

Gemeinde Sontheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Süd-Attenhausen"

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Süd-Attenhausen"
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Sontheim

Hauptstraße 41
87776 Sontheim

Telefon: +49 8336 8021-0

Telefax: +49 8336 9526

E-Mail: buergermeister@sontheim.de

Web: www.sontheim.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Alfred Gänsdorfer



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 12.07.2023


Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	4
1 Anlass und Ziele der Planung	4
2 Ablauf des Verfahrens	4
3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
4.3 Flächen und Boden	6
4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	6
4.5 Luft und Klima	6
4.6 Landschaft	7
4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	7
4.8 Sonstige Anmerkungen	7
5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen	8
6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen	9

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Sonthofen schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“ zukunftsfähige Erweiterung von zwei ortsansässigen Gewerbebetrieben. Ferner wird die bestehende Gewerbefläche der „Boneberger Schreinerei GmbH“ baurechtlich gesichert und nach Westen hin erweitert. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung des in Attenhausen ortsansässigen Betriebs „E. Rolly Bodenbeläge“ im Plangebiet geschaffen. Ziel der Planung ist demnach die Schaffung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen im Anschluss an den südwestlichen Ortseingang.

Parallel wird dazu der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim geändert.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	06.07.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	05.08.2022 - 13.09.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	05.08.2022 - 13.09.2022
Billigungsbeschluss:	26.10.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	05.04.2023 – 10.05.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	05.04.2023 – 10.05.2023
Satzungsbeschluss:	19.06.2023

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv aus und können somit nur schwer getrennt voneinander

betrachtet werden. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Außerdem wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt und Maßnahmen entwickelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Inhalte dieses Fachgutachten flossen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der gegenständlichen Bauleitplanung mit ein. Daraus ableitend wurden konkrete Festsetzungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“ festgesetzt und beschrieben.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf sowie zum erneuten Entwurf behandelt. Im nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Die Abteilung Immissionsschutz des Landratsamts Unterallgäu äußerte Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit dem angrenzenden Wohngebiet und schlug eine schalltechnische Untersuchung vor. Weiter wurde von der Wohnnutzung im Gewerbegebiet abgeraten. Die Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde daraufhin beauftragt.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Abteilung Naturschutz im Landratsamt Unterallgäu gab ihr Einverständnis zu der Planung und bat um die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V1. Dies wird entsprechend umgesetzt. Weiter wurde auf eine ausstehende Ausgleichsverpflichtung der Hochwasserschutzmaßnahme Attenbausener Bach hingewiesen. Diese betrifft nicht das gegenständliche Bauleitverfahren, trotzdem wird dem vorgetragenen Einwand nachgegangen. Die erforderliche Fläche wurde festgelegt. Außerdem wurden Hinweise zur Ausgleichsfläche A1 in Bezug auf Zielbiotope, Wertpunktevergabe und Maßnahmenbeschreibung gegeben, welche zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt wurden.

Die Gemeinde Sonthofen gab an, dass das Landratsamt Unterallgäu Naturschutz telefonisch darauf hinwies, im Umweltbericht den Ausgleichsumfang des Vorhabens separat darzustellen und die Zuordnung der Ausgleichsfläche (Umgrenzung) für das Plangebiet in der Legende des Zeichnerischen Teils textlich zu ergänzen. Dies wurde ergänzt.

4.3 Flächen und Boden

In Bezug auf die genannten Schutzgüter sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Die Abteilung Wasserrecht des Landratsamts Unterallgäu gab Hinweise zur Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung und zur wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Daraufhin wurden die aufgeführten Regelwerke und Verordnungen in den textlichen Festsetzungen zum „Niederschlagswasser“ ergänzt. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass der Bereich innerhalb eines vorläufigen Überschwemmungsgebietes befindet, was bereits bekannt war. Ein weiteres Augenmerk sollte auf wird abfließendes Hang- und Schichtwasser bei der geplanten Bebauung gerichtet werden. Dies wurde in den textlichen Festsetzungen um „Hochwasserschutz“ ergänzt und der Hinweis zu „Hochwasserschutz / Hangwasser“ wurde ergänzt. Auch wurde der Hinweis um „Bauwasserhaltung“ aufgrund der Stellungnahme ergänzt.

Das Staatliche Bauamt Kempten merkte an, dass kein Niederschlagswasser vom Grundstück auf die Staatsstraße gelangen darf. Dies wurde in den textlichen Festsetzungen zum „Niederschlagswasser“ entsprechend ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hab Hinweise zur Wasserversorgung, welche entsprechend der Stellungnahme in der Satzung um den Hinweis zur „Wasserversorgung“ ergänzt wurden. Ferner wurde die Nähe zum Wasserschutzgebiet betont, woraufhin die Begründung zu den „Wasserschutzgebieten“ um den Wortlaut der Stellungnahme ergänzt wurde. Weiter folgten Hinweise zur Versickerung und zum Niederschlagswasser. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Daraufhin wurde ein Hinweis zur „Niederschlagswasserbeseitigung“ gemäß der Stellungnahme, sowie die Festsetzungen zum „Niederschlagswasser“ ergänzt. Darüber hinaus wurden Hinweise zum Überschwemmungsgebiet geben und die textlichen Festsetzungen um „Hochwasserschutz“ und „Hochwasserschutz / Hangwasser“ ergänzt sowie „Überschwemmung / Hochwasser“ in der Begründung angepasst.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten äußerte sich zudem zu den Ausgleichsmaßnahmen und merkte an, dass eine mögliche Erforderlichkeit einer wasserwirtschaftlichen Genehmigung frühzeitig mit den betreffenden Stellen abzustimmen ist. Im weiteren Verfahren wies das Wasserwirtschaftsamt Kempten auf eine textliche Änderung in der Begründung hin, welche aufgegriffen und entsprechend angepasst wurde.

Die Gemeinde Westerheim äußerte Bedenken bezüglich überfluteter Flächen im Baubereich. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Mit der Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wurden die textlichen Festsetzungen um „Hochwasserschutz“ ergänzt. Weiter wurde eine hydraulische Berechnung verlangt. Da keine negativen Abflussverhalten zu erwarten sind, ist aus fachlicher Sicht keine hydraulische Berechnung erforderlich.

4.5 Luft und Klima

In Bezug auf die genannten Schutzgüter sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

4.6 Landschaft

In Bezug auf die genannten Schutzgüter sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Kreisheimatpfleger des Landratsamtes Unterallgäu wies auf ein in der Nähe liegendes Bodendenkmal hin. So ist bei Erdbewegungen auf mögliche Bodenfunde zu achten. Dies wurde zur Kenntnis genommen und ist bereits in der Satzung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab Hinweise zu bodendenkmalpflegerischen Belangen. Diese wurden zur Kenntnis genommen und ein Hinweis zum „Umgang mit archäologischen Funden“, sowie ein Hinweis gemäß der Stellungnahme zu „Bau- und Bodendenkmäler“ wurde ergänzt.

4.8 Sonstige Anmerkungen

Die Abteilung Kommunale Abfallwirtschaft des Landratsamtes Unterallgäu nannte berufsgenossenschaftliche Anforderungen an die Erschließungsanlage. Diese wurden zur Kenntnis genommen und sind bereits erfüllt bzw. werden im Zuge der Erschließungsplanung umgesetzt.

Im Bereich Straßenverkehr nahm das Landratsamt Unterallgäu Stellung. Es wurden Hinweise zur Verkehrssicherheit gegeben. Diese wurden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen wurden Hinweise zum Sichtdreieck und zu „Einfriedungen“ ergänzt. Weiter wurde die Planzeichnung entsprechend ergänzt und bemaßt.

Die Brandschutzdienststelle gab Hinweise zur Löschwasserbereitstellung, welche bereits unter sonstigen Hinweisen enthalten waren aber nach dem Wortlaut der Stellungnahme ergänzt wurden.

Das Staatliche Bauamt Kempten wies darauf hin, dass es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen könnte und in diesem Zusammenhang die Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes zu prüfen sei. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Da es sich lediglich um Betriebserweiterungen handelt ist eine geringe Frequentierung zu erwarten.

In einer weiteren Stellungnahme wies das Staatliche Bauamt Kempten auf einen einzuhaltenden Abstand von 8 m zur Fahrbahnkante hin. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im Zuge der Ausführungsplanung und Herstellung der Ausgleichsflächen entsprechend berücksichtigt.

Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wurden Hinweise und Bedenken zur verwendeten Kartengrundlage aufgebracht. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der amtlichen Karte erstellt. Demnach wurde eine aktuelle Flurkarte verwendet.

Die Lechwerke AG brachte keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, gab aber Hinweise zu den Bestehenden 20- und 1-kV-Kabelleitungen und zu Elektroleitungen. Daraufhin wurden als nachrichtliche Hinweise sowie die Hinweise unter Kap. 3.3 um „20- und 1-kV-Kabelleitungen“

und „1-kV-Freileitungen“ ergänzt. Zudem wurde das Kapitel 3.3 „Sonstige Hinweise“ um „Elektroleitungen“ in der Satzung ergänzt.

Die Gemeinde Sontheim sprach sich für eine Zulässigkeit von Flachdächern im Baufeld 05 aus. Dies wurde entsprechend im Zeichnerischen Teil ergänzt.

5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzliche Änderungen, Anpassungen, Sachverhalte ergeben:

- Im Rahmen der Ausgleichskonzeption des gegenständlichen Bebauungsplanverfahren sind noch ausstehende Ausgleichsverpflichtungen der Hochwasserschutzmaßnahmen Attenhausener Bach zu erbringen und einen entsprechenden Flächenanteil auszuweisen.
- Änderung des Zielbiotops (Streuobstwiese in alter Ausprägung, Timelag) entsprechend und entsprechende Änderungen im Umweltbericht.
- Ergänzung der Hinweise zum „Hochwasserschutz / Hangwasser“ und „Bauwasserhaltung“
- Ergänzung der Hinweise zum „Sichtdreieck“ und Anpassung der Sichtdreiecke in der Planzeichnung
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu „Einfriedungen“ in den Örtlichen Bauvorschriften.
- Ergänzung des Hinweises zum „Brandschutz“
- Ergänzung in den textlichen Festsetzungen zum „Niederschlagswasser“
- Ergänzung der textlichen Hinweise um „Wasserversorgung“ in der Satzung
- Ergänzung in der Begründung um den Hinweis zu den „Wasserschutzgebieten“
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Satzung
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um „Hochwasserschutz“
- Anpassungen in der Begründung zu „Überschwemmung / Hochwasser“
- Ergänzung in der Begründung zu „Bau- und Bodendenkmäler“
- Ergänzung des Hinweises zum „Umgang mit archäologischen Funden“
- Ergänzungen in der Satzung unter Kap. 2.2 „Sonstige Hinweise“ um „1-kV-Freileitungen“, „20- und 1-kV-Kabelleitungen“ sowie um „Elektroleitungen“
- Ergänzung der Planzeichnung um „Elektroleitungen (Freileitungen)“ und um „Elektroleitungen (Kabelleitungen)“

- Ergänzung der zulässigen Dachform um „Flachdach“ für das Baufeld 04 im Zeichnerischen Teil
- Darstellung der Zuordnung des Ausgleichsumfangs zu dem Vorhaben separat im Umweltbericht.
- Textliche Ergänzung der Zuordnung der Ausgleichsflächen (Umgrenzung) für das Plangebiet in der Legende des Zeichnerischen Teils

Die Grundzüge der Planung wurden von den aufgeführten Anpassungen und Änderungen nicht berührt.

6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Die beiden Gewerbebetriebe sind sowohl baulich als auch funktional ein Bestandteil von Attenhausen und Sontheim. Innere Entwicklungsflächen stehen nicht zur Verfügung, sodass sich das Plangebiet mit seiner Lage, überwiegend ebenem Gelände, Erreichbarkeit und Anschluss an bestehendes Gewerbe und das zusammenhängende Siedlungsgebiet, optimal für eine Erweiterung anbietet. Auch die Voraussetzungen für die gute verkehrliche Anbindung sind erfüllt.

Baufeld 01/02/03

Da die westliche Fläche (Fl. Nr. 150) des bestehenden Schreinereibetriebs „Boneberger Schreinerei GmbH“ in dessen Besitz, weitestgehend ungenutzt sind und unmittelbar an den Bestand angrenzen, wurde der vorliegende Standort für die geplante Betriebserweiterung gewählt. Einer Entwicklung auf dem bestehenden Gelände spricht von Seiten der Gemeinde nichts entgegen. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Nutzung/Erweiterung des Bestandsareals deutlich gegenüber einer Neuplanung reduziert.

Baufeld 04

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Fl. Nr. 1268/4) im Westen des Plangebiets ist bereits im Besitz der Firma „E. Rolly Bodenbeläge“. Der bestehende ortsansässige Betrieb befindet sich in ca. 85 m Entfernung zum Plangebiet zwischen der „Ottobeurer Straße“ und der Straße „Kehlberg“, so dass die nahe Anbindung an die Erweiterung gegeben ist.

Zudem sind im Gemeindegebiet Sontheim keine geeigneten zusammenhängenden Erweiterungsflächen vorhanden, auf welcher größere Entwicklungen für Gewerbegebietsflächen möglich sind, welche nicht mit einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verbunden würden. Innerörtliche Potenziale stehen in diesem Umfang und dieser Funktion nicht zur Verfügung.

Folgende Kriterien für die Wahl des Standorts wurde bei der Alternativenprüfung diskutiert:

Gewerbebetriebe:

- » Nähe zur Autobahn Zu- und -abfahrt A 7 (Erkheim)
- » verkehrliche Anbindung an die Staatsstraße 2011
- » Zuwegung ist über die Straßen „Am Sodenbach“ und die „Ottobeurer Straße“ vorhanden, der Ausbau der inneren, zentral gelegenen Erschließung für die Erweiterung ist erforderlich
- » Fortsetzung einer gewachsenen Struktur
- » Keine Schutzgebiete werden betroffen bzw. tangiert, geringere Belastung von Schutzgütern
- » Flächenverfügbarkeit gesichert
- » Erschließung direkt an vorhandene Leitungen (Ver-/Entsorgung) möglich

Wohnen:

- » Angrenzende bestehende Wohnnutzung im Norden, Osten und Süden
- » Betriebsleiterwohnen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb

Somit wurde die verfolgte Planvariante als die städtebaulich sinnvollste erachtet, da es sich um die standortnahe Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe der Schreinerei Boneberger bzw. der Fa. Rolly Bodenbeläge handelt. Demnach wäre aus logistischen Gründen und der effizienten betrieblichen Abläufe kein anderer Standort und auch keine andere städtebauliche Konzeption innerhalb des Planungsraumes sinnvoll.