Gemeinde Sontheim

Bebauungsplan „Bauhof“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangssituation – Anlass und Bedarf

Mit der vorliegenden Bauleitplanung schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Neubau des gemeindlichen Bauhofes.
Der bestehende Bauhof weist hinsichtlich der heute zu erfüllenden Nutzungsfunktionen zum einen ein deutlich zu kleines Platz- sowie Raumangebot auf (weshalb die Bauhof-Funktionen teils auch bereits auf mehrere Standorte in der Gemeinde ausgelagert bzw. verteilt werden mussten). Zum anderen entspricht v.a. auch das vorhandene, vorrangig genutzte Bauhof-Gebäude auch nicht mehr den aktuellen Nutzungs-Anforderungen bzw. -Standards (u.a. sicherheits- / versicherungstechnische Kriterien). Aufgrund dessen ist ein dringender Handlungsbedarf für eine grundlegende bauliche Erneuerung zur Aufrechterhaltung einer zeitgemäßen und nachhaltig gesicherten Ausübung der Bauhof-Funktionen / -Nutzungen gegeben. Allerdings kann die erforderliche bauliche Entwicklung bzw. Erweiterung am gegenwärtigen Standort insbesondere auch aufgrund des zur Verfügung stehenden Flächenangebotes nicht erfolgen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die bisherigen Bauhof-Flächen aufzugeben und an einem anderen, hierfür geeigneten Standort eine Neuerrichtung des gemeindlichen Bauhofes vorzunehmen, der die Möglichkeit für ein bedarfsgerechtes und zeitgemäßes Raum- / Platzangebot aufweist sowie den gegenwärtigen und künftigen Anforderungen gerecht wird.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

2. Lage, Größe und Bestandssituation sowie Planungseckpunkte

Lage und Größe:
Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Sontheim, im Nahbereich bzw. ca. 200 m vom aktuell ausgebildeten Ortsrand entfernt. Die bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche liegt unmittelbar südlich der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und östlich entlang des Straßenbauwerkes / -dammes mit Brückenbauwerk (Bahnunterführung) der Staatsstraße 2011. Die Erschließung erfolgt über den „Westerheimer Weg“, der im Bereich des Ortsrandes bzw. der Ortslage in die „Westerheimer Straße“ übergeht.

Der etwa 0,65 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauhof“ umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 505/10 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 505/9, jeweils der Gemarkung Sontheim.

Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf ist auf einer Teilfläche des ca. 3 km östlich von Sontheim gelegenen Grundstücks mit der Fl.-Nr. 573 der Gemarkung Sontheim festgesetzt.

Bestandssituation / Realnutzung:
Das Plangebiet (PG) besteht Großteils aus vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die derzeit als Grünland genutzt werden. Am Nordrand der landwirtschaftlichen Nutz-Fläche wird aktuell (Stand Sommer 2021) auch Bodenmaterial (zwischen)gelagert. Die im Norden und Nordosten angrenzenden, ebenfalls innerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Abschnitte der angrenzenden Wirtschaftswege, die im Osten des Vorhabengebietes an den „Westerheimer Weg“ bzw. weiterführend an die „Westerheimer Straße“ anschließen, sind entsprechend der aktuellen Funktion / Nutzungs-Intensität als Kieswege(flächen) / wassergebunden befestigt ausgeführt; im äußersten (nord)östlichen Randbereich des PG, bzw. ab dem Bereich, in dem der Flur- / Wirtschaftsweg ursprünglich in die vormalige Kreisstraße MN 32 einmündete, verbreitert sich die Wegefläche und weist eine Asphalt-Oberfläche auf. Ab diesem Bereich in Richtung Osten / Richtung Bestandsbebauung des angrenzenden Gewerbegebietes südlich entlang der Bahnstrecke München-Memmingen-Lindau wird der „Westerheimer Weg“ von Bäumen (Bergahorn und Birken) gesäumt. Der am weitesten westlich gelegene Baum dieser markanten, den dortigen räumlichen Umgriff / Ortsrandbereich stark (mit)prägenden Baumreihe liegt noch innerhalb bzw. im unmittelbaren Randbereich des PG. Dieser wird durch das Planvorhaben allerdings nicht beeinträchtigt bzw. wird als zu erhaltendes Gehölz festgelegt / gekennzeichnet.
Im Norden schließt an das Vorhabengebiet die Bahnlinie München-Memmingen-Lindau mit ihrem deutlich im Gelände wahrnehmbaren Bahndamm und zugehöriger technischer Infrastruktur (Oberleitungen) an. Westlich benachbart, jenseits des unmittelbar angrenzenden Wirtschaftsweges mit Bez. „Erkheimer Weg“, befindet sich die Staatsstraße 2011 mit hoch aufragendem Straßendamm und großdimensioniertem Brückenbauwerk (Bahnunterführung / Straßenüberführung). Weiterhin befindet sich zwischen dem PG und der Bahnlinie noch ein rund 30 m hoher Mobilfunkmast, nördlich der Bahnlinie ein noch asphaltierter Abschnitt der ehemaligen Kreisstraße nach Westerheim und wiederum daran nördlich anschließend ein größeres landwirtschaftliches Gehöft bzw. das Anwesen „Auf dem Lankerberg“ Hausnr. 1, bestehend aus mehreren Gebäudeteilen.

Im Ergebnis weist der Standort des PG durch die angrenzenden (insb. überörtlichen) Verkehrsinfrastruktureinrichtungen sowie die im Nahbereich vorhandenen zahlreichen weiteren baulichen Anlagen bereits ein sehr stark technisch bzw. durch anthropogene Nutzungen (vor)geprägtes Umfeld auf und ist entsprechend als vergleichsweise in starkem Maße vorbelastet zu bewerten.
Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. sind - mit Ausnahme der markanten Einzelgehölze / Gehölzreihe entlang des „Westerheimer Weges“ bzw. weiterführend der „Westerheimer Straße“ - nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Planungseckpunkte / wesentliche Planungsinhalte:
- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Bauhof“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.
- Für die höchstzulässige Überbauung / Überformung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- Die max. Wandhöhe der Gebäude gemessen zwischen der OK FFB EG und der OK der traufseitigen Dachhaut beträgt 8,0 m. Die OK FFB EG darf dabei die natürliche Geländeoberkante im Zentrum der Gebäude um max. 0,50 m überschreiten.

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung“ mit einer Breite von 7,5 m entlang der östlichen / südöstlichen Plangebietsgrenze sowie 3,0 m Breite im Westen und 5 m im Norden mit Pflanzbindung zur Anlage von Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung und Einzelgehölzen (mindestens 2. Wuchsordnung). In dem im Westen gelegenen Flächenbereich ist dabei einmalig die Umsetzung einer Zufahrt (i.S. einer „Behelfszufahrt“) mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegefläche Fl.-Nr. 505/13 zulässig. Entlang des Flur- / Wirtschaftsweges im Nordosten des Plangebietes sind Baumstandorte festgesetzt für standortheimische Laubgehölze mindestens 2. Wuchsordnung. Im Süden des Plangebietes ist zusätzlich eine rund 160 m² große Öffentlichen Grünfläche festgesetzt mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung – extensiv genutztes Grünland“. Auf dieser Fläche, die flächenhaft extensiviert wird, ist das Ziel die Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche durch extensive Grünlandnutzung durch Mahd. Außerdem ist auf dieser Fläche ein Baumstandort für ein standortheimisches Obstgehölz festgesetzt und als zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Ausbildung der Grundstücksgrenze nach Richtung Osten / Südosten die Anlage von zwei Lesesteinhaufen vorgesehen.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. insbesondere die Ziffern 5. und 6. der Begründung des Planvorhabens verwiesen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen:

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatschG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebietsbereich nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet selbst keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt – vermutlich insbesondere auch aufgrund der der vergleichsweise starken Vorbelastungen des Gebietes durch die direkt angrenzende Bahnlinie und die Staatsstraße 2011. Allerdings weist die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 20.09.2021) darauf hin, dass entlang der nördlich gelegenen Bahnstrecke Hinweise auf Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) aus der Artenschutzkartierung bestehen. Weiterhin führt die Behörde aus, dass Bahnstrecken als auch magere, mit vereinzelten Gehölzen bestandene Böschungen (wie z.B. entlang der benachbarten Straßendamm-Bereiche der St 2011) attraktive Lebensräume für die Zauneidechse bieten (die Bahn-Trasse fungiert dabei i. S. einer Ausbreitungs- / Wanderstruktur für diese streng geschützte Art). Die zur Bebauung geplanten intensiv als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen selbst bieten bezogen auf den Ausgangs- bzw. Realnutzungszustand dagegen aus arten- / naturschutzfachlicher Sicht keine geeigneten Lebensraumeigenschaften für die Zauneidechse.

  Im Ergebnis ist jedoch unter der Voraussetzung, dass die entsprechend festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt bzw. beachtet werden (s. insbesondere Ziffer 11. der „Festsetzungen durch Text“ und die Ausführungen unter dem Kapitel 9. der Begründung des Bebauungsplans „Bauhof“ sowie unter dem nachfolgenden Kapitel 3.5 dieses Umweltberichts), i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben bzw. der Umsetzung des gemeindlichen Bauhofes am gegenständlichen Standort kein signifikant erhöhtes, artenschutzrechtlich relevantes Beeinträchtigungs- / Gefährdungspotential gegenüber der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu erwarten bzw. gegeben.

- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen. Die jeweils etwa 1 km westlich bzw. östlich verlaufenden engeren Talräume der Schwelk und der Östlichen Günz sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Dies hat für das Plangebiet jedoch keine Bedeutung aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – die Gewässer liegen jeweils ca. 1 km westlich bzw. östlich des Plangebietes.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Schaffung einer qualitätsvollen Anlagen- / Baugebietseingrünung nach allen Richtungen, insbesondere jedoch in Richtung Osten und Südosten. Damit werden durch diese differenzierten Festsetzungen die Besonderheiten der örtlichen Situation aus gesamtplanerischer Sicht bedarfsgerecht und gesamtgebietsverträglich berücksichtigt. Durch die künftig neu geschaffene Anlagen- / Baugebietseingrünung wird im Vergleich zu der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland das grundsätzliche Lebensraumpotential im Gebietsumgriff des PG erhöht (strukturelle Anreicherung in den Rand- / Übergangsbereichen, allerdings vor dem Hintergrund von vergleichsweise starken Vorbelastungen v.a. durch die umgebenden überörtlichen Infrastruktureinrichtungen).

Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter den Ziffern 1.2.5 sowie 3.5 (Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt) des Umweltberichts verwiesen.

Fachplanungen:
Für das Plangebiet sind keine für die gegenständliche Planung relevanten Fachplanungen vorhanden.

Vorbelastungen:
Als Vorbelastungen sind neben der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietsumgriffs selbst sowie der intensiven landwirtschaftlichen Flächen-Nutzungen in der Umgebung insbesondere die weiteren Flächennutzungen als Verkehrs- und Erschließungsflächen und darunter v.a. die Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der Nachbarschaft zu der unmittelbar nördlich verlaufenden Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und der westlich angrenzenden Staatsstraße 2011 mit hoch aufragendem Straßendamm und großdimensioniertem Brückenbauwerk (Bahnunterführung / Straßenüberführung) zu nennen. Insgesamt ist der Plangebiets-Umgriff als in vergleichsweise starkem Maße durch technische Infrastruktur / anthropogene Nutzungen geprägt / bereits vorbelastet zu bewerten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:
Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte grundsätzlich unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen “Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).
Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.119 m² ermittelt bzw. festgesetzt. Der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.119 m² wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nrn. 573 der Gemarkung Sontheim zugeordnet bzw. festgesetzt.

Umweltbericht:
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof“ erfolgte die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet sowie insbesondere auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erläutert.

Der Umweltbericht ist den Planunterlagen zudem als Bestandteil der Begründung in Anlage beigefügt.

Bewertung der Schutzgüter:
Die zusammengefassten Ergebnisse des Umweltberichtes können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichts verwiesen:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	(Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	(Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Geringe bis mittlere Erheblichkeit *)	Geringe Erheblichkeit *)	Geringe Erheblichkeit *)	Geringe Erheblichkeit *)
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
(Orts- und) Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter PG	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

*) unter der Voraussetzung, dass die beiden festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt bzw. beachtet werden

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie der Behörden- und TÖB-Beteiligung

4.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB):

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 19.07.2021 gingen **keine** Äußerungen **/** Stellungnahmen ein.

4.2 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 19.07.2021 eingegangenen **10** Stellungnahmen mit

abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden mit der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2021 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:

- Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der Themen Sicherung und Wiederherstellung von Vermessungszeichen / Grenzmarken sowie die Verpflichtung zur Veröffentlichung von Bebauungsplänen im Internet – sowohl während der Verfahrensschritte zur Beteiligung im Zuge des Aufstellungsverfahrens als auch von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

  Bzgl. der Sicherung und Wiederherstellung von Vermessungszeichen / Grenzmarken wurde zur Kenntnis gegeben, dass die wesentlichen Inhalte bereits in den Planunterlagen in den „Hinweisen durch Text“ enthalten waren. Die Hinweise bzgl. der Veröffentlichung von Bebauungsplänen im Internet wurden für die weiterführenden Arbeiten zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde ausgeführt, dass u.a. die Unterlagen des gegenständlichen Bebauungsplans aufgrund dessen auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen.
  Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war allerdings nichts veranlasst.

- Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben. Zudem wurde darum gebeten im Zuge des weiteren Verfahrens erneut beteiligt zu werden, da in der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „Bauhof“ die gebietsexterne Ausgleichsfläche noch nicht einer konkreten Fläche zugeordnet war.

  Bzgl. der Bitte zur erneuten Beteiligung im Zuge des weiteren Verfahrens wurde zur Kenntnis gegeben, dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim am weiteren Planaufstellungsverfahren bzw. auch im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt wird. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war allerdings nichts veranlasst.*

- Von Seiten des **Sachgebietes Bauwesen des Landratsamtes Unterallgäu** wurde zur Kenntnis gegeben, dass die bereits im Vorfeld des Verfahrensschrittes aus ortsplanerischer Sicht vorgebrachten Einwände bzgl. der fehlenden Anbindung des Standortes an das Siedlungsgefüge des Ortes zurückgestellt werden – aufgrund der erforderlichen gemeindlichen Aufgabenerfüllung und der nicht unerheblichen Vorbelastungen des Standortes.

  Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war allerdings nichts veranlasst.*

- Von Seiten des **Sachgebietes Kommunale Abfallwirtschaft des Landratsamtes Unterallgäu** wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund von Unfallverhütungsvorschriften Abfälle nur dann abgeholt werden dürfen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Damit die Erreichbarkeit des neu geplanten Bauhofes mit dem Abfallsammelfahrzeug sichergestellt werden kann, wäre daher grundsätzlich am Ende der für den Straßenverkehr ausgebauten Verkehrsflächen eine geeignete Wendeanlage vorzusehen.

  Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass eine Wendeanlage Im Bereich der Einmündung des „Erkheimer Weges“ in den „Westerheimer Weg“ aufgrund der Erfordernisse aus der Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, wonach die Teilfläche eines Grundstückes zwingend wieder aus der Planung herausgenommen werden musste, planungskonzeptionell nicht umsetzbar ist. In die Planzeichnung wurde nachrichtlich informativ im Bereich des Westerheimer Weges und der angrenzenden Baulandfläche eine Wendeanlage (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge mit Radius 6,0 m und randlicher Freihaltezone von 1,0 m) eingezeichnet, als Funktionsnachweis, dass eine derartige Wendeanlage im Plangebiet möglich ist. Die konkrete Situierung der zukünftigen Wendeanlage wird jedoch erst im Zuge der weiterführenden Planungen, dem Baugenehmigungsverfahren, in Abstimmung mit dem LRA SG Kommunale Abfallwirtschaft festgelegt. In den „Hinweisen durch Text“ und der „Begründung“ wurde der Sachverhalt ergänzend ausgeführt. Abschließend erfolgte in Zusammenhang mit der vorsorglichen Berücksichtigung des Raumbedarf für die ggf. erforderliche Situierung einer entsprechenden Wendeanlage im Hinblick auf die sich hierdurch neu ergebende planerische Gesamtsituation zum einen noch eine Reduzierung der Anzahl der Einzel-Gehölze innerhalb des

Baulandes entlang des „Westerheimer Weges“ von 4 auf 3 Stück. Zum anderen wird dabei hinsichtlich der planungskonzeptionellen Flexibilität i.V.m. der Berücksichtigung der in diesem Flächenbereich umzusetzenden Erschließungssituation festgesetzt, dass die Standorte der im Bauland gelegenen Gehölze, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof“ frei wählbar sind. *Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt bzw. fortgeschrieben.*

- Von Seiten des **Sachgebietes Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** wurden Hinweise zu den Themenbereichen „Öffentliche Wasserversorgung“, „Abwasserbeseitigung“, „Niederschlagswasserbeseitigung“ sowie „Hochwasserschutz“ gegeben.

  Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass diese in den Planunterlagen inhaltlich bereits enthalten sind. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.*

- Die **Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde**, wurde dringend angeregt, dass sich die Gemeinde mit dem Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) auseinandersetzt, welches besagt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Die Planunterlagen sind dahingehend zu ergänzen, ob es sich um eine Siedlungsflächen im Sinne des LEP-Zieles handelt – und falls dem so wäre, wäre darzulegen, aufgrund welcher Gesichtspunkte eine Ausnahme vom Anbindegebot gemäß des LEP-Zieles begründet werden kann.

  Die Hinweise wurden aufgegriffen; die Planunterlagen wurden um eine Betriebsbeschreibung des Bauhofes und eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem genannten Ziel des LEP ergänzt. *Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden dementsprechend geändert bzw. fortgeschrieben.*

- Von Seiten des **Eisenbahn-Bundesamtes** wurden Hinweise zu folgenden Themenbereichen gegeben, die mit dem Infrastrukturbetreiber (der Deutschen Bahn AG) abzustimmen sind: Zufahrt zu den Gleisanlagen und zu dem Mobilfunkmast, Beteiligung der Deutschen Bahn AG an dem Verfahren und Sicherstellung, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

  Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Deutsche Bahn AG bereits beteiligt wurde, dass die Zufahrtsmöglichkeit zu den Gleisanlagen und zu dem Mobilfunkmast unverändert erhalten bleibt und dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.*

- Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Kempten** wurden Hinweise zu den Themenbereichen „Altlasten“, „Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete“, „Grundwasserstand“, „Siedlungsentwässerung“ sowie „Gewässer und Hochwasser“ gegeben.

  Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass diese in den Planunterlagen inhaltlich bereits enthalten sind. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.*

- Von Seiten des **Sachgebietes Naturschutz des Landratsamtes Unterallgäu** wurde darauf hingewiesen, dass auch für die im Bestand noch teilversiegelt bzw. gekiest sind und im Zuge der Ausführungsplanung ggf. vollversiegelt werden ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund bestehender Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Zauneidechsen entlang der nördlich gelegenen Bahnstrecke artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in die Planunterlagen aufzunehmen sind. Diese Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich einerseits auf die Wahl des Bauzeitfensters, andererseits die Errichtung fest installierter Leiteinrichtungen entlang des südlichen Randes der Baufläche, um später anlagebedingte Konflikte durch sporadische Besiedlung der Zauneidechse auf die Nutzflächen des Bauhofes zu vermeiden.

  Die Hinweise wurden aufgegriffen; die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde entsprechend geändert / ergänzt. Genauso wurden die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in die textlichen Festsetzungen der Planunterlagen aufgenommen. *Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt bzw. fortgeschrieben.*

- Die ***Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht*** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben.

Es wurde von der DB AG darauf hingewiesen, dass eines der innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke der DB AG gehört und dass Flächen der DB AG grundsätzlich nicht überplant werden dürfen. Es wurde gebeten dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauhof“ herauszunehmen und im Flächennutzungsplan als Bahnbetriebsanlage darzustellen.
Das Grundstück, das der DB AG gehört, wurde – im Hinblick auf die gegenständlich grundsätzlich gewünschte räumliche Übereinstimmung der jeweiligen Umgrenzungen der beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bauleitplanvorhaben – sowohl aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als auch aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Zusätzlich erfolgten sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil Änderungen, um die Planung an den geänderten Geltungsbereich anzupassen. *Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden dementsprechend geändert bzw. fortgeschrieben.*

Zusätzlich wurde von der DB AG darauf hingewiesen, dass von der DB AG nicht geprüft wurde, ob DB-Rechte auf dem Baugrundstück des zukünftigen Bauhofs vorliegen.
Diesbezüglich wurde zur Kenntnis gegeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde auf dem gemeindeeigenen Baugrundstück keine DB-Rechte vorliegen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

Des Weiteren wurde von der DB AG auf verschiedene Punkte in Verbindung mit der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke verwiesen, beispielsweise auf die Einhaltung von Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen, Entwässerungsanlagen, der Notwendigkeit einer Kranvereinbarung bei dem Einsatz eines Krans während Bauarbeiten, Gehölzpflanzungen, etc. Die Hinweise waren zu einem Großteil bereits (im Wesentlichen auch) inhaltlich entsprechend in den „Hinweisen durch Text“ enthalten; die noch nicht enthaltenen Ausführungen und Hinweise wurden inhaltlich weiterführend ergänzt. *Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden dementsprechend ergänzt bzw. fortgeschrieben.*

4.3 Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung bzw. aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung mit Stand vom 08.11.2021 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

4.4 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung mit Stand vom 08.11.2021 gingen **6** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, Bedarf einer Kenntnisnahme etc. ein. Diese wurden in der Gemeinderatssitzung vom 07.02.2022 wie folgt fach- und sachgerecht abgewogen:

- Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen** äußerte unverändert das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und verwies auf die Stellungnahme vom 18.08.2021, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Das unverändert bestehende grundsätzliche Einverständnis mit dem Planvorhaben wurde zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.*

- Das **Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht,** verwies auf die Stellungnahme vom 13.09.2021, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Außerdem wurde zur Kenntnis gegeben, dass mit der Entwurfsfassung und insbesondere mit dem in die Planunterlagen des Bebauungsplans neu eingefügten Textabschnitt zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung Einverständnis besteht.

  Das unverändert bestehende grundsätzliche Einverständnis mit dem Planvorhaben wurde zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit zu der Stellungnahme vom 13.09.2021 wurde ebenfalls verwiesen. Das Einverständnis bzgl. des Textabschnittes zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.*

- Das **Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Bauwesen,** verwies auf die Stellungnahme vom 25.08.2021, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

  Der Hinweis auf die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.*

- Die ***Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht*** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben.
Von der DB AG wurde darauf hingewiesen, dass von der DB AG nicht geprüft wurde, ob DB-Rechte auf dem Baugrundstück des zukünftigen Bauhofs vorliegen.
Diesbezüglich wurde zur Kenntnis gegeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde auf dem gemeindeeigenen Baugrundstück keine DB-Rechte vorliegen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.*

  Des Weiteren wurde von der DB AG auf verschiedene Punkte in Verbindung mit der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke verwiesen, beispielsweise auf die Einhaltung von Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen, Entwässerungsanlagen, der Notwendigkeit einer Kranvereinbarung bei dem Einsatz eines Krans während Bauarbeiten, Gehölzpflanzungen, etc. Des Weiteren wurde ein Hinweis bzgl. des Datenschutzes gegeben und es wurde darum gebeten am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.
Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise in den Planunterlagen bereits enthalten sind und dass die Planunterlagen dem Datenschutzhinweis bereits entsprechen. Es wurde zugesichert, dass die Deutsche Bahn AG weiterhin am Verfahren beteiligt wird und das Abwägungsergebnis zu der vorliegenden Stellungnahme zu gegebener Zeit zugesandt bekommt. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war auch diesbezüglich nichts veranlasst.*

- Das **Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde,** gab Empfehlungen bzgl. des zu verwendenden Saatgutes bei der Umsetzung von Ausgleichsflächen und der diesbezüglich notwendigen rechtzeitigen Abstimmung mit dem Sachgebiet. Des Weiteren wurden Hinweise zur Neophytenbekämpfung gegeben, da diese auf einer Teilfläche der gebietsexternen Ausgleichsfläche, die der Bauleitplanung zugeordnet ist, eine der festgesetzten Maßnahmen ist.

  Bzgl. der Empfehlungen zu dem bei der Umsetzung von Ausgleichsflächen zu verwendenden Saatgut und der diesbezüglich notwendigen rechtzeitigen Abstimmung mit dem Sachgebiet wurden die Planunterlagen des Bebauungsplans geringfügig geändert.

  Die Hinweise zur Neophytenbekämpfung wurden für die weiteren Detailplanungen zur Umsetzung der Ausgleichsfläche zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen in dem entsprechenden Abschnitt der Begründung zur Maßnahmenkonzeption der Ausgleichsfläche nachrichtlich-informativ ergänzt.

  Des Weiteren wurden die Planunterlagen dahingehend ergänzt, dass in dem Abschnitt der Begründung zur Maßnahmenkonzeption der Ausgleichsfläche ein Absatz ergänzt wurde, in dem Angaben zum festgelegten Ausgangszustand nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) der Ausgleichsfläche gemacht werden. Diese Information, die im Hinblick auf künftige Zuordnungen zu der Ausgleichsfläche eine Rolle spielt,

wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Erstellung der Maßnahmenkonzeption für die Ausgleichsfläche abgestimmt.

Eine weitere Ergänzung der Planunterlagen besteht darin, dass die Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Ausgleichsfläche den Planunterlagen zusätzlich als Anlage IV im Maßstab 1:1.000 beigelegt wird.

Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend geringfügig inhaltlich-redaktionell geändert bzw. nachrichtlich-informativ fortgeschrieben / ergänzt.

- Die **Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde,** hatte bereits im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellung zu dem Planvorhaben genommen. Darin wurde dringend angeregt, sich mit dem LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 (Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten) auseinanderzusetzen und zu erläutern, ob im vorliegenden Fall des geplanten Bauhofes das Vorliegen einer Siedlungsfläche im Sinne des vorgenannten LEP-Zieles gegebenenfalls verneint werden kann.

Die Gemeinde hat die Planunterlagen entsprechend überarbeitet und nachvollziehbar dargelegt, dass es sich im vorliegenden Fall des geplanten Bauhofes nicht um eine Siedlungsfläche im Sinne des o.g. LEP-Zieles handelt. Deshalb äußerte die Höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war diesbezüglich nichts veranlasst.*

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund des Alters des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (dieser ist aus dem Jahr 1996) eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan notwendig ist. Ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 erfülle die aktuellen Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und eine nachhaltige Ortsentwicklung nicht mehr.

Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass der höheren Landesplanungsbehörde alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB an eine extra für diesen Zweck eingerichtete E-Mail-Adresse übermittelt werden sollen, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. dass die Regierung informiert wird, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bzgl. der notwendigen Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass sich die Gemeinde dem Sachverhalt grundsätzlich bewusst ist bzw. dass sie sich mit der Situation aktuell auch bereits grundsätzlich beschäftigt hat. Die fachlich-planungsrechtliche Sachlage sowie die entsprechend bestehenden Erfordernisse, etc. werden (unabhängig vom gegenständlichen Planaufstellungsverfahren) zu gegebener Zeit / nach Möglichkeit zeitnah im Hinblick auf eine dahingehend zielführende Vorgehensweise weiterführend beraten bzw. erörtert.

Weiter wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Endfassung des Bebauungsplans der höheren Landesplanungsbehörde (in Form von pdf-Dateien) an die genannte E-Mailadresse zugeleitet wird, sobald die Planung Rechtskraft erlangt hat.

Auch bezüglich dieser Hinweise war zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans nichts veranlasst.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1. der Begründung „Anlass und Planungsziel“ beschrieben reagiert die Gemeinde mit dem Planvorhaben auf die dringende Notwendigkeit den gemeindlichen Bauhof zu erneuern, zumal das vorhandene Bauhof-Gebäude auch nicht mehr den aktuellen Nutzungs-Anforderungen bzw. -Standards (u.a. sicherheits- / versicherungstechnische Kriterien) entspricht. Aufgrund dessen ist ein aktuell drängender Handlungsbedarf für eine grundlegende bauliche Erneuerung zur Aufrechterhaltung einer zeitgemäßen sowie nachhaltig gesicherten Ausübung der Bauhof-Funktionen / -Nutzungen gegeben ist.

An dem bisherigen Standort kann die erforderliche bauliche Entwicklung bzw. die grundlegende Neuerrichtung und Erweiterung jedoch insbesondere auch aufgrund des zur Verfügung stehenden Flächenangebotes nicht

erfolgen, weshalb die bisherigen Bauhof-Flächen aufgegeben werden und die entsprechend benötigte Neu-Entwicklung am verfahrensgegenständlichen Standort erfolgt.
Alternative geeignete Standorte (insbesondere bzgl. Flächenbedarf, Erschließungssituation, Wahrung nachbarlicher Interessen u.a. mit Blick auf Betriebszeiten / Immissionsschutz, erforderliche Außenflächennutzungen i.V.m. einem Bauhof, etc.) v.a. innerhalb der Ortslage oder auch näher zum Ortsrand, mit einer Möglichkeit zur Umsetzung der erforderlichen baulichen Entwicklung, wurden über einen mehrjährigen Zeitraum hinweg bis inklusive Frühjahr 2021 mit großem Nachdruck gesucht bzw. eingehend geprüft und sind im Ergebnis nach derzeitigem Sachstand bis auf weiteres faktisch nicht vorhanden. Bzgl. der konkreten Vorgehensweisen und diesbezüglichen Ergebnisse, etc. wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 3.3.2 der Begründung weiterführend verwiesen.

Aufgrund dessen hat sich der Gemeinderat nach intensiver Erörterung dieser Ergebnisse zur alternativen Standort-Suche / Prüfung von Flächenalternativen - insbesondere auch innerhalb und im Nahbereich des Siedlungsgefüges (i.S. einer vorrangigen Nutzung von Nachverdichtungs-Möglichkeiten sowie der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale bzw. der grundsätzlich seitens der Gemeinde verfolgten prioritären Zielsetzung der Innenentwicklung vor einer erfolgenden Außenentwicklung) - dafür ausgesprochen, die dringend benötigte Neuerrichtung des gemeindlichen Bauhofes nun am plangegenständlichen Standort vorzunehmen bzw. hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
Die Plangebietsflächen befinden sich aktuell zwar im planungsrechtlichen Außenbereich, stellen aber aufgrund v.a. der besonderen Lage und Bestandssituation / -verhältnisse aus gesamtplanerischer Sicht einen ebenfalls grundsätzlich gut geeigneten Standort für den erforderlichen Bauhof-Neubau dar, welcher v.a. auch die Möglichkeit für die Umsetzung eines bedarfsgerechten Raum- / Platzangebotes aufweist sowie den gegenwärtigen und künftigen Anforderungen gerecht wird.

Insgesamt sind die plangegenständlichen Flächen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens grundsätzlich als geeignet zu bewerten, v.a. auch hinsichtlich Flächengröße sowie der verkehrlichen Erschließung, welche v.a. im Bereich der Ortslage über den gut ausgebauten Straßenraum der ehem. Kreisstraßenflächen der „Westerheimer Straße“ erfolgt.

Der Vorhabenbereich befindet sich zwar in einer etwas vom direkten (aktuell vor Ort wahrnehmbaren) Ortsrand abgesetzten Lage, allerdings liegt der Plangebietsumgriff im Anschluss an im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte, noch nicht bebaute Gewerbliche Bauflächen ((G), gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO; s. v.a. Darstellungen in der Plandarstellung der FNP-Änderung; vorhergehende Ziffer 3.2.2). Zudem weist der Standort des PG durch die angrenzenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen sowie die im Nahbereich vorhandenen zahlreichen weiteren baulichen Anlagen bereits ein sehr stark technisch bzw. durch anthropogene Nutzungen (vor)geprägtes Umfeld auf.
Zu nennen sind v.a. die Bahnlinie München-Memmingen-Lindau mit Bahndamm und zugehöriger technischer Infrastruktur (Oberleitungen), die Staatsstraße 2011 mit hoch aufragendem Straßendamm und großdimensioniertem Brückenbauwerk (Bahnunterführung) sowie die Flur- / Wirtschaftswegeflächen „Westerheimer Weg“ und „Erkheimer Weg“. Darüber hinaus wird der Nahbereich des Plangebietes durch mehrere weitere bauliche Anlagen, wie einen rund 30 m hohen Mobilfunkturm, zwei Feldstadel und die Bebauung / Baukörper des nördlich der Bahnstrecke gelegenen, größeren landwirtschaftlich genutzten Anwesens mitgeprägt („Auf dem Lankerberg“ Hausnr. 1; im planungsrechtlichen Außenbereich). Aus Richtung Süden (Südosten bzw. -westen) ist zudem die Bebauung des in einer Entfernung von nur ca. 500 m nordwestlich (westlich der St 2011) gelegenen Kieswerkes Schlegelsberg sowie der dazu benachbart vorhandenen Futtertrocknung Erkheim deutlich wahrnehmbar.

Dabei ist insbesondere auch von Bedeutung bzw. zu berücksichtigen, dass durch die unmittelbare Lage östlich an den baulichen Anlagen der Trasse der St 2011 (markante, raumprägende Straßendamm-Bauwerken bzw. Auffahrtsrampen / weithin wahrnehmbare Böschungs-Bauwerke zum hochaufragenden Brückenbauwerk über die vollelektrifizierte Bahnstrecke (räumlich-wuchtig wirkende Fahrbahn-Überführung mit einer Höhe von

ca. 10/12 m)) sowie durch die Bestandsbebauung des nördlich der Bahnstrecke gelegenen, größeren landwirtschaftlich genutzten Anwesens „Auf dem Lankerberg“ Hausnr. 1, insgesamt auch keine besonders wahrzunehmende Fernwirkung / Einsehbarkeit des PG Richtung Norden und Westen gegeben ist (daneben erfolgt nach Richtung Süden / Südosten auch die Umsetzung einer qualitätsvollen Anlageneingrünung); - womit aus gesamtplanerischer Sicht ein grundsätzlich zielführender, übergeordneter räumlich-wirksamer Abschluss des Siedlungsgefüges i.V.m. den bereits im rechtswirksamen FNP als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellten Flächenbereichen im Nordwesten von Sontheim ermöglicht wird. Letztlich ist durch diese besonderen (technisch) raumprägenden Bestandsverhältnisse im Plangebietsumgriff eine deutliche, räumlich-wirksame Orientierungs-Situation entstanden bzw. gegeben, für einen aus gesamtplanerischer Sicht situativ-verträglichen, langfristigen Abschluss der Fortentwicklungs-Möglichkeiten des Siedlungsgefüges im Nordwesten von Sontheim.

Abschließend ist durch die Lage bzw. den gegenständlichen, etwas vom Siedlungsbereich abgesetzten Standort des Vorhabengebietes gerade auch in Bezug auf die im Bereich der Ortslage vorhandenen Wohn- bzw. Mischnutzungen voraussichtlich ein nur geringes Konfliktpotential i.V.m. den Bauhof-Nutzungen selbst zu erwarten (u.a. auch hinsichtlich ggf. immissionsschutzrechtlicher Belange, da i.V.m. einem Bauhof temporär auch von einem Betrieb zu unüblichen Zeiten, z.B. teils am Wochenende oder in Abendstunden auszugehen ist).
Zudem ist bezogen auf die Straßenraum-Situation und Verkehrs-Knotenpunkte im Bereich der Ortslage / Ortsinneren eine leistungsfähige, nachhaltig gesicherte Erschließungssituation über die „Westerheimer Straße“ gegeben.

Letztlich wird durch das gegenständliche Planvorhaben aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht damit ein gesamtplanerisch-verträglicher, ausreichend leistungsfähiger bzw. zeitgemäßer und zukunftsträchtiger Standort für die dringend benötigte Neuerrichtung des gemeindlichen Bauhofs und die hiermit in Zusammenhang stehenden Nutzungen geschaffen.

Fazit
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass grundsätzlich die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Sontheim stets bei allen Planvorhaben ein zentrales Handlungsfeld darstellt.
Insgesamt sind auf Grundlage der Ergebnisse der mehrjährigen intensiven Prüfung der gegenständlich bestehenden Flächenalternativen- / Potentiale bezogen auf den vorliegenden Planungsfall nach derzeitigem Sachstand allerdings keine besser für eine Umsetzung des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens geeigneten Flächenbereiche / Standorte, etc. zu den gegenständlichen Vorhabenflächen vorhanden!

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Weiterhin erscheinen konkrete Planungsalternativen gerade im Hinblick auf die im vorlegenden besonderen Planungsfall zu berücksichtigenden räumlich-funktionalen Erfordernisse sowie die entsprechenden wesentlichen Planungs-Zielsetzungen / planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte ebenfalls nicht zielführend zu sein. Als wesentliche Zielsetzung der Planungskonzeption ist in Berücksichtigung sowohl der Art der baulichen Nutzung (bzw. der baulichen Umsetzung / Neuerrichtung eines gemeindlichen Bauhofes) als auch des besonderen Umstandes, dass die Gemeinde selbst den Bauherrn des Vorhabens darstellt und die weiterführenden Planungen entsprechend der jeweiligen städtebaulich zu beachtenden Eckpunkte / Erfordernisse, etc. in alleiniger Entscheidung abschließend bestimmt, insbesondere die Möglichkeit für eine grundsätzlich weitreichend flexible bzw. situativ-bedarfsgerechte und zukunftsträchtige bauliche Verwertbarkeit der Vorhabenflächen innerhalb

einer großflächig ausgebildeten Bauland- sowie Überbaubaren Grundstücksfläche anzuführen - mit Umsetzung einer Bebauung, die sich am gegenständlichen Standort situativ-gesamtgebietsverträglich in die Bestands-Umgebung einfügt.
Diese wesentlichen Eckpunkte der Planungsinhalte wurden zum einen in Berücksichtigung der besonderen Anforderungen der Gemeinde an den neuen Bauhof / Bauhof-Standort vorgenommen. Zum anderen erfolgte die Festlegung gerade auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch der entsprechend eingeplanten qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten grünordnerischen Maßnahmen unter der Maßgabe die Gesamtheit von möglichen Beeinträchtigungen insbesondere bzgl. der Schutzgüter (Orts- /) Landschaftsbild und Mensch (Erholung) möglichst gering zu halten (i.S. der weitreichenden Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Einbindung der Bebauung in die Umgebung). Insgesamt sind diese wesentlichen Zielsetzung / Planungsanforderungen und -inhalte in ihrer Gesamtheit (einschließlich der Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden sonst. räumlich-funktionalen Planungs-Erfordernisse) in der gegenständlichen Planungskonzeption bereits weitreichend und bestmöglich beinhaltet / berücksichtigt.

Mindelheim, den 08.02.2022

eberle.PLAN
Bauleitplanung.**S**tädtebau.**U**mweltplanung

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