur freien Landschaft dementsprechende Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Norden und Osten hin einen 4 m breiten Eingrünungstreifen.

#### **Landschaftsplan**

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

#### **Naturpark Augsburg Westliche Wälder, Biotopflächen**



Flurkartenauszug mit Darstellung Naturpark - unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Augsburg Westliche Wälder.

Im Osten an das Plangebiet schließt sich die kartierte Biotopfläche Nr. 7829-1100-007 an.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung wird angenommen, dass es keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG gibt und deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht erforderlich ist.

#### 13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Das Plangebiet befindet sich etwa in der Mitte des Haseltals am westlichen Ufer der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen. Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Günland) verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als intensives Grünland genutzt wird. Die Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer bis mittlerer Be-

deutung einzustufen. In Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden, auch wenn das geplante Vorhaben eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt. Dem kann durch eine entsprechend zurückhaltende Gestaltung der Gebäude durch die Verwendung von geradlinigen und einfachen Gestaltungselementen und die Verwendung von natürlichen Baustoffen wie Holz, Putz und Ziegel maßgeblich entgegengewirkt werden.

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen schließt direkt an südlich und westlich gelegene Dorfgebiete/ Mischgebiete an. Im nördlichen Anschluss verläuft die Weiherstraße (Erschließungsstraße). Auf der Nordseite der Weiherstraße, nordwestlich des Plangebiets gelegen, befinden sich das Feuerwehrgereätehaus der Gemeinde Eppishausen, ein Lagerhaus sowie das Vereinsheim mit zwei Tennisplätzen des Tennisclubs Eppishausen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird. Weiter im Nordwesten befinden sich Gewerbegebietsflächen.

### **Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

**13.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.****13.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

**a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsaufnahme/ Betrachtung</b>	<b>Auswirkung/ Abwägung</b>
<b>Tiere</b>	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
<b>Pflanzen</b>	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.
<b>Boden</b>	Bei den Böden handelt es sich um mittlere bis gut landwirtschaftlich nutzbare Grünlandflächen in mittlerer bis leicht hängiger Lage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.

<b>Wasser</b>	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwasser soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern. .
<b>Luft</b>	Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.	Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahnen.
<b>Klima</b>	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	
<b>Wirkungsgefüge zwischen ihnen</b>	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
<b>Landschaft</b>	Der derzeitige Zustand des Planbereichs zeigt sich als strukturarmes, landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich in geringem Umfang (vereinzelte Büsche entlang der Hasel) vorzufinden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Dennoch stellt das geplante Baugebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der unbebaute Talbereich der Hasel wird durch die Bebauung in ihrem Erscheinungsbild beeinflusst.	Die sich durch die geplante bauleitplanerische Entwicklung entstehende Siedlungsstruktur schafft einen in den freien Landschaftsraum entstehenden bebauten Ortsbereich. Durch die entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten intensiven grünordnerischen Maßnahmen in Form der entlang der Hasel geplanten 10 m breiten Grünzone im westlichen Bereich des Plangebiets werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

**Biologische Vielfalt**      Nicht betroffen

**b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Nicht betroffen

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Das Plangebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch. Im Norden, Westen und Süden schließen sich bebaute Ortsbereiche an. Auf der Nord- und Ostseite befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

**Auswirkung/  
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen hinaus erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Durch den Betrieb des geplanten Baugebiets verursachte Immissionen sind auf die nächstgelegenen Dorfgebietsnutzungen, die sich westlich und südlich direkt an das Plangebiet anschließen, keine nicht hinnehmbaren Auswirkungen zu erwarten.

Um die Auswirkungen der Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten auf das geplante Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen bewerten zu können, im Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, die nachweist, dass die entsprechenden Grenzwerte nicht überschritten werden.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter vorhanden.

#### e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwassern

	<b>Bestandsaufnahme/ Betrachtung</b>	<b>Auswirkung/ Abwägung</b>
<b>Emissionen</b>	Das Plangebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebslärm. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.	Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.
<b>Abfälle</b>	Es ist mit dem üblichen Anfall von Hausmüll zu rechnen.	Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Unterallgäu zu erfolgen.
<b>Abwässer</b>	Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage der Gemeinde Eppishausen angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwasser sind soweit möglich, auf den Plangrundstücken auf geeignete Weise über anzulegende Sickermulden und Rigolen flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Unterallgäu einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.	Mit den im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers wird das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet. Mit dem relativ geringen Versiegelungsgrad wird einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegen gewirkt.

**f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie****Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist zu beachten.

**Auswirkung/  
Abwägung**

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

**g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts****Bestandsaufnahme/  
Betrachtung****Auswirkung/  
Abwägung**

**Landschaftsplan**

Siehe unter 1.3

**Sonstige**

Nicht betroffen

**h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Nicht betroffen

**i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d****Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Auswirkung/  
Abwägung**

Der vorliegende Bauleitplanung führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren kompensiert wer-



den, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

#### **Zusammenfassung**

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Misch- und Allgemeinem Wohngebiet für die Unterbringung von Wohngebäuden und die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,5 und 0,35 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

#### **Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Grünland keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

### **13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Nach Art. 6 ff BayNatschG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Als Verringerungsmaßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Plangebiet ausreichende Grünzonen mit naturnaher Gehölzbepflanzung anzulegen. Diese sind bezüglich der Ortsrandlage hin zur freien Landschaft ein wichtiges landschaftsprägendes Element.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist die gemäß BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb oder außerhalb des Plangebiets bereitzustellen.

**13.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.**

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan wie folgt vorgetragen:

- Flächen für die Landwirtschaft

Die Gemeinde Eppishausen beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine für die Gemeinde notwendige Baulandentwicklung zu schaffen.

**Hierzu wird auf die Ausführungen unter 2. Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes und 3 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen verwiesen.**

**13.3 Zusätzlichen Angaben****13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden Erfahrungswerte aus umliegenden Bauleitplanverfahren herangezogen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

**13.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:****Monitoringkonzept**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind entsprechende Kontrollen bezüglich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorzugeben.

### 13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet, und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für dessen Entwicklung sind vergleichsweise geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren bis geringen Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

#### Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch	Die Lärmbelastung durch die angrenzenden Gewerbegebiete wirkt auf das Plangebiet ein. Diesbezüglich wurde die schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen erstellt, in der die Belastungen aus den angrenzenden Gewerbegebieten berücksichtigt sind.
Tiere/ Pflanzen	Der geplante Versiegelungsgrad führt zu gewissen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
Boden	Der mittlere Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Die Versiegelung von Flächen kann zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten führen, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen hin zur offenen Landschaft werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering


## 14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach Schwaben-Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
3. Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim
4. LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
6. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim
7. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstraße 35, 87435 Kempten
8. Gemeinde Aichen, Wiesweg 1, 86479 Aichen
9. Gemeinde Balzhausen, Edmund-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen
10. Marktgemeinde Markt Wald, Hauptstraße 61, 86865 Markt Wald
11. Gemeinde Mittelneufnach, Alpenstraße 10, 86868 Mittelneufnach
12. Gemeinde Salgen, Johannesweg 28, 87775 Salgen
13. Gemeinde Walkertshofen, Hauptstr. 28, 86877 Walkertshofen
14. Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg
15. Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
16. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 2, 87700 Memmingen
17. Landratsamt Unterallgäu Herrn Bernhard Niethammer - Kreisheimatpflege, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
18. Landratsamt Unterallgäu Herrn Irsigler - Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
19. Landratsamt Unterallgäu Herrn Rubach - Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
20. Landratsamt Unterallgäu Herrn Simmnacher - Naturschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
21. Landratsamt Unterallgäu Herr Daser - Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
22. Landratsamt Unterallgäu Herr Roskopf - Straßenverkehrsrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
23. Landratsamt Unterallgäu Herrn Kreuzer - Tiefbauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
24. LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe
25. Luftamt Südbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München
26. Markt Kirchheim, Marktplatz 6, 87757 Kirchheim
27. Markt Tussenhausen, Marktplatz 9, 86874 Tussenhausen
28. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
29. Regionalverband Donau-Iller Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
30. Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
31. Staatliches Bauamt Kempten, Rottachstraße 13, 87439 Kempten
32. Zweckverband Stauden-Wasserversorgung, Waldstr. 4, 86868 Mittelneufnach
33. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim
34. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstl. der Bundeswehr Ref. Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
35. Wasserwirtschaftsamt Kempten Rottachstr. 15, 87439 Kempten

15 Unterschriften:

Balzhausen, \_\_\_\_\_

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Glogger', written over a horizontal line.

Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am..... \_\_\_\_\_

Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin