



**Gemeinde Sontheim
Landkreis Unterallgäu**

BEBAUUNGSPLAN „BAUHOF“

ENDFASSUNG
mit Stand vom 07.02.2022

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)**
mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil** mit
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III. Begründung mit Umweltbericht

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

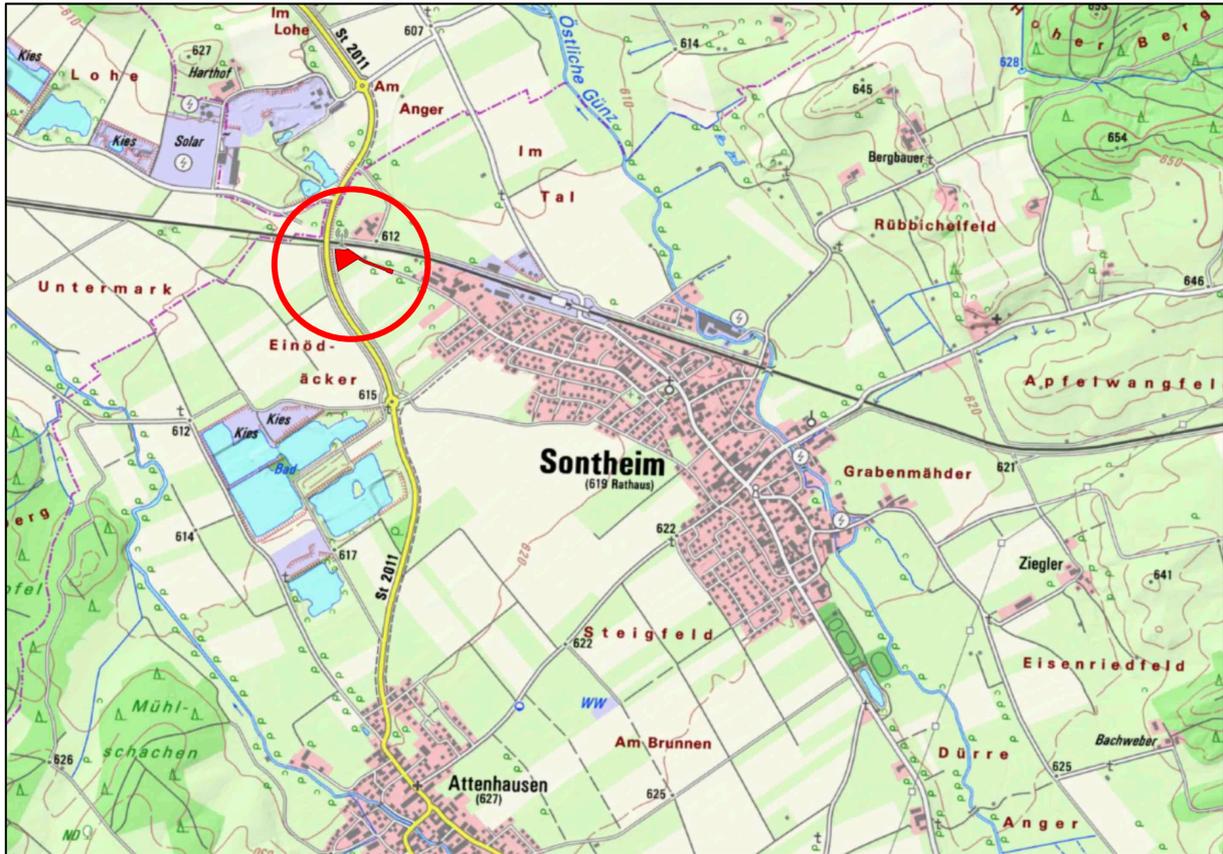
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

2. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Sontheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 07.02.2022 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), den vorliegenden

Bebauungsplan „BAUHOF“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.02.2022 als Satzung.

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

Hinweise:

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

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

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 07.02.2022. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 505/10 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 505/9, jeweils der Gemarkung Sontheim.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.
- 1.3 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.119 m² ist zugeordnet / festgesetzt auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 573 der Gemarkung Sontheim (anrechenbare Gesamtfläche des Grundstückes vor Zuordnung zur gegenständlichen Bauleitplanung: 13.963 m²). Diese Grundstücksteilfläche von 2.119 m² ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung (gemeindlicher) „Bauhof“ festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).
- 2.2 Zulässig sind die Errichtung von allen baulichen und sonstigen Anlagen sowie sämtliche Nutzungen, die der Erfüllung der Aufgaben i.V.m. dem Nutzungszweck bzw. der besonderen Zweckbestimmung eines gemeindlichen Bauhofes dienen.
- 2.2.1 Eine Lagernutzung bzw. zur Lagerung von gem. der Zweckbestimmung nach § 2.2 entsprechend für typische Bauhofmaterialien / -gegenstände, -gerätschaften etc., Betriebsmittel und dgl. genutzte Lagerflächen müssen der baulichen Gesamt-Anlage gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich übergeordnet sein.
- 2.2.2 Eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von wohngenutzten Gebäuden / Gebäudeteilen und Wohngebäuden ist allgemein unzulässig.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Wesentlichen der Lagernutzung dienen bzw. eine hauptsächliche Lagernutzung klar und wesentlich im Vordergrund steht / stehen soll sowie das Gelände ausdrücklich nicht zum dauerhaften oder mindestens regelmäßig vorübergehenden nicht nur kurzzeitigen Aufenthalt von Menschen bestimmt ist.

Auf die Ziffern 3.3.3 „Darlegungen und Erläuterungen in Bezug auf das „Anbindegebot“ gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 (Z)“ sowie 5.1.1 „Art der baulichen Nutzung“ der Begründung wird verwiesen.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Wert für die höchstzulässige Wandhöhe (WH) bestimmt.
- 3.1.1 Abweichend von Ziffer 3.1 ist für erforderliche sonstige technische Anlagen (wie z.B. Silos, Speicheranlagen, etc.) eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) zulässig.
- 3.2 Die Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) wird durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.
- 3.2.1 Höhenlage der Gebäude: Als Höhenbezugspunkt wird für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude (OK FFB EG) die Höhenlage der Oberkante des natürlichen Geländes in der Mitte des jeweiligen Gebäudekörpers festgesetzt. Örtlich kleinflächig vorhandene, punktuelle Erhöhungen oder Vertiefungen werden bei der Ermittlung des Höhenbezugs-Punktes nicht berücksichtigt.
Die OK FFB EG der Gebäude darf diese definierte Höhenlage um max. 0,50 m überschreiten.
- 3.3 Die Öffentlichen Grünflächen werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten.
- 4.2.1 Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften entsprechend eines Gewerbegebietes gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.1.1 Innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzungslinien bzw. Flächenumgrenzungen von Flächen für „Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, die mit besonderer Zweckbestimmung als „St/Hf“ gekennzeichnet sind, ist nur die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie die Anlage von Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen inklusive der hierfür für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen zulässig (wie z.B. Einfriedungen gem. Ziffer 7., Beschilderungen / Hinweistafeln, Markierungen / Pfosten / Planken, Schranken(anlagen), etc.).

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,4 betragen.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 8 ZUFAHRTEN UND ERSCHLIEßUNGSANLAGEN

- 8.1 Die verkehrstechnische Erschließung / -Zufahrt der Plangebietsflächen wird aus Richtung Norden / (Nord)Osten über Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 505/9 festgesetzt (Verkehrs- / Wegeflächen in Verlängerung des „Westerheimer Weges“).

Hinweis: Hierfür werden diese Flächen gesondert als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof““ im Rahmen der Festsetzungen durch Planzeichen ausgewiesen.

- 8.2 Ergänzend zu § 8.1 ist eine weitere Zufahrt (i.S. einer „Behelfs-Zufahrt“) nach Richtung Westen auf das Grundstück Fl.-Nr. 505/13 ausschließlich innerhalb der Grenzen des in der Planzeichnung festgesetzten „Ein- bzw. Ausfahrtbereiches“ zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 8,0 m nicht überschreiten. Entsprechend ist eine Überbauung / -formung der dort gem. § 9.4 festgesetzten, 3 m breiten Öffentlichen Grünflächen von einmalig bis zu einer Gesamtfläche von max. 24 m² zulässig.

Hinweis: Die abschließende Festlegung, Standortbestimmung, etc. der gem. § 8.2 zulässigen Zufahrtssituation erfolgt unter Berücksichtigung der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen.

§ 9 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 9.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 9.2 Stellplätze sind mit sickerfähigen bzw. wasserdurchlässigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.
- 9.2.1 Zusätzlich sind Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster) oder als Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau.
- 9.3 Auf den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung“ sowie mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung – extensiv genutztes Grünland“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.

- Diese sind zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden; auch dürfen diese nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden. Des Weiteren ist die Errichtung von Einfriedungen auf den Öffentlichen Grünflächen allgemein unzulässig (diese sind von Einfriedungen gegenüber den Nachbarflächen / -grundstücken freizuhalten!).
- 9.4 Für die ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung und Zulässigkeit zur Umsetzung einer Zufahrt mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegefläche Fl.-Nr. 505/13“ gilt § 9.3 entsprechend.
- 9.4.1 Abweichend von § 9.4 ist auf diesen Flächen einmalig die Errichtung einer Zufahrt gem. § 8.2 zulässig.
- 9.5 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen als auch für alle übrigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Einzelgehölz-Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 9.5.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 9.6 Auf den ausgewiesenen Grünflächen besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 9.6.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- a) in den Abschnitten mit einer Breite bis zu 4,0 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 9.5.1 wird verwiesen;
- b) in den Abschnitten mit einer Breite von 4,0 bis 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 9.5.1 wird verwiesen.
- c) in den Abschnitten mit einer Breite von 7,5 m: Pflanzung einer mind. 3-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 9.5.1 wird verwiesen.
- 9.6.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 9.7 Für den Bereich der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung – extensiv genutztes Grünland“ wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag und eine flächenhafte extensive Grünflächennutzung mit dem Ziel der Entwicklung von artenreichen Grün- / Wiesenflächen festgesetzt.
Es sind folgende Pflege- / Umsetzungsmaßnahmen festgelegt:
- 9.7.1 Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen (ca. 160 m²)
Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün- / Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.
- a) Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September. Innerhalb der ersten 3 Jahre ist eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro

- Jahr durchzuführen, eine ggf. erforderliche zusätzliche 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst ist zulässig. Ab dem 4. Jahr ist eine Pflege gem. Satz 1 durchzuführen.
- b) Abtransport des Mahdgutes, um eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen / zu unterstützen bzw. einen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten.
 - c) Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artensammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; generell wird diesbzgl. eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dringend empfohlen).
- 9.7.2 Anlage von Lesesteinhaufen (an 2 Standorten, je ca. 5 m²)
- a) Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Ausbildung der Grundstücksgrenze nach Richtung Süden und Südosten;
 - b) Die Lesesteinhaufen müssen eine Höhe von mind. 0,80 bis 1,20 m aufweisen. Als Material sind Steine verschiedener Korngrößen zu verwenden, dabei hat mind. 80 % des Materials eine Korngröße von 20 bis 40 cm aufzuweisen; das restliche Material kann aus einer kleineren oder auch größeren Korngröße bestehen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind lagemäßig geringfügig veränderlich.
- 9.8 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (Gehölze mind. 2. Wuchsordnung sowie Obstgehölz am Südrand des PG).
Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 9.8.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend. Die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu 5 m veränderlich. Ausgenommen davon sind die im Bauland festgesetzten 3 Gehölze - deren Standort ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof“ frei wählbar.
- 9.8.2 Der Mindestabstand (gemessen in Stammmitte) von Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung und Obstgehölzen zu dem südöstlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 505/11 hat 4,0 m zu betragen.
- 9.9 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Auf §§ 9.5 und 9.5.1 wird verwiesen.
- 9.10 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des ersten Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- 9.11 Das in der Planzeichnung eingetragene bestehende Gehölz (am „Westerheimer Weg“) ist zu erhalten bzw. fachgerecht zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
- 9.11.1 Bei Pflanzenausfall / -Verlust bzw. Erfordernis einer Neupflanzung des zu erhaltenden straßengeleitenden Einzelgehölzes ist an dessen Standort ein Laubgehölz mindestens 2. Wuchsordnung bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen; bzgl. der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gelten die §§ 9.5 und 9.5.1 entsprechend.
- Hinweise: - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

§ 10 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

10.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 2.119 m² festgesetzt.

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

10.2 Der 2.119 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern erbracht bzw. komplett außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zugeordnet bzw. festgesetzt.

10.2.1 Zuordnung / Festsetzung gebietsexterne Ausgleichsfläche:

2.119 m² zu Grundstück Fl.-Nr. 573 der Gmkg. Sontheim (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).

10.3 Die Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

Hinweis: Die entsprechende, gebietsextern als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 573 der Gmkg. Sontheim befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sontheim. Eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) ist deshalb im gegenständlichen Fall nicht erforderlich.

§ 11 FESTSETZUNGEN / (VERMEIDUNGS)MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

11.1 An der Südgrenze der Baulandflächen (mit violett-rötlichem Farbton als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Flächenbereich) ist unmittelbar entlang der angrenzenden „öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung – Gehölzpflanzung““ in dem in der Planzeichnung eingetragenen Längen-Abschnitt / Bereich eine stationäre bzw. dauerhaft fest installierte Leiteinrichtung für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) zu errichten (Länge ca. 27 m).

Hinweis: Die konkrete Ausführung / Beschaffenheit / Materialität / Höhe, etc. der zur Umsetzung kommenden, entsprechend den örtlich-situativen Erfordernissen geeigneten Leiteinrichtung (z.B. bestehend aus "L-Steinen") ist im Rahmen der weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend abzustimmen.

11.2 Bei der Errichtung / Umsetzung des Vorhabens bzw. Bauhofes im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. Oktober (einschließlich) sind über den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten hinweg geeignete Leiteinrichtungen bzw. mobile Reptilienschutzzäune nach Richtung Norden und Westen entlang bzw. gegenüber den Baustellenbereichen zu errichten.

Hinweise: Durch geeignete Wahl des Bauzeitfensters außerhalb der Aktivitätsphasen der Zauneidechse (entsprechend Mitte Oktober - Mitte März) kann die Umsetzung der baubegleitenden mobilen, artenschutzrechtlich erforderlichen (Vermeidungs)Maßnahmen zur Verhinderung einer sporadischen Besiedlung des Baustellenbereichs durch Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) vermieden werden.

Die Ausführung / Beschaffenheit / Materialität / Höhe, etc. der temporär zur Umsetzung kommenden mobilen Leiteinrichtungen ist in einem ausreichenden Zeitraum vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend abzustimmen; außerdem ist der Baubeginn / die Umsetzung der baulichen Anlagen der Unteren Naturschutzbehörde spätestens drei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

§ 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153, des DWA Arbeitsblattes A 138 und des DWA Merkblattes A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

§ 13 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 13.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nach Prüfung des Einzelfalls anderweitig erforderlich, unterirdisch zu verlegen.

§ 14 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 14.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

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

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen. Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

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

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

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

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

3. **ABWASSERENTSORGUNG**

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

Alternativ zum Anschluss an den Abwasserkanal bzw. zur Erweiterung / Verlängerung des gemeindlichen Abwasserkanalnetzes ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben, nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes (LRA) Unterallgäu, insb. auf Grundlage von Wirtschaftlichkeits-Prüfung bzw. -Gegenüberstellung auch die Errichtung einer Kleinkläranlage auf den Plangebietsflächen grundsätzlich zulässig - eine entsprechende Beantragung im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. die Prüfung und Genehmigung durch das Sachgebiet Wasserrecht des LRA i. Z. m. dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorausgesetzt. Die Entscheidung / Wahl der Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung liegt dabei

vorliegend generell bei der Gemeinde als Träger der öffentlichen Abwasserentsorgung. Die Gemeinde wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen) bzw. auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die Situation der Abwasserbeseitigung / der zur Umsetzung kommenden Anlagen weiterführend erörtern und ggf. in Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA / dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abschließend klären bzw. festlegen.

4. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ UND OBERFLÄCHENGEWÄSSER

4.1 Bodenschutz

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

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

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

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

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

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

4.2 Oberflächengewässer und Geländeneiveau: Das im Bereich einer würmeiszeitlichen Niederterrasse gelegene PG ist als eben zu bewerten und befindet sich in einer Höhenlage von +/- 612 m ü.NN („BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Die Östliche Günz liegt ca. 1 km östlich entfernt, die Schwelk befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km westlich des PG. Ein Einfluss der Fließgewässer auf das Vorhabengebiet ist auszuschließen.

Die Plangebietsflächen befinden sich weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ gem. dem UmweltAtlas Bayern Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU).

4.3 Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes (PG) nicht vor. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle des Landesamtes für Umwelt liegt nördlich von Attenhausen, etwa 1,4 km südlich des Plangebietes ebenfalls im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse auf 617,47 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserstand an dieser Grundwassermessstelle liegt bei 610,62 m ü.NN bzw. 6,85 m unter der dortigen Geländeoberkante (Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU), Station Sontheim).

Aufgrund der naturräumlichen Bestands-Situation wird davon ausgegangen, dass die an der Grundwassermessstelle vorgefundenen Verhältnisse auf das Plangebiet grundsätzlich übertragbar sind und mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehr als mind. 5/6 m zu rechnen ist.

Dennoch sollten bzw. wird generell darauf hingewiesen und empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und ggf. des Auftretens von drückendem Grundwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

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

Eine Entwässerung auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

5. HINWEISE / BESCHRÄNKUNGEN IN VERBINDUNG MIT DER BAHNLINIE (MÜNCHEN-MEMMINGEN-LINDAU)

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigungen des Lichttraumprofils des Gleises erfolgen kann. Außerdem müssen der Abstand und die Art der Bepflanzung so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können und der Mindestpflanzabstand nicht unterschritten wird. Der Mindestpflanzabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Mögliche Beeinträchtigungen durch bestehende Anpflanzungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Stützbereich ist definiert in der DB-Richtlinie 836.2001 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke – Einwirkungen und Widerstände“ in Verbindung mit der DB-Richtlinie 800.0130, Anhang 2, „Netzinfrastruktur Technik entwerfen; Streckenquerschnitte auf Erdkörpern, Ermittlung des Schotterfußpunktes“.

Wird in die Standsicherheit der Betriebsanlagen eingegriffen (z.B. Abgrabungen im Druckbereich des Betriebsgleises), dann sind gemäß DB Richtlinie 836.4305 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen bzw. ist durch den Bauherrn ein geprüfter statischer Nachweis von einem vom Eisenbahnbundesamt zugelassenen Prüfstatiker vorzulegen. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante

Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Gleise, etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

- Bei Überschwenkung von Betriebsanlagen der Deutschen Bahn Netz AG bei einem Kran- oder Baggereinsatz ist eine kostenpflichtige schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen. Die Beantragung hat mindestens acht Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu erfolgen. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement I.NF-SD, Richelstraße 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, die im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb stehen, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Vorhandene Leitungen, Kabel, Bahngräben und Tiefenentwässerungen der Deutschen Bahn sind nicht zu überbauen und dürfen auch während der Bauphase nicht beschädigt werden. Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase zu jeder Zeit gewährleistet sein. Sind durch künftige Nutzungen Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, so ist mit der DB Netz AG die hierfür nötige Vereinbarung zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.
- Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Wegen der den betroffenen Bereich eventuell tangierenden Bahnanlagen und Leitungen ist vor Baubeginn im Rahmen einer „Spartenabfrage“ die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München zu beteiligen. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung gewünscht wird, ist diese ca. acht Wochen vor Baubeginn bei der genannten Stelle zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdfächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
 - Beleuchtung und Werbeflächen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs zu keiner Zeit beeinträchtigen. In der Nähe der Bahnbetriebsanlagen mit Eisenbahnverkehr sind für die Beleuchtung (Baustellen-, Zufahrts-, bzw. Parkplatzbeleuchtung, etc.) grundsätzlich entblendete Leuchten zu verwenden. Empfohlen sind „Bahn gelistete Leuchten“.
- Bei Planung von Lichtzeichen, und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in Ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
Die Entwässerung von Baugrundstücken darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Eine Ableitung oder einer Zuleitung in Bahnentwässerungsanlagen bedarf einer gesonderten Prüfung und Genehmigung.
- Kabelmerksteine und Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherren neu einzumessen und zu setzen.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Veränderungen und Maßnahmen an Eisenbahnbetriebsanlagen der DB AG und mit ihr verbundenen Unternehmen, dürfen nicht ohne Genehmigung des Anlagenverantwortlichen erfolgen.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zum Bahngrund hin einzuhalten.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.
- Geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind bei Bedarf von und auf Kosten der einzelnen Bauwerber zu ergreifen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug und dergleichen, die vom Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionenschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
- Bestehende Rechte der Deutschen Bahn auf einzelnen Grundstücken bleiben unberührt.
- Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.
Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.
- Es wird darauf hingewiesen, dass alle weiterführenden Planungen (konkrete Bauvorhaben etc.) im Einflussbereich der Bahn (bis ca. 60 m Abstand zur Bahn) zur Einsichtnahme und Prüfung der Deutschen Bahn vorgelegt werden müssen.

6. HINWEISE / BESCHRÄNKUNGEN IN VERBINDUNG MIT DER STAATSSTRAßE ST 2011

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen, Einfriedungen, Pflanzmaßnahmen, Aufschüttungen und dgl. innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße 2011 (20 m-Bereich zum äußeren Fahrbahnrand) zwingend die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Kempten einzuholen ist. Der Verlauf der Anbauverbotszone der St 2011 ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist gegebenenfalls eine Abstimmung mit der entsprechend zuständigen Stelle durchzuführen.

Ferner ist im Rahmen der weiterführenden Planungen insbesondere zu berücksichtigen, dass weder Niederschlagswasser noch sonstige Abwässer auf die Flächen / Grundstücke der St 2011 abfließen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Verkehrsinfrastruktur und Siedlung / Bebauung

7.1.1 Verkehrsinfrastruktur sowie weitere Infrastruktureinrichtungen:

Der Standort / direkte räumliche Umgriff des Vorhabengebietes ist als bereits in besonders starkem Maße durch Infrastruktureinrichtungen bzw. die damit in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen technisch vorgeprägt sowie vorbelastet zu bewerten.

Zu nennen sind neben den baulich-technischen Einrichtungen i.V.m. der Bahntrasse der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau (insb. mit dammartig erhöhtem Gleisbett / -körper sowie Oberleitungsführung / -bauwerken bzw. -Masten (bestehende Elektrifizierung)) v.a. auch die baulichen Anlagen der Trasse der St 2011 mit ihren markanten, raumprägenden Straßendamm-Bauwerken bzw. den beiden Auffahrtsrampen / weithin wahrnehmbaren Böschungs-Bauwerken zum unmittelbar nordwestlich an die PG-Flächen anschließenden, hochaufragenden Brückenbauwerk über die vollelektrifizierte Bahnstrecke (räumlich wichtig wirkende Fahrbahn-Überführung mit einer Höhe von ca. 10/12 m) sowie ferner der direkt nördlich benachbart vorhandene Mobilfunkmast (mit einer Höhe von ca. 30 m, gegenüberliegend der Fl.-Nr. 507/3). Die Mindestabstände der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des PG zu den Fahrbahn-Außenkanten der westlich benachbart verlaufenden St 2011 betragen dabei zwischen 23 m und 25 m. Die Außenkante der Gleise der nördlich angrenzenden Bahnlinie befinden sich in einer Mindest-Entfernung von rund 21 m zur Führung der Baugrenzen.

- *Bahnbetrieb / Bahnlinie München-Memmingen-Lindau*

Die Bahnlinie / -strecke München-Lindau befindet sich in einem Mindestabstand von ca. 21 m nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind. Auch sind alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen entschädigungslos hinzunehmen.

- *Staatsstraße 2011*

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Nähe / der Nachbarschaft zur St 2011 auf dem festgesetzten Grundstück mit Lärmimmissionen bzw. Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Emissionen zu rechnen ist.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien sind auf Kosten der Bauherren vorzunehmen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Fazit: Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend sowohl von der Bahnlinie / -strecke München-Lindau als auch von der St 2011 ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben zur Neuerrichtung eines gemeindlichen Bauhofes nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

7.1.2 Siedlung / Bebauung (landwirtschaftliches Anwesen / wohngenutzte Bebauung)

Der nächstgelegene Gebäudebestand stellt das außerhalb des Ortes gelegene landwirtschaftliche Gehöft bzw. das Anwesen „Auf dem Lankerberg“ Hausnr. 1 nördlich / gegenüberliegend der Bahnlinie dar, dessen Wohnteil / -Bereich sich ca. 140 m nordöstlich des PG entfernt befindet.

Als nächstgelegene wohngenutzte Bebauung unmittelbar am Ortsrand von Sontheim selbst ist das ca. 250 m östlich des PG entfernt gelegene Anwesen „Westerheimer Straße“ Hausnr. 14 zu nennen. Dieses befindet sich allerdings in einem stark durch gewerbliche Nutzungen geprägten Kontext (Gemengelage südlich entlang der Bahn-Trasse, unmittelbar westlich angrenzend an das Veranstaltungsgelände der „Dampfsäg“-Sontheim).

Die Wohnbebauung des am nordwestlichen Ortsrandbereich von Sontheim gelegenen Baugebietes entlang der Straße „Am Hochweg“ (Bebauungsplangebiet Sontheim „Nord-West“ aus dem Jahr 1982; Allgemeines Wohngebiet (WA)) befindet sich ca. 450 m südöstlich des Vorhabengebietes entfernt.

Abschließend als Bebauung / raumwirksam wahrnehmbare bauliche Anlagen im Umfeld des PG zu erwähnen sind die Futtertrocknung Erkheim eG ca. 400 m in nww. Richtung sowie das Kieswerk Schlegelsberg GmbH & Co.KG ca. 500 m in nww. Richtung.

Fazit: Im Hinblick insb. auf Lage, Art und Umfang der im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens vorgesehenen bzw. zu erwartenden Nutzung(en), baulichen Anlagenbestandteile, etc. sowie auch die räumliche Lage / den Mindestabstand zu benachbarten Nutzungen (und dabei v.a. auch zu wohngenutztem Gebäudebestand) ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls von keinen diesbezüglichen immissionsschutzfachlichen Fragestellungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Belangen / Konflikten auszugehen.

Die Behandlung sowie Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Fragestellungen und Belange im Rahmen bzw. auf Ebene des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens kann damit nach derzeitigem Sachstand, bezogen insb. auf Lage / Standort sowie die besondere Art der baulichen Nutzung des Planvorhabens (Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung als „Bauhof“), grundsätzlich als abschließend gewährleistet betrachtet werden.

7.2 Landwirtschaft - allgemein

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

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

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben. Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Es ist zwingend autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

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

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

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

Bäume II. Ordnung:

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

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

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

Obstbäume / -gehölze:

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

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

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze.

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

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

Allgemeine Hinweise:

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

9. BRANDSCHUTZ

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

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

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

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

10. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszei-

chen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

11. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen. Generell sind Müllbehältnisse und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage bereitzustellen. Gegenständlich hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll in zuvor erfolgter Abstimmung (auf Ebene der weiterführenden Planungen) mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an einem hierfür geeigneten Standort zu erfolgen (voraussichtlich direkt im Bereich entlang des „Westerheimer Weges“).

In Zusammenhang mit den Belangen der Abfallwirtschaft werden gemäß den Anregungen aus der Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu - Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft im Zuge der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 14.09.2021) zur nachweislich-funktionalen Sicherstellung der Erreichbarkeit der Vorhabenflächen durch ein Abfallsammelfahrzeug zudem entsprechende Flächen für den ggf. benötigten Raumbedarf bzw. die räumliche Dimensionierung für das Maß eines Wendehammers gem. RAST 06, S. 73, Bild 59, im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption weiterführend berücksichtigt. Auf die ergänzenden Inhalte unter der Ziffer 11.2.6 der Begründung wird ebenso wie auf die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragene Darstellung einer beispielhaften Situierung für eine entsprechende Wendeanlage gem. RAST 06 verwiesen.

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Sontheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



Hauptstraße 41
87776 Sontheim
fon 08336-8021 0
fax 08336-95 26
buergermeister@sontheim.de

III. Begründung

Inhalt:

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

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 19.07.2021, fortgeschrieben am 08.11.2021
- III. Gemeinde Sontheim, „Bebauungsplan „Bauhof“ - Betriebsbeschreibung“ mit Stand vom 13.10.2021
- IV. Planunterlage im M 1:1.000 - Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 573, Gemarkung Sontheim, mit Stand vom 08.10.2021, ergänzt am 19.10.2021

1. Anlass und Planungsziel

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.

Der gegenständliche Bebauungsplan „Bauhof“ schafft hierfür bzw. im Hinblick auf diese Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den gemeindlichen Bauhof an diesem Standort errichten zu können.

Die weiterhin erforderliche Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Sontheim erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Sontheim, im Nahbereich bzw. ca. 200 m vom aktuell ausgebauten 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.

2.2 Größe des Planungsgebietes

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.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Sontheim hat mit Sitzung vom 12.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Bauhof“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Die Lage und Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden (schwarze Balkenlinie).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahren erstellt. Dieser wird dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

3.2 Flächennutzungsplan

3.2.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung aus dem Jahr 1989

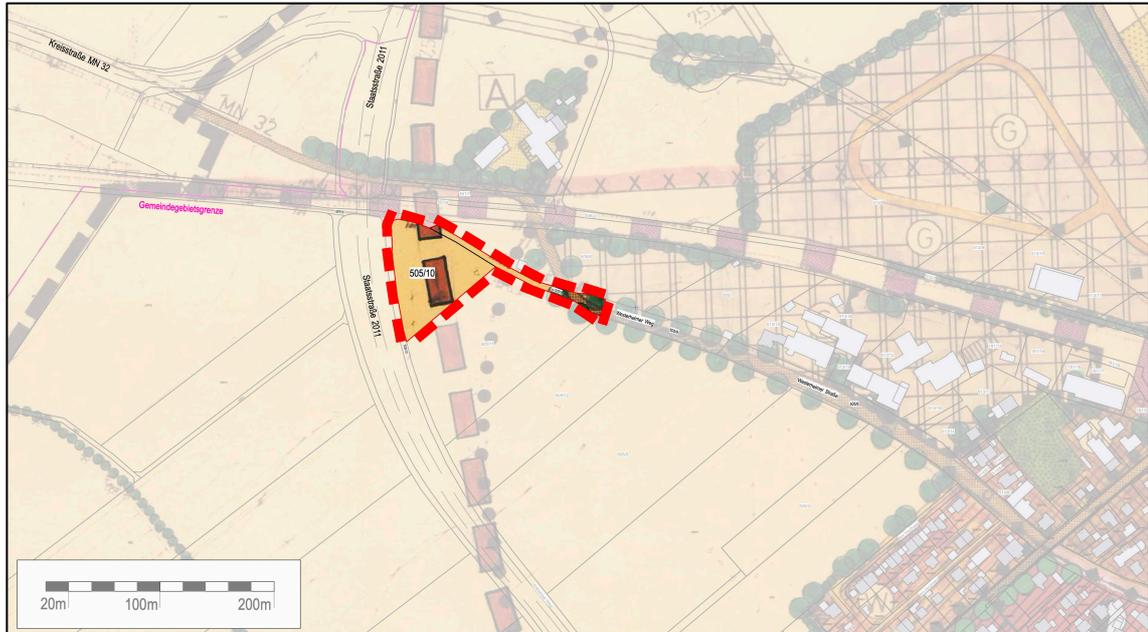
Das Plangebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989 vorrangig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Osten des PG ist der Bereich des Anschlusses an den „Westerheimer Weg“ als „Hauptverkehrsstraße (Staats-, Kreis- und Ortsverbindungsstraße)“ gekennzeichnet - vor dem Bau der Westumfahrung von Sontheim / der Staatsstraße 2011 war dieser Wegeabschnitt des heutigen „Westerheimer Weges“ noch Teil der Kreisstraße MN 32 nach Westerheim, die heute nördlich der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau in die Westumgehung / die St 2011 mündet. Des Weiteren verläuft gem. des rechtswirksamen Planstandes des FNP 1989 durch das Vorhabengebiet die Trasse der „geplanten überörtlichen Hauptverkehrsstraße (Westumfahrung von Sontheim)“ bzw. die Trasse der Staatsstraße 2011, die heute ca. 20 m westlich des PG verläuft / entsprechend mit einer leicht veränderten Lage umgesetzt wurde.

Der östlich bzw. nordöstlich an das Vorhabengebiet anschließende Bereich zwischen der damaligen Trasse der Kreisstraße MN 32 nach Westerheim und der Bahnlinie ist als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, der Bereich der Bahnlinie dementsprechend als „Bahnanlagen“. Abschließend ist entlang des „Westerheimer Weges“, im Bereich / entlang des Abschnittes der ehemaligen Kreisstraße, eine Baumreihe dargestellt (mit entsprechender Kennzeichnung / Eintragung der Gehölze als „Einzelbaum“ auf der rechtswirk-

samen Plandarstellung).

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sontheim erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (6. FNP-Änderungsverfahren).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei im Wesentlichen auch vollständig den gesamten Geltungsbereichs-Umgriff des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans.

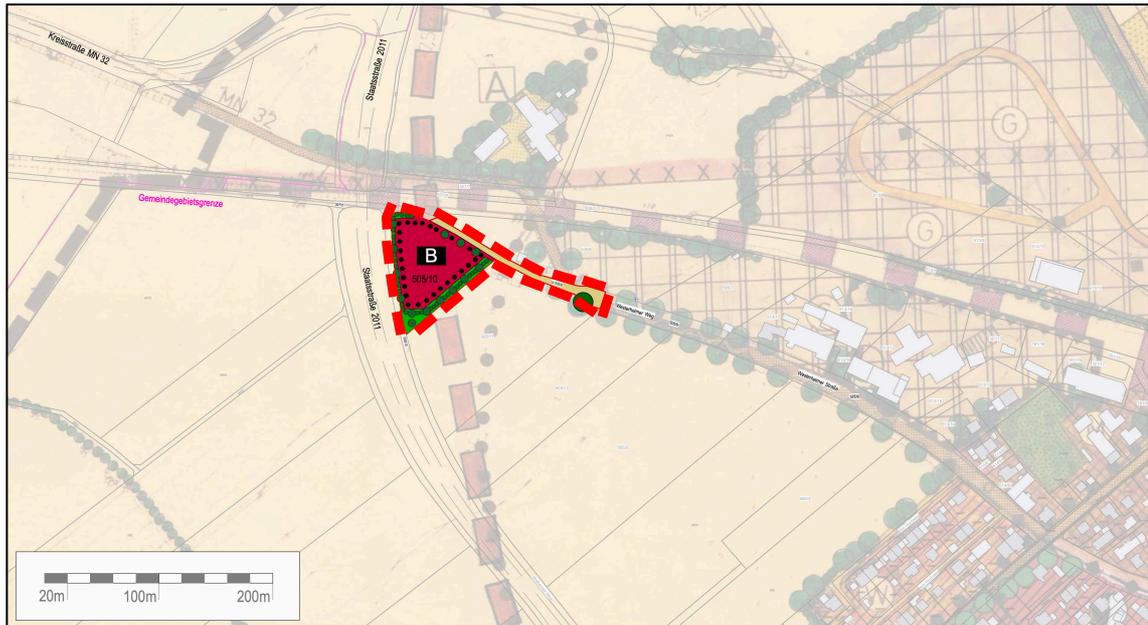


Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989 mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte und dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

3.2.2 Flächennutzungsplan, Änderungs-Planung –

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

Gegenstand der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wesentlichen die Umänderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Nutzungszweck bzw. der Zweckbestimmung als (gemeindlicher) „Bauhof“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Teilfläche Flurnummer 505/10, Gmkg. Sontheim).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte und der Planungskonzeption der im Parallelverfahren aufgestellten 6. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

Des Weiteren werden sowohl entlang der südlichen/südöstlichen sowie westlichen und teils auch entlang der nördlichen Grenzen des zukünftigen gemeindlichen Bauhofes (öffentliche) „Grünflächen“ mit einer durchgehenden „Ortsrandbegrünung“ dargestellt als auch, in Ergänzung hierzu, entlang der nördlichen/nordöstlichen Grenze „Einzelbäume“ eingetragen bzw. in der Plandarstellung neu gekennzeichnet – jeweils mit dem Ziel der Schaffung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten und räumlich-wirksamen Gesamt-Eingrünungssituation des Bauhof-Geländes. Zudem bleibt das am äußersten östlichen Randbereich des PG unmittelbar entlang des „Westerheimer Weges“ vorhandene Bestandsgehölz unverändert mit einer Darstellung als „Einzelbaum“ in den Planunterlagen erhalten.

Abschließend werden die im Norden und Nordosten an den Flächenbereich des zukünftigen gemeindlichen Bauhofes angrenzenden bestehenden Wirtschaftswegefleichen, welche planungskonzeptionell für die künftig geplante Erschließung der Vorhabenflächen räumlich-funktional erforderlich sind, mit in das Plangebiet einbezogen und bis zum Anschluss an den „Westerheimer Weg“ (bzw. die „Westerheimer Straße“) im Osten als „Sonstige Straßen“ dargestellt.

Damit entspricht der Bebauungsplan bei Inkrafttreten der 6. Änderung des FNP der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (in Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplans) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Sobald die Wirksamkeit der 6. Änderung des FNP eintritt, ist die gegenständliche Planung in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigenden Belange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.3 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

3.3.1 Regionalplanung sowie

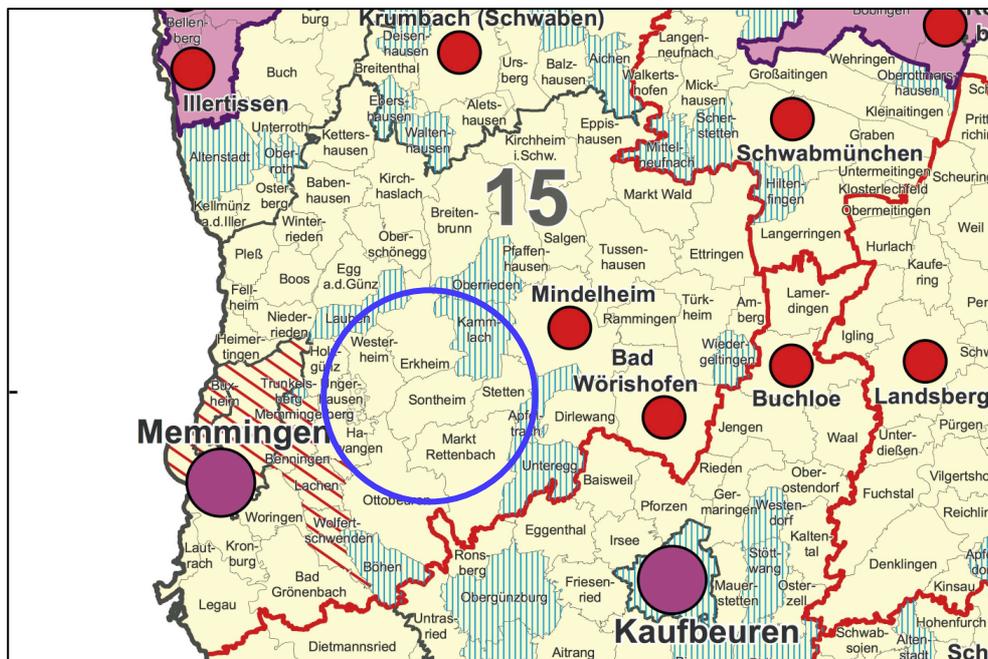
Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020

- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.
- Die Gemeinde Sontheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an.
- Die Gemeinde liegt direkt südlich des Kleinzentrums Erkheim und in etwa zwischen dem „**Oberzentrum**“ **Memmingen** und dem „**Mittelzentrum**“ **Mindelheim**.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Wesentliche Aussagen des LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibung aus dem Jahr 2018 i.V.m. dem Planvorhaben (Auszug):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Wesentliche Aussagen / Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15) bezogen auf das Planvorhaben (Auszug):

- „Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau- Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“ (Allgemeine Ziele, Teil A I, 3)
- Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)
- „Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)" (Raumstruktur, Teil A II, 2.1.1)
- „Die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1)
- „Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollziehen. (...) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungachsen beitragen“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1.1 und 1.1.2)
- „Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen [...] Raumes [...] beitragen. Dadurch soll auch gesichert werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.3)
- „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)" (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)

3.3.2 Prüfung von Standortalternativen / alternativen Entwicklungspotentialen (vorrangig innerhalb der Ortslage / des Siedlungsgefüges oder näher zum Ortsrand)

Wie bereits unter Ziffer 1. dieser 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 Neuerichtung 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 Außenflächen-nutzungen 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.

A) Im Einzelnen wurden dabei im Rahmen der vertieften ortsplanerischen Prüfung bzw. der seitens der Gemeinde grundsätzlich verfolgten, priorisierten Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung auf Grundlage einer Überprüfung vorhandener Bauflächen- / Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, etc.) insbesondere folgende Vorgehensweisen und Ergebnisse, etc. konkret vorgenommen bzw. erzielt:

I.) Überprüfung von gegenständlich v.a. auch im Hinblick auf die Gesamt-Flächen- & Erschließungssituation sowie die Nachbarschaftsverhältnisse geeigneten Gehöften, aufgelassenen Hofstellen oder sonstigen ggf. geeigneten Anwesen (insbesondere i.V.m. einem Leerstand), sowie auch von Baulandreserven und Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. Flächenpotentialen im Innenbereich. In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass sich die immissionsschutzfachliche / -rechtliche Situation bezogen auf das vorliegende Planvorhaben im Innenbereich im Allgemeinen auch als grundsätzlich nicht ganz unproblematisch darstellen dürfte (beispielsweise Ausführung von entsprechend erforderlichen Arbeiten / Nutzungen ggf. bzw. bei Bedarf auch zu Abend- und Nachtzeiten sowie am Wochenende (z.B. i.V.m. Schneeräum- / Streuarbeiten, gemeindlichen Veranstaltungen, etc.)). Zudem sind hier beispielsweise in Zusammenhang mit der erforderlichen Lagerung von div. Stoffen, Arbeitsmitteln, etc. sowie Unterhalt / Pflege des Fuhrparks bzw. der Gerätschaften auch mögliche visuelle Beeinträchtigungen, gerade für die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft ggf. vorhanden bzw. ist ein mögliches dahingehendes Konfliktpotential grundsätzlich nicht auszuschließen.

Im Ergebnis sind nach eingehender Überprüfung der Bestandssituation / -verhältnisse dahingehend für die verfahrensgegenständlich erforderlichen Nutzungen geeignete Flächenpotentiale bzw. Gehöfte / Anwesen, etc. nicht vorhanden bzw. ist eine entsprechende Eigentums- / Grundstücksverfügbarkeit nach aktuellem Sachstand bis auf weiteres nicht gegeben.

II.) Prüfung von gegenständlich v.a. auch im Hinblick auf die Gesamt-Flächen- & Erschließungssituation sowie die Nachbarschaftsverhältnisse geeigneten Standorten am unmittelbaren Ortsrandbereich oder näher zum Ortsrand:

- In diesem Zusammenhang wurde neben der Überprüfung der allgemeinen Situation bzgl. einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit bzw. von alternativen Standortmöglichkeiten, die näher am Ortsrand gelegen sind / sich vorzugsweise in unmittelbarer Ortsrandlage befinden, konkret insbesondere auch ein grundsätzlich gut geeigneter Flächenbereich entlang der „Mindelheimer Straße“ östlich von Sontheim (im Bereich östlich des Feuerwehrhauses) in den letzten Jahren eingehend hinsichtlich der Möglichkeit einer Flächenverfügbarkeit geprüft.

- Des Weiteren wurden im Vorfeld zur Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens, als ebenfalls gut für die erforderliche Entwicklung geeignete Standortalternativen, die Grundstücksflächen unmittelbar östlich/nordöstlich des gegenständlichen Plangebietes entlang der „Westerheimer Straße“ / des „Westerheimer Weges“ bzw. südlich der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau (Grundstücke Fl.-Nrn. 505/7 und 505/8) bzgl. einer Flächenverfügbarkeit intensiv geprüft. Zumal diese Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbliche Bauflächen ((G), gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt sind, so dass die über den wirksamen Flächennutzungsplan (auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung) eingeleitete planungsrechtliche Bestands- / Entwicklungssituation i.V.m. dem benötigten Neubau des gemeindlichen Bauhofes allein aus gesamtplanerischer sowie planungsrechtlicher Sicht deutlich zielführender und ansprechender wäre (s. v.a. nachrichtlich-informative Darstellungen in der Plandarstellung der FNP-Änderung; vorhergehende Ziffer 3.2.2).

Auch würden sich hierbei eindeutige Standortvorteile hinsichtlich der Nutzung vorhandener Erschlie-

ßungspotentiale ergeben bzw. insbesondere auch die benötigte Gesamt-Erschließungssituation u.a. bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung sowie der Spartenerschließung (Kanal, Wasser, etc.) würde sich deutlich einfacher und kostengünstiger darstellen.

Im Ergebnis ist bezogen auf diese beiden Standortpotentiale allerdings trotz intensiver Verhandlungsbemühungen (derzeit abschließend) keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;

Ebenfalls sind im Hinblick auf mögliche weitere Standortalternativen / -potentiale, die näher am Ortsrand gelegen sind bzw. die sich vorzugsweise in unmittelbarer Ortsrandlage befinden, insgesamt bis auf weiteres keine Flächen- / Grundstücksverfügbarkeiten vorhanden bzw. gegeben.

III.) Abschließend wird neuerlich und nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass zum vorliegenden Planvorhaben (dringende Notwendigkeit zur Erneuerung des gemeindlichen Bauhofes) die intensive Suche nach einem hierfür bestmöglich geeigneten Standort bzw. die eingehende Prüfung von dahingehenden Flächenalternativen durch die Gemeinde bereits über mehrere Jahre andauert - leider ohne Ergebnis bezogen auf die eingehend durchgeführten Überprüfungen unter den vorhergehenden Punkten I.) und II.).

Es ist festzuhalten, dass dabei bzw. in diesem Rahmen neben einer aktiven bzw. direkten Anfrage an Grundstückseigentümer mit potentiell geeigneten Flächen u.a. auch mehrfach bzw. über einen längeren Zeitraum im örtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Suchanfragen gestellt wurden, die leider ebenfalls ergebnislos blieben.

B) 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 plangegegenständlichen 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.

C) Insgesamt sind die plangegegenständlichen 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 Plangebietsumfang 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- / Wirtschaftswegefleichen „Westerheimer Weg“ und „Erkheimer Weg“. Darüber hinaus wird der Nahbereich des Plangebietes durch mehrere weitere bauliche Anlagen, wie einen rund 30 m hohen Mobilfunkurm, 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, raumpregende 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) raumpregenden Bestandsverhältnisse im Plangebietsumgriff eine deutliche, räumlich-wirksame Orientierungs-Situation entstanden bzw. gegeben, für einen aus gesamtplanerischer Sicht situativ-verträglichen, langfristigen Abschluss der Fortentwicklungsmöglichkeiten 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.

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

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!

3.3.3 Darlegungen und Erläuterungen in Bezug auf das „Anbindegebot“ gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 (Z)

Aufgrund der etwas vom Ortsrand abgesetzten Lage ist vorliegend die Betrachtung / gesamtplanerisch-inhaltliche Auseinandersetzung mit der LEP-Zielsetzung (Z) 3.3 Abs. 2 Satz 1, welche eine Ausweisung

neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorsieht (sog. „Anbindegebot“), von grundsätzlicher bzw. besonderer Bedeutung. Die Regierung von Schwaben weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin (Schreiben vom 17.09.2021), dass dabei für die Beurteilung, ob eine „Siedlungsfläche“ gem. LEP generell überhaupt vorliegt, nach der Begründung zu LEP 3.3 Abs. 2 (Z) sowohl vom Aufenthalt von Menschen abhängig ist als auch die Qualität und Zweckbestimmung der baulichen Nutzung hierfür eine Rolle spielt.

In diesem Zusammenhang ist i.V.m. dem Planvorhaben allerdings festzuhalten, dass die verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen (i.S. der vorgesehenen, typischen / üblichen gemeindlichen Bauhof-Nutzungen) im Wesentlichen der Lagernutzung dienen bzw. eine hauptsächliche Lagernutzung klar und wesentlich im Vordergrund steht / stehen soll sowie das Gelände ausdrücklich nicht zum dauerhaften oder mindestens regelmäßig vorübergehenden nicht nur kurzzeitigen Aufenthalt von Menschen bestimmt ist.

Um diesen Sachverhalt auch im Hinblick auf die planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Regelmöglichkeiten weitreichend zu berücksichtigen bzw. sicherzustellen, wurden in den Planunterlagen (insb. auch gem. den Ergebnissen der auf Grundlage der erhaltenen Stellungnahme nochmals gesondert durchgeführten Abstimmung mit der Regierung von Schwaben (Telefonat vom 06.10.2021 mit dem betreffenden Sachbearbeiter)) entsprechende weiterführend präzisierende bzw. einschränkende Festsetzungen bzgl. der betreffenden Zulässigkeit von Nutzungen im Rahmen der Festlegungen zur „Art der baulichen Nutzung“ getroffen.

So ist die „Art der baulichen Nutzung“ vorliegend als eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung (gemeindlicher) „Bauhof“ festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB)), auf welcher zum einen zwar die Errichtung von allen baulichen und sonstigen Anlagen sowie sämtliche Nutzungen zulässig sind, die der Erfüllung der Aufgaben i.V.m. dem Nutzungszweck bzw. der besonderen Zweckbestimmung eines gemeindlichen Bauhofes dienen (s. Ziffern 2.1 & 2.2. der textlichen Festsetzungen).

Allerdings müssen (hierzu grundlegend einschränkend / präzisierend) zum anderen zugleich eine Lagernutzung bzw. zur Lagerung von gem. der vorgenannten Zweckbestimmung entsprechend für typische Bauhofmaterialien / -gegenstände, -gerätschaften etc., Betriebsmittel und dgl. genutzte Lagerflächen der baulichen Gesamt-Anlage gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich übergeordnet sein. Darüber hinaus ist im Plangebiet auch eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von wohngenutzten Gebäuden / Gebäudeteilen und Wohngebäuden als allgemein unzulässig festgesetzt.

Zusätzlich / in Ergänzung zu diesen, die betreffenden Nutzungen in Bezug auf die Erfordernisse der LEP-Zielsetzung (Z) 3.3 Abs. 2 entsprechend zielführend präzisierenden und einschränkenden bzw. erfassenden Festsetzungen wurde von Seiten der Gemeinde eine Betriebsbeschreibung zu den künftigen Bauhof-Flächen erarbeitet, um noch weiterführend zu konkretisieren sowie auch im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zu dokumentieren, welche Art von Nutzungen auf dem gemeindlichen Bauhof künftig vorgesehen / zu erwarten sind.

Der Inhalt der entsprechenden Unterlage mit Bezeichnung „Bebauungsplan „Bauhof“ - Betriebsbeschreibung“, mit Stand vom 13.10.2021, durch welche die vorrangige Lagernutzung der Flächen sowie auch der künftige, nicht dauerhafte Aufenthalt von Menschen im Plangebiet nochmals deutlich unterstrichen wird, ist im Folgenden wiedergegeben:

„Im gemeindlichen Bauhof Sontheim sind insgesamt zwei technische Bauhofmitarbeiter (Straßenwärter) beschäftigt.

Büroarbeiten werden von diesen Mitarbeitern nicht erledigt. Die Verwaltung des Bauhofs erfolgt ausschließlich über die Mitarbeiter in der Gemeindeverwaltung.

Der neue Bauhof wird überwiegend zur Lagernutzung der verschiedenen Bauhofmaterialien sowie der beiden Fahrzeuge (Schlepper und Radlader) verwendet.

Ein dauerhafter Aufenthalt von Personen ist dort nicht vorgesehen.

Die beiden Bauhofmitarbeiter halten sich nur kurzzeitig am Bauhof auf, um die Fahrzeuge zu laden und im Gemeindegebiet Mäh-, Reparatur- und typische Straßenwärterarbeiten zu erledigen. Reparaturen an Fahrzeugen und Maschinen, die größerer Art sind, werden ausschließlich von externen Partnern außerhalb des neuen Bauhofs durchgeführt. Lediglich die Fahrzeugpflege und Säuberung der Arbeitsmaterialien erfolgt auf dem Bauhofgelände. Hierfür ist jeweils ein kurzer Aufenthalt des Personals zu Beginn oder am Ende der Arbeitszeit vorgesehen.“

Die zitierte Betriebsbeschreibung wird den Planunterlagen bzw. der Begründung der Planung zusätzlich in Anlage beigelegt.

Im Ergebnis ist damit davon auszugehen, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen um keine „Siedlungsflächen“ i.S. der vorgenannten Zielsetzung des LEP 3.3 Abs. 2 (Z) handelt. Da die vorliegend als „Flächen für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung (gemeindlicher) „Bauhof““ geplanten Flächen überwiegend der Lagernutzung dienen bzw. eine hauptsächliche Lagernutzung klar und wesentlich im Vordergrund steht und sich dort keine Personen dauerhaft oder regelmäßig vorübergehend nicht nur kurzzeitig aufhalten, ist nicht zu erwarten, dass das vorgenannte Ziel zur Anwendung kommt. In der Konsequenz ist deshalb auch davon auszugehen, dass die Erfordernis für eine Darlegung, aufgrund welcher Gesichtspunkte eine Ausnahme vom sog. „Anbindegebot“ gemäß LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) begründet werden kann, gegenständlich nicht gegeben ist.

Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 5.1.1 „Art der baulichen Nutzung“ der Begründung wird weiterhin verwiesen.

3.3.4 Fazit

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan „Bauhof“ sowie die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in Aufstellung befindliche 6. Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Insbesondere ist davon auszugehen, dass vorliegend auch die Zielsetzung des LEP 3.3 Abs. 2 (Z) - Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten - nicht zur Anwendung kommt, da zu erwarten ist, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen, wie im vorhergehenden Unterkapitel 3.3.3 dieser Begründung dargelegt, um keine „Siedlungsflächen“ i.S. dieser Zielsetzung handelt.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit dem Planvorhaben für die vorgenannte, dringend benötigte Neuerichtung des gemeindlichen Bauhofes die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Zwar ist festzuhalten, dass eine vorrangige 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 im gegenständlichen Planungsfall, wie dies nachweislich bzw. in einem ausreichenden Umfang vorstehend dargelegt wurde, nicht gegeben bzw. bis auf weiteres nicht möglich ist. Allerdings liegt das Vorhabengebiet im Anschluss an die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Gewerblichen Bauflächen ((G), gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) sowie auch, getrennt durch die Bahnlinie München-Memmingen-Lindau, im räumlichen Zusammenhang mit der Bestandsbebauung des nördlich der Bahnstrecke gelegenen, größeren landwirtschaftlich genutzten Anwesens „Auf dem Lankerberg“ Hausnr. 1. Insofern berücksichtigt die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage sowie räumliche Dimensionierung, Art und Maß der (baulichen) Nutzung, etc. sowohl vor dem Hintergrund der besonderen Bestandssituation / -verhältnisse (mit einem Umfeld, das durch bauliche Anlagen bereits sehr stark technisch bzw. durch anthropogene Nutzungen (vor)geprägt ist) als auch mit Blick auf das vorhandene und v.a. auch auf das aus planungsrechtlicher Sicht mögliche / zulässige Siedlungsgefüge von Sontheim eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht - gerade auch in Bezug auf den besonderen Nutzungszweck / die Zweckbestimmung als (gemeindlicher) „Bauhof“ - geeignete, insgesamt zielfüh-

rende Siedlungsentwicklung grundsätzlich bestmöglich und weitreichend. Letztlich ist aufgrund der 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.

Außerdem wird, bezogen auf die straßenräumliche Bestands-Situation und Verkehrs-Knotenpunkte im Bereich der Ortslage / Ortsinneren, im Wesentlichen auch die bestehende leistungsfähige, nachhaltig gesicherte Erschließungssituation über die „Westerheimer Straße“ sowie deren Verlängerung nach Richtung Westen bzw. den „Westernacher Weg“ für das Vorhaben genutzt. Somit entspricht die Planung aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt dem Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten grundlegend bzw. weitreichend.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben als bedarfsgerechte, situativ-verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Erschließungs-Potentiale konsequent bzw. in einem weitreichenden Umfang bestmöglich genutzt werden. Obwohl das PG nicht direkt an den bestehenden, vor Ort aktuell räumlich-wahrnehmbaren Ortsrandbereich anschließt, ist die Plangebietsfläche nicht zuletzt aufgrund des vorbeschriebenen, sehr stark technisch durch bauliche Anlagen bzw. durch anthropogene Nutzungen (vor)geprägten direkten Umfeldes als sehr gut für die vorgesehene bauliche Entwicklung geeignete Fläche anzusehen, zumal keine anderweitigen, aus gesamtplanerischer Sicht voraussichtlich wertvolleren und für eine entsprechende Entwicklung evtl. deutlich ungeeigneteren Flächen herangezogen werden müssen.

Die gegenständliche Planung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) sowie auch die parallel hierzu in Aufstellung befindliche 6. Flächennutzungsplanänderung wird damit grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten sowie in Berücksichtigung der gegenständlich durchgeführten mehrjährigen intensiven Prüfung von Standortalternativen / alternativen Entwicklungspotentialen (in Abwägung aller diesbezüglich relevanter Belange) weitreichend und bestmöglich gerecht. Insbesondere ist zu erwarten, dass der Planung auch die Zielsetzung des LEP 3.3 Abs. 2 (Z) - Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten – nicht entgegensteht, da davon auszugehen ist, dass diese vorliegend (s. Unterziffer 3.3.3 der Begründung) nicht zur Anwendung kommt.

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

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.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabensbereichs und darunter insbesondere zu den Flächenbereichen, die überplant bzw. für eine Überbauung herangezogen werden, finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der gegenständlichen Begründung.

Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

4.2.1 Naturräumliche Einordnung

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

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt im Bereich der Niederterrasse zwischen den Talräumen der Schwelk im Westen bzw. der Östlichen Günz im Osten – die Gewässer sind jeweils etwa 1 km von dem Plangebiet entfernt.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

- Geologie und Boden: Entsprechend den topographischen Gegebenheiten – Lage im Bereich der Niederterrasse zwischen den Talräumen der Schwelk im Westen bzw. der Östlichen Günz im Osten – sind im gesamten Vorhabensbereich einheitliche Verhältnisse bzgl. Geologie und Bodenverhältnisse / -typen vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Geologisch handelt es sich im Plangebiet um würmzeitliche Schmelzwasserschotter der Nieder- oder Spätglazialterrasse.

Bei den Böden im PG handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis Carbonatschluffkies (Schotter).

Der Großteil der Plangebietsfläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

- Das Geländeniveau des im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse gelegenen Planungsgebietes ist als eben zu bewerten. Im übergeordneten / großräumlichen Zusammenhang betrachtet fällt das Gelände, dem Talraum der Östlichen Günz folgend, leicht nach Richtung Norden hin ab. Gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung liegt es auf einer Höhenlage von +/- 612 m ü.NN. Die Östliche Günz liegt ca. 1 km östlich entfernt auf einer Höhenlage von +/- 609 m ü.NN, die Schwelk ca. 1 km westlich entfernt ebenfalls auf einer Höhenlage von +/- 609 m ü.NN.
- Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes (PG) nicht vor. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle des Landesamtes für Umwelt liegt nördlich von Attenhausen, etwa 1,4 km südlich des Plangebietes ebenfalls im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse auf 617,47 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserstand an dieser Grundwassermessstelle liegt bei 610,62 m ü.NN bzw. 6,85 m unter der dortigen Geländeoberkante (Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU), Station Sontheim). Im Hinblick auf die naturräumliche Gesamt-Situation (diese stellt sich bezogen auf die würmeiszeitliche Niederterrasse grundsätzlich als vergleichsweise homogen dar) wird davon ausgegangen, dass die an der Grundwassermessstelle vorgefundenen Verhältnisse auch auf das Plangebiet grundsätzlich übertragbar sind und mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehr als mind. 5/6 m zu rechnen ist.
- Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es liegt auch weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch die Schwelk oder die Östliche Günz ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen.
- Gewässer- / Grundwasserschutz: Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – Lage des Plangebietes jeweils ca. 1 km von den nächstgelegenen Fließgewässern entfernt sowie einem Grundwasserflurabstand von einigen Metern unter der Voraussetzung, dass die an der Grundwassermessstelle vorgefundenen Verhältnisse auf das Plangebiet übertragbar sind – wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen planungsbezogenen Maßnahmen i.V.m. dem Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet. Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.
- Allgemeine Hinweise: Dennoch sollten bzw. wird generell darauf hingewiesen und empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und ggf. des Auftretens von drückendem Grundwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdich-

tungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder (drückendes) Grundwasser sowie auch die Durchführung ggf. entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen grundsätzlich dem Bauherrn obliegt!

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

Die Entwässerung auf Nachbarflächen ist allgemein unzulässig.

Allgemein wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

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

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

Auf Ziffer 4.1. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Bezüglich der Bestand- / Realnutzungssituation wird auf das Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

- 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 Bay-NatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen.
- 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. 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 vereinzelt 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. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch nochmals auf die zuvor bereits ausgeführten, Vorbelastungen des Plangebietsumgriffes durch die benachbarten intensiven Nutzungen (insb. überörtliche Verkehrsinfrastruktureinrichtungen St 2011 mit Bahnunterführung sowie Bahnlinie München-Memmingen-Lindau) hinzuweisen.

Artenschützerische Bewertung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1; vorrangig vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen) sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebiets-Umgriffes – Beunruhigung durch die zahlreichen angrenzenden / benachbarten intensiven technischen bzw. anthropogenen Nutzungen (insb. überörtliche Verkehrsinfrastruktureinrichtungen) - für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Oberflächen- / Geländestrukturen, Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsfläche als Grünland ist im Wesentlichen eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen.

Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Plangebietsflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren geht. Allerdings kann der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen bzw. ausgeprägten grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Öffentlichen Grünflächen potenziell zu einem nicht unerheblichen Anteil ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Ferner ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass sich das Lebensraumpotential / -angebot der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung der in dem Planvorhaben enthaltenen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietes-Eingrünung generell im Vergleich zur Bestandssituation nachhaltig erhöht.

Um in Bezug auf die geschilderte Ausgangs- / Sachstandssituation bzgl. der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben mögliche bzw. potentielle baubedingte (durch sporadische Besiedlung von Zauneidechsen / Individuen in den Baustellenbereich) oder anlagebedingte (Konflikte durch sporadische Besiedlung der Zauneidechse / Individuen auf den künftigen Nutzflächen des Bauhofes) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, werden die beiden hierfür in der o.g. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.09.2021 aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend angeregten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz vollinhaltlich in die Planunterlagen eingearbeitet. So ist, um ein evtl. mögliches / potentielles Eindringen von Zauneidechsen-Individuen in den Bauraum bzw. das künftige Bauland zu verhindern (i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes), zum einen an der Südgrenze der Baulandflächen des Bauhofes eine stationäre bzw. dauerhaft fest installierte Leiteinrichtung für Zauneidechsen zu errichten (Länge ca. 27 m). Zum anderen sind bei einer Errichtung / Umsetzung des Vorhabens bzw. Bauhofes im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. Oktober (einschließlich) über den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten hinweg geeignete Leiteinrichtungen bzw. mobile Reptilienschutzgitter nach Richtung Norden und Westen entlang bzw. gegenüber den Baustellenbereichen zu errichten. Auf die Inhalte der Ziffer 11. der „Festsetzungen durch Text“ sowie die Ausführungen unter dem nachstehenden Kapitel 9. der Begründung wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Im Ergebnis ist damit 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.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und Art bzw. Umfang / Dimension des Vorhabens sowie insbesondere auch im Hinblick auf die geschilderte Gesamt-Ausgangs- / Sachstandssituation bzgl. der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt nach derzeitigem Sachstand, unter Voraussetzung der Beachtung / Umsetzung der entsprechend festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz, als vergleichsweise nur geringfügig zu bewerten.

Allgemeiner Hinweis: Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.2.5 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal-Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden. Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Sontheim, im Nahbereich bzw. ca. 200 m vom aktuell ausgebildeten Ortsrand entfernt, unmittelbar südlich der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und östlich entlang des markanten, deutlich raumprägenden Straßenbauwerkes / -dammes mit hochaufragendem Brückenbauwerk (Bahnunterführung; Höhe ca. 10/12 m) der Staatsstraße 2011.

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, die Möglichkeit für eine grundsätzlich weitreichend flexible bzw. situativ-bedarfsgerechte und zukunftssträchtige 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 das (Orts- und) Landschaftsbild bzw. die Bestands-Umgebung einfügt.

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Bezeichnung des Bebauungsplans „Bauhof“ erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung „Bauhof“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Zulässig sind im Hinblick auf eine grundsätzlich gewünschte, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen folglich die Errichtung von allen baulichen und sonstigen Anlagen sowie sämtliche Nutzungen, die der Erfüllung der Aufgaben i.V.m. dem Nutzungszweck bzw. der besonderen Zweckbestimmung eines gemeindlichen Bauhofes dienen.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang - nicht zuletzt v.a. auch in Bezug auf die Erfordernisse i.V.m. der LEP-Zielsetzung (Z) 3.3 Abs. 2 (sog. „Anbindegebot“, s. Ziffer 3.3.3 der Begründung) - festzuhalten, dass die verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen (i.S. der vorgesehenen, typischen / üblichen gemeindlichen Bauhof-Nutzungen) im Wesentlichen der Lagernutzung dienen bzw. eine hauptsächliche Lagernutzung klar und wesentlich im Vordergrund steht / stehen soll sowie das Gelände ausdrücklich nicht zum dauerhaften oder mindestens regelmäßig vorübergehenden nicht nur kurzzeitigen Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, weshalb weiterführend präzisierende bzw. einschränkende Festsetzungen bzgl. der betreffenden Zulässigkeit von Nutzungen im Rahmen der Festlegungen zur „Art der baulichen Nutzung“ getroffen werden.

So ist (grundlegend einschränkend / präzisierend zur vorstehenden, allgemein gehaltenen Festsetzung) festgelegt, dass zum einen eine Lagernutzung bzw. zur Lagerung von gem. der vorgenannten Zweckbestimmung entsprechend für typische Bauhofmaterialien / -gegenstände, -gerätschaften etc., Betriebsmittel und dgl. genutzte Lagerflächen der baulichen Gesamt-Anlage gegenüber in Grundfläche und Bau-masse deutlich übergeordnet sein müssen. Zum anderen wurde die Regelung getroffen, dass im Plangebiet auch eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von wohngenutzten Gebäuden / Gebäudeteilen und Wohngebäuden allgemein unzulässig ist.

Zusätzlich / in Ergänzung zu diesen, die betreffenden Nutzungen in Bezug auf die Erfordernisse der LEP-Zielsetzung (Z) 3.3 Abs. 2 entsprechend zielführend präzisierenden und einschränkenden bzw. erfassenden Festsetzungen wurde von Seiten der Gemeinde eine Betriebsbeschreibung zu den künftigen Bauhof-Flächen erarbeitet, um noch weiterführend zu konkretisieren sowie auch im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zu dokumentieren, welche Art von Nutzungen auf dem gemeindlichen Bauhof künftig vorgesehen / zu erwarten sind.

Der Inhalt der entsprechenden Unterlage mit Bezeichnung „Bebauungsplan „Bauhof“ - Betriebsbeschreibung“, mit Stand vom 13.10.2021, durch welche die vorrangige Lagernutzung der Flächen sowie auch der künftige, nicht dauerhafte Aufenthalt von Menschen im Plangebiet nochmals deutlich unterstrichen wird, ist im Folgenden wiedergegeben:

„Im gemeindlichen Bauhof Sontheim sind insgesamt zwei technische Bauhofmitarbeiter (Straßenwärter) beschäftigt.

Büroarbeiten werden von diesen Mitarbeitern nicht erledigt. Die Verwaltung des Bauhofs erfolgt ausschließlich über die Mitarbeiter in der Gemeindeverwaltung.

Der neue Bauhof wird überwiegend zur Lagernutzung der verschiedenen Bauhofmaterialien sowie der beiden Fahrzeuge (Schlepper und Radlader) verwendet.

Ein dauerhafter Aufenthalt von Personen ist dort nicht vorgesehen.

Die beiden Bauhofmitarbeiter halten sich nur kurzzeitig am Bauhof auf, um die Fahrzeuge zu laden und im Gemeindegebiet Mäh-, Reparatur- und typische Straßenwärterarbeiten zu erledigen.

Reparaturen an Fahrzeugen und Maschinen, die größerer Art sind, werden ausschließlich von externen Partnern außerhalb des neuen Bauhofs durchgeführt. Lediglich die Fahrzeugpflege und Säuberung der

Arbeitsmaterialien erfolgt auf dem Bauhofgelände. Hierfür ist jeweils ein kurzer Aufenthalt des Personals zu Beginn oder am Ende der Arbeitszeit vorgesehen.“

Die zitierte Betriebsbeschreibung wird den Planunterlagen zusätzlich als Anlage 3 zur Begründung beigelegt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Angaben und Werte für die höchstzulässige Wandhöhe (WH) bestimmt.

Die GRZ wird mit einem Wert von 0,8, dem höchsten Wert der „Orientierungswerte“ gem. § 17 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen des § 19 BauNVO (Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) soll im Hinblick auf das Vorhaben eine grundsätzlich sehr hohe Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum der baulichen Verwertbarkeit der PG-Flächen (i.S. einer größtmöglichen Flexibilität für die Gemeinde) gerade auch in Bezug auf die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließungsflächen zu ermöglichen, ist in dieser Konsequenz letztlich auch die Regelung getroffen, dass die Öffentlichen Grünflächen zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

Damit wird eine situativ-bedarfsgerechte sowie zweckmäßig-zielführende Nutzung der Plangebietsflächen in einem nachhaltig-wirksamen bzw. zukunftsträchtigen Umfang sichergestellt.

- Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten sowie zukunftsträchtigen Planungskonzeption wird auch die Höhenentwicklung der (Haupt)Baukörper / Gebäude mit einer max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 8,0 m festgelegt und damit i.E. die Entwicklung einer 2-Geschossigkeit (in Orientierung an Geschosshöhen gewerblicher / industrieller Bauten) auf den Plangebietsflächen ermöglicht. Die zulässige WH wird dabei durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Oberkante des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.
Abweichend davon besteht im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens im Hinblick auf eine zielführende Planungskonzeption die Erfordernis, für erforderliche sonstige technische Anlagen (wie z.B. Silos, Speicheranlagen, etc.) eine Überschreitung dieser höchstzulässigen Wandhöhe (WH) zuzulassen, was auch entsprechend in den Planunterlagen festgesetzt wurde.
- Für eine abschließende Bestimmtheit der Höhenlage wird als Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude (OK FFB EG) die Höhenlage der Oberkante des natürlichen Geländes in der Mitte des jeweiligen Gebäudekörpers festgesetzt. Die OK FFB EG der Gebäude darf diese definierte Höhenlage um max. 0,50 m überschreiten. Örtlich kleinflächig vorhandene, punktuelle Erhöhungen oder Vertiefungen werden bei der Ermittlung des Höhenbezugs-Punktes nicht berücksichtigt.
- Insgesamt trägt die festgelegte maximale WH bzw. Gebäudehöhe (neben dem situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmenkonzept) insbesondere auch dazu bei, dass sich das Vorhaben in die Bestandssituation der Plangebiet-Umgebung bzw. die landschaftliche Situation - die gegenständlich allerdings bereits als in starkem Maße durch technische Infrastruktur / anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten ist - bestmöglich sowie gesamtgebietsverträglich einfügt und keine gravierenden / erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes (Orts- und Landschaftsbild entstehen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen wurden aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten und zukunftsträchtigen baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt.

- Die Festlegung der Führung der Baugrenzen orientiert sich in Richtung Norden / Nordosten und Westen dabei im Wesentlichen in konsequenter Ausrichtung am Verlauf / der Lage der Wege- bzw. Verkehrsflächen, mit einem Abstand von vorrangig rund 5,0 m im Nordosten bzw. 4,0 m in Richtung Westen. Zugleich wurde nach Richtung Norden der Verlauf der Bahnstrecke München-Memmingen-Lindau mit berücksichtigt und grundsätzlich ein Mindestabstand von mehr als 21 m zur nächstgelegenen Gleis-Außenkante eingehalten. In diesem Zusammenhang sowie für den gewünschten Erhalt einer deutlich ausgeprägteren, räumlich-wirksamen Eingrünungs-Situation im Einmündungsbereich der Wege- / Verkehrsflächen im Nordwesten (im Bereich des Brückenbauwerkes der Bahnunterführung) wurde dort ein Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen von bis zu 10 m festgelegt. In Richtung Osten / Südosten, zum landwirtschaftlich intensiv genutzten Nachbargrundstück, beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze durchgehend mind. 8,50 m, insb. auch um für die Schaffung der dort festgesetzten qualitätvollen Anlagen- / Baugebieteingrünungsstrukturen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Ausbildung als freiwachsende, durchgehende (Feld)Heckenstruktur) den hierfür erforderlichen Raumbedarf in einem ausreichenden Umfang sicherzustellen. Im Ergebnis erfolgt die Festsetzung dieser Abstände aus übergeordnet-gesamtkonzeptioneller Sicht zum einen in Berücksichtigung der Möglichkeit für eine grundsätzlich weitreichend flexible bzw. situativ-bedarfsgerechte und zukunftsfrüchtige bauliche Verwertbarkeit der Vorhabenflächen selbst. Zum anderen wird damit aus gesamtplanerischer Sicht einer nachhaltig-wirksamen Sicherstellung der gewünschten Schaffung / Anlage der qualitätvollen, räumlich-wirksamen Eingrünungs-Situation am gegenständlichen Standort in einer situativ-bedarfsgerechten Weise Rechnung getragen. Aufgrund dessen wurde vorliegend auch festgelegt, dass Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude die Baugrenzen auch nicht (geringfügig) überschreiten dürfen.
- Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist die Umsetzung der für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und v.a. auch zukunftsfrüchtige Baugebietenentwicklung benötigten Bebauung sichergestellt. Die Erfordernis für eine Zulässigkeit zur Errichtung von Gebäuden / Hausformen mit einer Länge von über 50 m (im Rahmen einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) ist nicht gegeben.
- Die Regelungen zu den Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften entsprechend eines Gewerbegebietes gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021, sind anzuwenden. Zusammen mit der festgesetzten Situierung des großflächigen, nicht untergliederten bzw. räumlich differenzierten Baufensters soll damit u.a. auch im Hinblick auf die möglichen, zulässigen Grundrissituationen sowie der gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen den im vorliegenden Planungsfall am gegenständlichen Standort zu berücksichtigenden, städtebaulich relevanten Belangen bestmöglich Rechnung getragen werden. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind nicht erforderlich.

5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie (überdachte) Stellplätze (Carports) dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen errichtet werden.
- Zudem ist innerhalb der mit besonderer Zweckbestimmung als „St/Hf“ gekennzeichneten Umgrenzungslinien bzw. Flächenumgrenzungen von Flächen für „Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ in den Rand- / Übergangsbereichen zu den Öffentlichen Grünflächen sowie den umgebenden Straßenraum-Flächen die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie die Anlage von Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen inklusive der hierfür für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen zulässig (wie z.B. Einfriedungen gem. Ziffer 7. der „Festsetzungen durch Text“, Beschilderungen / Hinweistafeln, Markierungen / Pfosten / Planken, Schranken(anlagen), etc.).

Diese Regelungen erfolgen, damit in erster Linie die Übergangsbereiche zwischen den Baugrenzen und den Grünstrukturen / -flächen sowie den Straßen- / Verkehrsraumflächen generell von raumwirksamen (hoch)baulichen Nebengebäuden / -anlagen etc. freigehalten werden und aus übergeordneter bzw. gesamtplanerischer Sicht, neben einer Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen von zu eng an die Eingrünungsstrukturen heranrückenden (hoch)baulichen Anlagen, die gewünschte Schaffung einer grundsätzlich großzügig-einladend wirkenden und qualitätsvollen Raum-Situation entlang der Wege- / Verkehrsflächen ermöglicht wird.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Da die Gemeinde selbst der Bauherr des Bauhofes bzw. im Allgemeinen der baulichen Anlagen im Bebauungsplan-Gebiet ist und die Gestaltung / Umsetzung der baulichen Anlagen gemäß den üblicherweise erforderlichen Vorgaben auch selbst bestimmen kann bzw. abschließend bestimmt, wird in diesem Bebauungsplan generell auf weiterführende, detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, wie z.B. bezüglich der Verwendung von Materialien für die Fassadengestaltung oder für die Dacheindeckung der Bebauung, etc. weitreichend verzichtet. Im vorliegenden Planungsfall ist hierfür letztlich keine Veranlassung für Festsetzungen dieser Art gegeben sowie hinsichtlich der gesamtplanerisch gewünschten Flexibilität einer möglichst situativ-bedarfsgerechten und zukunftssträchtigen baulichen Verwertbarkeit der Baugebiets-Flächen durch die Gemeinde auch nicht zielführend.

In Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen wurden aufgrund dieser besonderen gesamtplanerischen Situation deshalb vergleichsweise nur sehr wenige Regelungen für eine grundlegende Orientierung (planerische Transparenz) bzgl. der zur Umsetzung kommenden Bebauung / Gebäudekörper, -kubaturen, etc. sowie baulichen Anlagen im Allgemeinen getroffen:

- Form / Ausrichtung der Baukörper: Hinsichtlich des Erhalts einer grundsätzlich weitreichend verträglichen Gesamt-Situation (gerade bzgl. der Gebäude-Proportionen von Hauptbaukörpern) der teils zur Umsetzung erwarteten, breitgelagerten Baukörper / Gebäude-Kubaturen wurde festgelegt, dass Hauptgebäude grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten sind und das Verhältnis von Breite zu Länge mindestens 1 zu 1,4 betragen muss. Eine Festsetzung der Stellung / räumlichen Ausrichtung der Hauptgebäudekörper ist dabei zusätzlich nicht erforderlich, da die Gemeinde als Bauherr, entsprechend der jeweiligen Situation in sachgerechter Erörterung und Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Eckpunkte / Erfordernisse, etc. eine auch jeweils entsprechende, abschließend zielführende Festlegung treffen wird (insbesondere in Berücksichtigung der Belange der Bestandssituation, der benachbarten Nutzungen & darunter v.a. der überörtlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen sowie der etwas vom unmittelbaren Ortsrand abgesetzten räumlichen Lage und letztlich auch i.V.m. der Errichtung von Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung).
- Die getroffenen Regelungen bzgl. Einfriedungen leiten sich in Berücksichtigung an die Gegebenheiten, Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes ab (in grundlegender Orientierung an die Zulässigkeiten im Gemeindegebiet i.V.m. gewerblicher / industrieller Bebauung sowie grundlegende versicherungstechnische Erfordernisse nach aktuellem Kenntnisstand). Einfriedungen dürfen demnach eine max. Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 60 m Abstandsbereich zur Bahnlinie München-Memmingen-Lindau – Abstimmungsbedarf mit der Deutschen Bahn: Abschließend wird für die weiterführenden Planungen bzw. im Rahmen der Planungen für die Realisierung von baulichen Anlagen z.B. in Bezug auf Farbgestaltung von Gebäuden, der Ausgestaltung von Stellplätzen oder der Anbringung / Errichtung von Beleuchtungen, etc. insbesondere auf die Lage des PG in unmittelbarer Nähe zu der Bahnlinie hingewiesen. Im Ergebnis hat für sämtliche Maßnahmen in der Zone bis ca. 60 m Entfernung längs der Bahngleise eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn zwingend zu erfolgen. Auf Ziffer 5. der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

Bezüglich der grünordnerischen Konzeption sowie der verkehrlichen Erschließungskonzeption wird auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Kapiteln 6. und 10.1 verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.445 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 6.445 m ²	ca. 100 %
Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Bauhof“	ca. 4.060 m ²	ca. 63,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 330 m ²	ca. 5,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof“ (Bestand)	ca. 765 m ²	ca. 11,9 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung“	ca. 915 m ²	ca. 14,2 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung“ und Zulässigkeit zur Umsetzung einer Zufahrt mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegefläche Fl.-Nr. 505/13	ca. 215 m ²	ca. 3,3 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - extensiv genutztes Grünland“	ca. 160 m ²	ca. 2,5 %

6 Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie im gegenständlichen Planungsfall das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

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

- Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Baulandes bzw. des Baugrundstückes sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Ausbildung von Stellplätzen mit sickerfähigen bzw. wasserdurchlässigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke, i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
Weiterhin erfolgt in diesem Zusammenhang auch eine grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung zur Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc. oder Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau) auf Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen aus- sofern dies aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nicht in anderer Weise erforderlich ist.
- Soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen ist das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Weitestmöglicher Erhalt der flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.

- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Anlagen- / Baugebietseingrünung: Wie bereits dargestellt, befinden sich die Plangebietsflächen in einer etwas vom unmittelbaren Ortsrand abgesetzten Lage, allerdings auch in einem vergleichsweise bereits in starkem Maße durch technische Infrastruktureinrichtungen bzw. anthropogene Nutzungen intensiv vorgeprägten Gebietsumgriff. Eine der wesentlichen Zielsetzungen der Gesamtplanungskonzeption und insb. auch der grünordnerischen Konzeption stellt deshalb gerade auch die Schaffung einer qualitätsvollen bzw. situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung in Form der Festsetzung von 3 bis 7,5 m breiten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung“ dar.

Entsprechend den gesamtplanerischen Erfordernissen i.V.m. der räumlichen Lage sowie der Bestands- / Ausgangssituation des PG erfolgt dabei nach Richtung Westen / Nordwesten gegenüber dem benachbarten markanten, hochaufragenden Straßendamm-Bauwerk der St 2011 bzw. der Auffahrtsrampe zum Brückenbauwerk der Bahnunterführung, dessen Böschungsbereiche teils bereits auch Gehölzpflanzungen aufweisen, lediglich die Festsetzung eines vorrangig 3 m breiten Grünflächen- / Eingrünungsbereiches bzw. wird aus fachplanerischer Sicht als ausreichend erachtet.

Nach Richtung Norden / Nordosten, im Bereich der Zufahrt zum PG, erfolgt die Sicherstellung einer situativ-ausreichenden Eingrünungssituation durch festgesetzte straßen- / wegebegleitende strukturbildende Einzelgehölz-Pflanzungen (insgesamt 4 Stück, davon 3 innerhalb des Baulandes). Die Ausweisung einer flächenhaften, geschlossenen Gehölzstruktur ist hier nicht erforderlich (und wäre abgesehen davon gerade auch im Hinblick auf die gewünschte, möglichst flexible künftige Nutzung der Zufahrtssituation (s. Kapitel 11.1) inklusive Berücksichtigung des für die Sicherstellung der Erschließungssituation benötigten Wendehammers auch nicht zielführend), da insbesondere aufgrund der benachbart verlaufenden Bahnlinie und deren begleitende Gehölzstrukturen sowie durch die nördlich daran anschließende Bestandsbebauung und die ausgeprägten Grün- / Gehölzstrukturen des landwirtschaftlichen Anwesens „Auf dem Lankerberg“ Hausnr. 1 i.E. keine Einsehbarkeit des Vorhabengebietes gegeben ist.

Dagegen ist nach Richtung Süden / Südosten und Osten, gegenüber der freien Landschaft bzw. mit einer entsprechenden bestehenden Einsehbarkeit des PG die Umsetzung / der Aufbau einer ausgeprägten, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Gehölzstruktur zur Anlagen- / Baugebietseingrünung erforderlich. Die entsprechend benötigte Eingrünungssituation wird hier im Wesentlichen durch eine durchgehend 7,5 m breite Öffentlichen Grünfläche mit entsprechenden Pflanzbindungs-Maßnahmen sichergestellt (Aufbau lückenlos-durchgehende Strauchgehölz-Struktur mit zusätzlich festgesetzten strukturbildenden Laubgehölzen mind. 2. Wuchsordnung).

- Innerhalb der entsprechenden, vorstehend beschriebenen Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf den Öffentlichen Grünflächen ist je nach Breite der Flächen die Anlage von mind. 1- bis 3-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Die jeweiligen Pflanzabstände / Abstandsmaße sowie die Anzahl der auszubringenden Pflanzen je Art sind den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.6.1 zu entnehmen. Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausbildung / -prägung von Formschnitthecken ist i.V.m. den Pflanzungen auf den festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.
- Nach Richtung Süden / Südosten erfolgt für eine weitere Optimierung der grünordnerischen Gesamtsituation im südlichen Randbereich – vorgelagert zur durchgehenden Gehölz-Eingrünungsstruktur – zusätzlich die Ausweisung einer ca. 160 m² umfassenden Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung – extensiv genutztes Grünland“. Für diese Fläche wird übergeordnet

die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte extensive Grünflächennutzung mit dem Ziel der Entwicklung von artenreichen Grün- / Wiesenflächen durch Mahd festgesetzt. Des Weiteren sind auf dieser Fläche die Anpflanzung eines standortheimischen Obstgehölzes (ca. in zentraler Lage) sowie in den Rand- / Übergangsbereichen zum landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück Fl.-Nr. 505/11 als zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Ausbildung der Grundstücksgrenze die Anlage von Lesesteinhaufen (an 2 Standorten, je ca. 5 m²) festgelegt.

Weiterführend bzw. bzgl. der konkreten Pflege- / Umsetzungsmaßnahmen wird auf die Inhalte der Ziffer 9.7 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

- Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf den hierfür entsprechend ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen unzulässig ist. Diese sind folglich vollständig zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden; auch dürfen diese nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Als weitere grünordnerisch bedeutende Maßnahme in diesem Zusammenhang - gerade auch im Hinblick auf die Durchgängigkeit / Nutzbarkeit und Funktionalität, etc. dieser Flächen für u.a. Kleinsäuge- und Kriechtiere - ist vorliegend zudem auch die Errichtung von Einfriedungen auf den Öffentlichen Grünflächen allgemein unzulässig (diese sind von Einfriedungen gegenüber den Nachbarflächen / -grundstücken freizuhalten!).

- Abweichend davon ist allerdings einmalig im Hinblick auf die gewünschte weitreichende Flexibilität der Planungskonzeption bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung die Umsetzung einer weiteren Zufahrt (i.S. einer „Behelfs-Zufahrt“) nach Richtung Westen auf den „Erkheimer Weg“ (Grundstück Fl.-Nr. 505/13) durch die dort festgesetzte, durchgehend mind. 3 m breite Öffentliche Grünfläche zur Anlagen- / Baugebietseingrünung zulässig.

Entsprechend werden diese Flächen auch als Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung und Zulässigkeit zur Umsetzung einer Zufahrt mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegefläche Fl.-Nr. 505/13“ ausgewiesen. Ergänzend hierzu ist in den Festsetzungen durch Planzeichen ein entsprechender, rund 75 m breiter Abschnitt mit dem Planzeichen „Ein- bzw. Ausfahrtbereich“ festgelegt, für die Möglichkeit zur Anlage dieser ggf. benötigten zusätzlichen Zufahrt von bis zu max. 8 m Breite. Die abschließende Festlegung, Standortbestimmung, etc. dieser (zusätzlich) möglichen Zufahrtssituation erfolgt unter Berücksichtigung der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen.

- Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bzw. Einzelbäume (19 Laubgehölze mind. 2. Wuchsordnung bzw. 1 heimisches Obstgehölz). Die Zahl der Gehölze ist bindend, die in der Planzeichnung gekennzeichnete genaue Lage ist in geringfügigem Umfang bis zu 5 m veränderlich. Ausgenommen davon sind, im Hinblick auf den gewünschten Erhalt der planungskonzeptionellen Flexibilität i.V.m. der Berücksichtigung der in diesem Flächenbereich umzusetzenden Erschließungssituation inkl. der benötigten Anlage eines Wendehammers (s. beispielhafte Darstellung auf der Planzeichnung), die Standorte der im Bauland gelegenen Gehölze, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof“ frei wählbar. Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

Weiterhin wurde im Hinblick auf die Wahrung der nachbarschaftlichen Belange bzw. der Belange i.V.m. den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festgelegt, dass der Mindestabstand (gemessen in Stammmitte) von Obstgehölzen sowie Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung zum südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück 4,0 m zu betragen hat.

- Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (Einzelgehölz / Gehölzgruppen-Pflanzungen) sowie auch generell für alle Pflanzungen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen, wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgesetzt (s. Ziffer 9.5.1 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 8. der "Hinweise durch Text").
- Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Bauhofes (Hauptgebäude) – maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung – folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.
- Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Erfordernis einer Neupflanzung von zu erhaltenden Einzelgehölzen ist das Gehölz an dem jeweiligen Standort bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zwingend mit autochthonem Pflanzgut artengleich oder -ähnlich zu ersetzen.
- Erhalt des in der Planzeichnung eingetragenen bestehenden Gehölzes (am „Westerheimer Weg“). Entsprechende Festsetzung als „zu erhaltendes Einzelgehölz bzw. zu erhaltender Einzelgehölzstandort; (...)“
Dieses ist entsprechend den situativen Erfordernissen fachgerecht zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
Bei Pflanzenausfall / -Verlust bzw. Erfordernis einer Neupflanzung des zu erhaltenden straßengeleitenden Einzelgehölzes ist an dessen Standort ein Laubgehölz mindestens 2. Wuchsordnung bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen.
- Festsetzung zur Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit von Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante.

In Bezug auf die beiden unter dem § 11. festgesetzten „(Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz“ wird auf die Ausführungen / Inhalte der nachfolgenden Ziffer 9. der Begründung verwiesen.

Allgemeine Hinweise:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen dürfen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

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

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht

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

7.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

7.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland in Anspruch genommenen, bisher vorrangig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen / Teilflächen des Plangebietes (Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. Schaffung von „neuem Baurecht“) zu Grunde gelegt sowie die bestehenden gekiesten bzw. wassergebunden befestigten Flur- / Wirtschaftswegeflächen, die im Zuge der Umsetzung / künftig potenziell zu einem deutlich überwiegenden Anteil ggf. vollversiegelt (z.B. asphaltiert) werden (können).

Für die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da diese entweder als Grünflächen festgesetzt werden oder es sich um bereits bestehende Verkehrsflächen handelt. Diese bereits bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen stellen keine ausgleichsrelevanten Flächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren dar.

7.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

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

Diese wurden, wie die Grünordnungskonzeption im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Detail abgestimmt:

1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** (intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) als Bauland / „Fläche für den Gemeinbedarf“ **mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,8** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,5**. Dies entspricht einer Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie I - Typ A, mit einer Festlegung des Faktors im mittleren bzw. oberen-mittleren Bereich der Wertespanne von 0,3 bis 0,6 (Reduzierung insbesondere aufgrund der Festsetzungen / des ausgeprägten Maßnahmenkonzeptes für eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebiets-Eingrünung v.a. nach Richtung Süden / Südosten gegenüber der freien Landschaft (zudem sind vorliegend sämtliche Grünflächen dabei auch von Einfriedungen freizuhalten!) sowie dem durch die angrenzenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen generell sehr stark technisch bzw. durch anthropogene Nutzungen geprägten / vorbelasteten direkten Plangebietsumfeld).
2. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** (intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) **i.V.m. der zusätzlich zur Umsetzung möglichen**

Zufahrt nach Richtung Westen im Bereich der 3 m breiten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung und Zulässigkeit zur Umsetzung einer Zufahrt mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegefäche Fl.-Nr. 505/13“ (i.E. max. 3 x 8 m = max. 24 m²) wird der **Kompensationsfaktors ebenfalls auf einen Wert von 0,5 festgesetzt.**

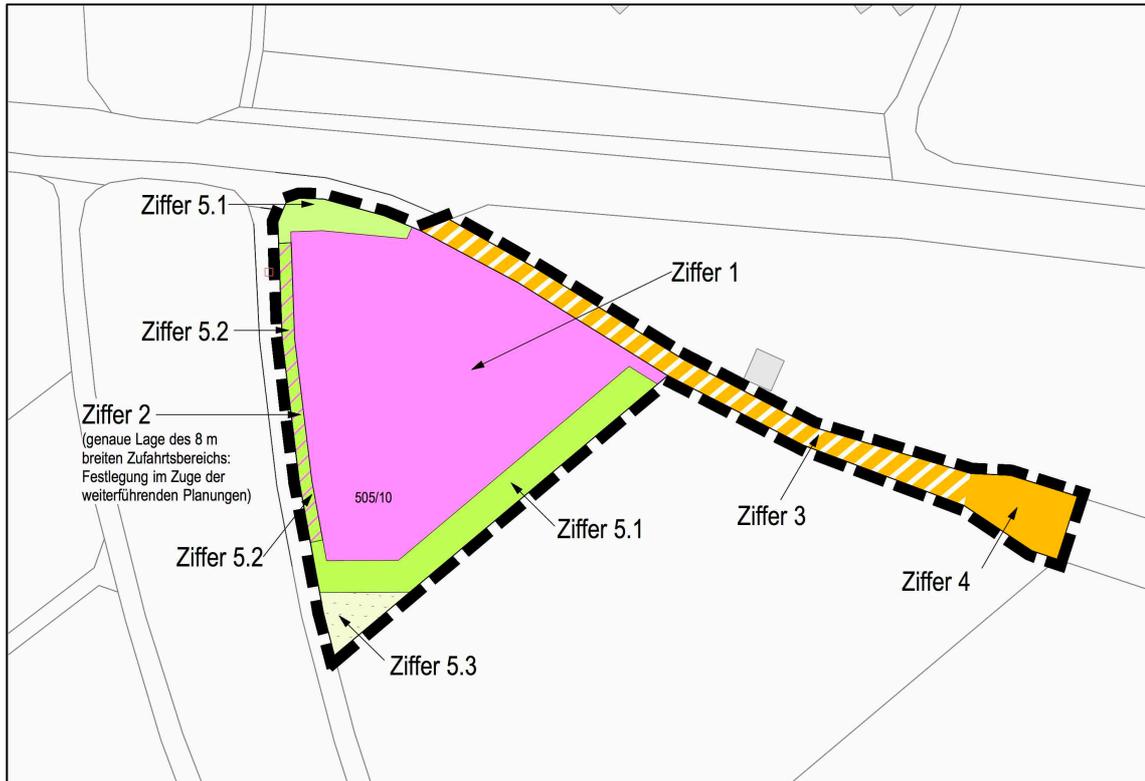
- 3. Teilflächenbereich des Flur- / Wirtschaftsweges „Westerheimer Weg“ (Fl.-Nr. 505/9; festgesetzter Flächenbereich der Öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof“):** gekieste / wassergebunden befestigte Wegeflächen, die im Zuge der Ausführungsplanung / ggf. künftig potenziell zu einem deutlich überwiegenden Anteil vollversiegelt werden (können) – **für diese Flächen wird ein Kompensationsfaktor von 0,1 festgesetzt.**

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

- 4. Bestehende Erschließungsflächen / Verkehrsflächen auf öffentlichem Grund; Flächen ohne Ausgleichsbedarf:**
bereits asphaltierte Fläche im östlichen Randbereich: „Westerheimer Weg“ (Öffentliche Verkehrsfläche).
- 5. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von öffentlichen Grünflächen auf bestehenden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; Flächen ohne Ausgleichsbedarf:**
- 5.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung“ bzw.
- 5.2 gesamter übriger Teilbereich der 3 m breiten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung und Zulässigkeit zur Umsetzung einer Zufahrt mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegefäche Fl.-Nr. 505/13“, der (zukünftig) nicht als zusätzliche Zufahrt nach Richtung Westen genutzt bzw. überbaut werden kann (s. vorhergehende Ziffer 2.).
- 5.3 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen „Anlagen- / Baugebietseingrünung - extensiv genutztes Grünland“.

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

Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 7.2.3 wird ferner verwiesen:



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

7.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 7.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Aus- gleichs- bedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 6.445 m ²		
1. Bauland / Baugrundstück Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB); Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; <u>ausgleichsrelevant</u>	4.060 m ²	0,50	2.030 m ²
2. Bauland / Baugrundstück Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB): zusätzlich nach Richtung Westen zur Umsetzung mögliche Zufahrt (i.S. einer „Behelfs-Zufahrt“) im Bereich der 3 m breiten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung und Zulässigkeit zur Umsetzung einer Zufahrt mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegefäche Fl.-Nr. 505/13“; Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen (max. 3 x 8 m = 24 m ²); <u>ausgleichsrelevant</u>	24 m ²	0,50	12 m ²
3. Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof“: Teilfläche Fl.-Nr. 505/9 „Westerheimer Weg“; gekieste / wasserge-			

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Aus- gleichs- bedarf
bunden befestigte Wegeflächen, die im Zuge der Ausführungsplanung / ggf. künftig potenziell zu einem deutlich überwiegenden Anteil vollversiegelt (z.B. asphaltiert) werden (können); <i>ausgleichsrelevant</i>	765 m ²	0,10	77 m ²
4. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestandskräftig ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen; Flächen ohne Ausgleichsbedarf: Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand) <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	329 m ²	–	–
5. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von öffentlichen Grünflächen auf bestehenden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; Flächen ohne Ausgleichsbedarf: 5.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen „Anlagen- / Baugebietseingrünung - Gehölzpflanzung“ bzw. 5.2 übriger Teilbereich der Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung – Gehölzpflanzung und Zulässigkeit zur Umsetzung einer Zufahrt mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegefäche Fl.-Nr. 505/13“; <u>ohne die Flächen für die zusätzlich mögliche Zufahrt gem. Ziffer 2;</u> 5.3 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen „Anlagen- / Baugebietseingrünung - extensiv genutztes Grünland“; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	917 m ²	–	–
	189 m ²	–	–
	161 m ²	–	–
Summe	ca. 6.445 m²		2.119 m²

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.119 m².**

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

8.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der 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.

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

8.2.1 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 573, Gmkg. Sontheim

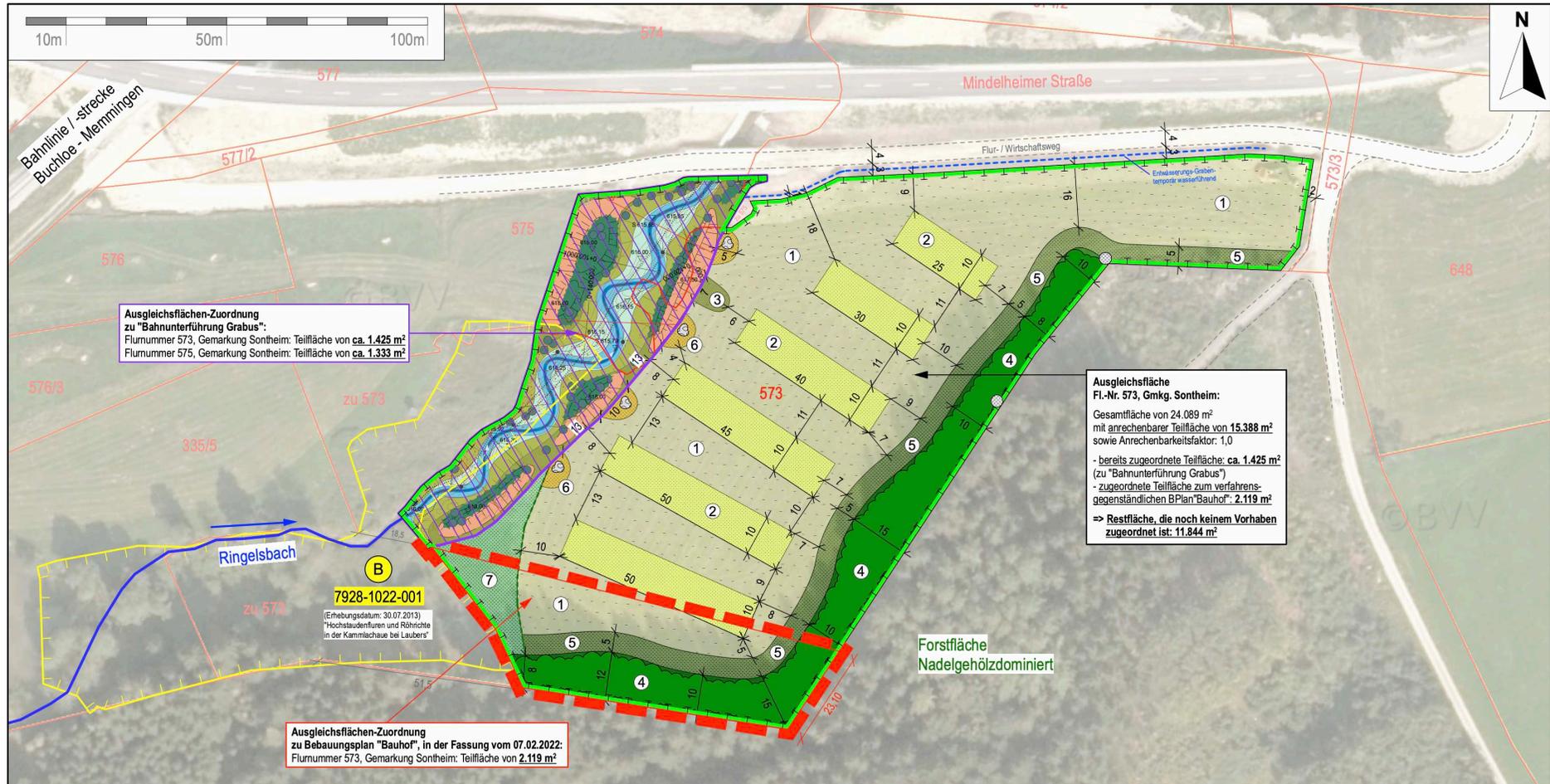
Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 573 der Gmkg. Sontheim liegt etwa 3 km östlich von Sontheim südlich des Ortsteils Grabus direkt südlich an die Ortsverbindungsstraße

Sontheim–Stetten und östlich an den Ringelsbach angrenzend. Die Brücke der Ortsverbindungsstraße Sontheim–Stetten über die Bahnlinie Buchloe–Memmingen befindet sich etwa 160 m nordwestlich der Ausgleichsfläche.

Das Flurstück umfasst eine Gesamtfläche von 24.089 m², davon sind **als Ausgleichsfläche 15.388 m² anrechenbar**. Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt einen **Wert von 1,0**.

Von diesen 15.388 m² sind **bereits ca. 1.425 m² i.V.m. dem planfestgestellten Vorhaben / Projekt der DB Netz AG „Neubau Straßenüberführung (SÜ) Grabus“ bzw. „Bahnunterführung Grabus, Gemeinde Sontheim“ (aus dem Jahr 2020) als Ausgleichsfläche zugeordnet**. Weitere **2.119 m² werden dem gegenständlichen Vorhaben zugeordnet**.

Damit verbleibt von den für eine Zuordnung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehenden 15.388 m² nach Abzug der 1.425 m² i.V.m. dem Vorhaben / Projekt „Bahnunterführung Grabus, Gemeinde Sontheim“ und den 2.119 m² i.V.m. dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren **eine weiterhin festsetzbare / künftig noch zuordenbare Restfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 573 (Gmkg. Sontheim) von 15.388 m² – 1.425 m² – 2.119 m² = 11.844 m² auf dem gemeindlichen Ökokonto**.



Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 573, Gmkg. Sontheim: Ausschnitt Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Flächenfestsetzung sowie der Entwicklungsziele / übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung (ohne Maßstab); auf die maßstäbliche plangraphische Darstellung in einem gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung sowie auf die Planunterlage Anlage IV. (mit Stand vom 08.10.2021, ergänzt am 19.10.2021) zur vorliegenden Begründung im Maßstab 1:1.000 wird zusätzlich verwiesen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurden für die Ausgleichsfläche nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption festgelegt:

Im Hinblick auf die i.V.m. künftigen Zuordnungen ggf. zur Anwendung kommenden Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wird darauf hingewiesen, dass der festgelegte Ausgangszustand / Grundwert der Flächen dem Biotop- / Nutzungstyp "G11" bzw. 3 WP/m² entspricht.

A) Generelle Maßnahmen, die auf der gesamten Fläche auszuführen sind:

- Bekämpfung des Stumpfbältrigen Ampfers - Rumex obtusifolius; sowohl vor Herstellung / Umsetzung der nachfolgenden Einzelmaßnahmen als auch nach der Herstellung als integrierte, eigenständig durchzuführende Pflegemaßnahme;
- zusätzlich ist insbesondere in den Randbereichen / Teilbereichen mit Pflanzmaßnahmen sowie Hochstauden- und Altgrasfluren ggf. eine Neophytenbekämpfung durchzuführen (insb. von Beifußblättrigem Traubenkraut (Ambrosia artemisiifolia), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (Heracleum giganteum), Drüsigem / Indischem Springkraut (Impatiens glandulifera) und ggf. Kanadische Goldrute (Solidago canadensis)).

B) Des Weiteren sind folgende Einzelmaßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag (zusammen mit den Flächenstreifen zur Artenanreicherung Maßnahme (Nr. 2) insgesamt: ca. 10.000 m²):

Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün-, Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.

- Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September („Räummahd“ im Herbst); es ist anzumerken, dass innerhalb der ersten ca. 5 Jahre ggf. eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen ist; evtl. kann zusätzlich auch eine fünfte Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst erforderlich werden;
- Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen;
- Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
- Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!)).

2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (6 Stück, insgesamt ca. 2.400 m²):

- Anlage von jeweils 10 m breiten, 25 bis 50 m breiten „Blühstreifen“ – quer zur Bewirtschaftungsrichtung;
- Aussaat standortgerechte kräuterreiche Saatgut-Mischung (Empfehlung zur Verwendung einer "Blumenwiesen-Mischung", autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!);
- Flächenvorbereitung: im Jahr der Aussaat mit dem Ziel Gräser zurückzudrängen bzw. die „Pflanzen-Samenbank“ im Boden zu erschöpfen: 1.) Pflügen und Fräsen der Fläche in der ersten Maihälfte nach vollständiger Mahd der Flächen; 2.) nochmaliges Fräsen sowohl im Juli als auch zu-

- sätzlich Anfang September, um erneut auflaufende / sich ggf. entwickelnde Ackerunkräuter mechanisch zu bekämpfen; 3.) danach / letztlich, etwa Mitte September erfolgt die Aussaat - hierfür Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur z.B. mittels einer Egge; nach der Ausbringung des Saatgutes: Anwalzen der Fläche;
- Pflegeziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September („Räummahd“ im Herbst);
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Schaffung einer wechselfeuchten (ephemerer) Struktur ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung der Geländeoberfläche an einem Standort (ca. 50 m²):
- Verdichtung der Geländeoberfläche an einem geeigneten Standort bzw. im Bereich einer bereits vorhandenen, leichten Geländesenke durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Baggerschaufel / -fahrwerk, Traktorfahrwerk, etc.); die Ränder sind geschwungen auszuführen (nicht rechteckig); bei nicht geeigneter Verdichtungsfähigkeit des Untergrundes ist in Teilbereichen / bereichsweise ggf. ein Lehmschlag einzubringen;
 - temporäre Rückhaltung Oberflächenwasser; maschinell mähbar;
 - Arten-Anreicherung der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgutmischung (autochthone artenreiche Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!));
 - Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd“); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten zu vermeiden. Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
4. Aufbau eines arten- und fruchtreichen gestuften Waldmantels (Breite 8 m – 15 m; ca. 2.160 m²):
- Entwicklung eines gestuften arten- und fruchtreichen Waldmantels aus Gehölzen 3. Wuchsortnung mit einer Breite zwischen 8 m und 15 m;
 - es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig, der Pflanzabstand zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 2 m;
 - als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen der selben Art auszubringen;
 - auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie im Bereich der nach Westen / Südwesten hin exponierten Abschnitte zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je mind. 4 bis 5 Pflanzen) verwendet werden;
 - als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen;
 - im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
 - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung eines Wildschutzaunes erforderlich;
 - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

Sicherung der Ausgleichsfläche gegenüber der angrenzenden Waldnutzung (insbesondere i.V.m. Durchforstungsmaßnahmen)

- Einbringen von Findlingen (2 Stück; Durchmesser mindestens ca. 0,8 - 1 m) als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche.
5. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang des Waldrandes (ca. 1.240 m²):
- Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes westlich vorgelagert / entlang des Waldrandes bzw. des Waldmantels (s. vorhergehende Maßnahme 4);
 - bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Mahd alle 2 bis 3 Jahre; Herbstmahd (nicht vor Ende September), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
6. Anlage von Lesesteinhaufen an 4 Standorten (je ca. 5 – 7 m²) mit vorgelagerten Sandflächen/-zungen (je ca. 40 m²; Länge ca. 10 m und Breite bis zu ca. 5 m):
- Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung;
 - Die Sandflächen sind über der GOK der angrenzenden Flächen auszubilden und müssen eine Dicke von mind. 30 cm aufweisen. Als Material ist Sand aus einer regionalen Abbaustelle bzw. Sand- / Kiesgrube (ggf. auch Waschsand) zu verwenden;
 - Die Lesesteinhaufen müssen eine Höhe von mind. 1,0 bis 1,3 m aufweisen. Als Material sind Steine verschiedener Korngrößen zu verwenden, dabei hat mind. 80 % des Materials eine Korngröße von 20 bis 40 cm aufzuweisen; das restliche Material kann aus einer kleineren oder auch größeren Korngröße bestehen;
 - Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte und Ausformungen sind lagemäßig bzw. hinsichtlich der Gestaltung geringfügig veränderlich;
 - Pflege der Sandflächen im Bedarfsfall (i.S. einer gelenkten Eigenentwicklung): Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*Solidago canadensis*)) zu verhindern.
Ggf. anfallendes Mahd- / Schnittgut ist abzutransportieren.
7. Gewässerbegleitender artenarmer Hochstauden-Bestand / dominante Altgras-Flur mit teils Neophyten-Besatz; Aufwertung / Umänderung in artenreiche Hochstaudenflur (ca. 450 m²):
- Ziel: Aufwertung des artenarmen, teils mit Neophyten bestandenen gewässerbegleitenden Hochstauden-Bestandes / Altgras-Flur in eine artenreiche Hochstaudenflur, insbesondere durch nachfolgende Maßnahmen:
 - Durchführung von Neophyten-Bekämpfung, insbesondere von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*), Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*) und Goldrute (*Solidago canadensis*);
 - ggf. / sofern bedarfsweise für die Ziel-Erreichung erforderlich: nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bereichsweise Arten-Anreicherung eines gewissen Anteils der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;

- Pflege: Mahd alle 2 Jahre im Spätherbst, ggf. Rotationsmahd von rund 50 % der Fläche im jährlichen Wechsel;
- ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
- Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweise / nachrichtlich-informativer Sachstand zur „Neophytenbekämpfung“:

Das Landratsamt Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde, führt in der Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungs-Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.12.2021) in Bezug auf die Thematik „Neophytenbekämpfung“ die nachfolgenden, aktuell geltenden 3 Leitsätze aus:

- a) Früherkennung und Bekämpfung schon während der Etablierung eines unerwünschten Bestands:
Maßnahmen bereits gegen Einzelvorkommen von Neophyten führen i. d. R. zum schnellen Erfolg. Wichtig ist hier die Neophyten in frühem Stadium (bei mehrjährigen Pflanzen ist im ersten Jahr oft nur eine Rosette im Unterwuchs erkennbar) und noch vor der Blüte zu erkennen, um die Etablierung einer Samenbank zu verhindern.
- b) Samenreife und Samenausbreitung unbedingt vermeiden:
Mahd von Neophyten muss unbedingt vor Samenreife mit unmittelbarer Entfernung und sachgerechter Entsorgung des Mähguts von der Fläche erfolgen.
- c) Dauerhaftes Management:
Die meisten invasiven Formen von Neophyten besitzen, entweder durch lang keimungsfähige Samenbanken oder durch Verbleib von Überdauerungsanlagen (z. B. Wurzelteile) im Boden, ein langanhaltendes Reproduktionspotential. Daher führen regelmäßige Maßnahmen und dauerhafte Beobachtung betroffener und angrenzender Flächen zu langfristigem Erfolg.“

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung / Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen (in diesem Fall nur gebietsexterne Flächen) hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Auf die Ziffer 10.3 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei jeweils eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und entlang bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Gewässern mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) bzw. der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA sowie ggf. auch dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA Unterallgäu abzustimmen ist.

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring:

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vorbehält, Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen!

8.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Die entsprechende, gebietsextern als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 573 der Gmkg. Sontheim befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sontheim. Eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) ist deshalb im gegenständlichen Fall nicht erforderlich.

9. (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz

Zwar sind, wie auch bereits zuvor ausgeführt (s. Ziffer 4.2.4), keine Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) oder besonders bzw. streng geschützte Arten oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebietsbereich selbst vorhanden, 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 vereinzelt 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.

Um in Bezug auf die geschilderte Ausgangs- / Sachstandssituation bzgl. der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben mögliche bzw. potentielle baubedingte (durch sporadische Besiedlung von Zauneidechsen / Individuen in den Baustellenbereich) oder anlagebedingte (Konflikte durch sporadische Besiedlung der Zauneidechse / Individuen auf den künftigen Nutzflächen des Bauhofes) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, werden die beiden hierfür in der o.g. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.09.2021 aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend angeregten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz vollinhaltlich in die Planunterlagen eingearbeitet.

So wird (i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes) zum einen festgesetzt, dass bei der Errichtung / Umsetzung des Vorhabens bzw. Bauhofes im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. Oktober (einschließlich) über den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten hinweg geeignete Leiteinrichtungen bzw. mobile Reptilienschutzzäune nach Richtung Norden und Westen entlang bzw. gegenüber den Baustellenbereichen zu errichten sind. Damit werden mögliche baubedingte Konflikte i.V.m. entlang des Bahndammes und an der Böschung des Dammbauwerks der St 2011 potentiell vorkommenden Zauneidechsen bzw. im Hinblick auf ein evtl. mögliches / potentielles Eindringen von Zauneidechsen-Individuen in den Bauraum wirkungsvoll / nachhaltig vermieden.

Entsprechend ist darauf hinzuweisen, dass durch geeignete Wahl des Bauzeitfensters außerhalb der Aktivitätsphasen der Zauneidechse (entsprechend Mitte Oktober - Mitte März) die Umsetzung dieser baubegleitenden mobilen, artenschutzrechtlich erforderlichen (Vermeidungs)Maßnahmen zur Verhinderung einer sporadischen Besiedlung des Baustellenbereichs durch Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) generell auch vermieden werden kann.

Sofern die Bauphase allerdings den Zeitraum vom 15. März bis 15. Oktober (einschließlich) berührt bzw. tangiert ist die Ausführung / Beschaffenheit / Materialität / Höhe, etc. der dann entsprechend erforderlichen, temporär zur Umsetzung kommenden mobilen Leiteinrichtungen in einem ausreichenden Zeitraum

vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend abzustimmen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Baubeginn des Bauhofes / die Umsetzung der baulichen Anlagen der Unteren Naturschutzbehörde spätestens drei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen ist.

Zum anderen erfolgt (ebenfalls i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes) die Festsetzung, dass an der Südgrenze der Baulandflächen (mit violett-rötlichem Farbton als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gekennzeichneten Flächenbereich) unmittelbar entlang der angrenzenden „öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung – Gehölzpflanzung““ in dem in der Planzeichnung eingetragenen Längen-Abschnitt / Bereich eine stationäre bzw. dauerhaft fest installierte Leiteinrichtung für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) zu errichten ist (Länge ca. 27 m).

Diese Maßnahme, zur Vermeidung von möglichen / potentiellen anlagebedingten Konflikten bzw. Verbotsstatbeständen durch sporadische Besiedlung der erstellten Nutzflächen des künftigen Bauhofes durch Zauneidechsen, erfolgt v.a. auch in Bezug auf die sich ggf. ergebende Situation, dass sich ausgehend von der Böschung des Dammbauwerkes der St 2011 (als potentielle Ausbreitungs- / Wanderstruktur) an den im Zuge der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption herzustellenden, extensiv genutzten Flächenbereichen mit 2 Lesesteinhäufen im Süden des Plangebietes Zauneidechsen möglicherweise / potentiell ansiedeln.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die konkrete Ausführung / Beschaffenheit / Materialität / Höhe, etc. der zur Umsetzung kommenden, entsprechend den örtlich-situativen Erfordernissen geeigneten Leiteinrichtung (z.B. bestehend aus "L-Steinen") im Rahmen der weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend abzustimmen ist.

Fazit:

Im Ergebnis ist damit 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.

Auf die Inhalte der Ziffer 11. der „Festsetzungen durch Text“ sowie die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 4.2.4 der Begründung wird inhaltlich weiterführend verwiesen

10. Immissionsschutz

10.1 Verkehrsinfrastruktur sowie weitere Infrastruktureinrichtungen

Der Standort / direkte räumliche Umgriff des Vorhabengebietes ist als bereits in besonders starkem Maße durch Infrastruktureinrichtungen bzw. die damit in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen technisch vorgeprägt sowie vorbelastet zu bewerten.

Zu nennen sind neben den baulich-technischen Einrichtungen i.V.m. der Bahntrasse der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau (insb. mit dammartig erhöhtem Gleisbett / -körper sowie Oberleitungsführung / -bauwerken bzw. -Masten (bestehende Elektrifizierung)) v.a. auch die baulichen Anlagen der Trasse der St 2011 mit ihren markanten, raumprägenden Straßendamm-Bauwerken bzw. den beiden Auffahrtsrampen / weithin wahrnehmbaren Böschungs-Bauwerken zum unmittelbar nordwestlich an die PG-Flächen anschließenden, hochaufragenden Brückenbauwerk über die vollelektrifizierte Bahnstrecke (räumlich wichtig wirkende Fahrbahn-Überführung mit einer Höhe von ca. 10/12 m) sowie ferner der direkt nördlich benachbart vorhandene Mobilfunkmast (mit einer Höhe von ca. 30 m, gegenüberliegend der Fl.-Nr. 507/3).

Die Mindestabstände der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des PG zu den Fahrbahn-Außenkanten der westlich benachbart verlaufenden St 2011 betragen dabei zwischen 23 m und 25 m. Die Außenkante der Gleise der nördlich angrenzenden Bahnlinie befinden sich in einer Mindest-Entfernung von rund 21 m zur Führung der Baugrenzen.

- *Bahnbetrieb / Bahnlinie München-Memmingen-Lindau*

Die Bahnlinie / -strecke München-Lindau befindet sich in einem Mindestabstand von ca. 21 m nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind. Auch sind alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen entschädigungslos hinzunehmen.

- *Staatsstraße 2011*

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Nähe / der Nachbarschaft zur St 2011 auf dem festgesetzten Grundstück mit Lärmimmissionen bzw. Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Emissionen zu rechnen ist.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien sind auf Kosten der Bauherren vorzunehmen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Fazit:

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend sowohl von der Bahnlinie / -strecke München-Lindau als auch von der St 2011 ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben zur Neuerrichtung eines gemeindlichen Bauhofes nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

10.2 Siedlung / Bebauung (landwirtschaftliches Anwesen / wohngenutzte Bebauung)

Der nächstgelegene Gebäudebestand stellt das außerhalb des Ortes gelegene landwirtschaftliche Gehöft bzw. das Anwesen „Auf dem Lankerberg“ Hausnr. 1 nördlich / gegenüberliegend der Bahnlinie dar, dessen Wohnteil / -Bereich sich ca. 140 m nordöstlich des PG entfernt befindet.

Als nächstgelegene wohngenutzte Bebauung unmittelbar am Ortsrand von Sontheim selbst ist das ca. 250 m östlich des PG entfernt gelegene Anwesen „Westerheimer Straße“ Hausnr. 14 zu nennen. Dieses befindet sich allerdings in einem stark durch gewerbliche Nutzungen geprägten Kontext (Gemengelage südlich entlang der Bahn-Trasse, unmittelbar westlich angrenzend an das Veranstaltungsgelände der „Dampfsäg“-Sontheim).

Die Wohnbebauung des am nordwestlichen Ortsrandbereich von Sontheim gelegenen Baugebietes entlang der Straße „Am Hochweg“ (Bebauungsplangebiet Sontheim „Nord-West“ aus dem Jahr 1982; Allgemeines Wohngebiet (WA)) befindet sich ca. 450 m südöstlich des Vorhabengebietes entfernt.

Abschließend als Bebauung / raumwirksam wahrnehmbare bauliche Anlagen im Umfeld des PG zu erwähnen sind die Futtertrocknung Erkheim eG ca. 400 m in nww. Richtung sowie das Kieswerk Schlegelsberg GmbH & Co.KG ca. 500 m in nnw. Richtung.

Fazit:

Im Hinblick insb. auf Lage, Art und Umfang der im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens vorgesehenen bzw. zu erwartenden Nutzung(en), baulichen Anlagenbestandteile, etc. sowie auch die räumliche Lage / den Mindestabstand zu benachbarten Nutzungen (und dabei v.a. auch zu wohngenutztem Gebäudebestand) ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls von keinen diesbezüglichen immissionsschutzfachlichen Fragestellungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Belangen / Konflikten auszugehen.

Die Behandlung sowie Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Fragestellungen und Belange im Rahmen bzw. auf Ebene des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens kann damit nach derzeitigem Sachstand, bezogen insb. auf Lage / Standort sowie die besondere Art der baulichen Nutzung des Planvorhabens (Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck / Zweckbestimmung als „Bauhof“), grundsätzlich als abschließend gewährleistet betrachtet werden.

Auf Ziffer 7.1 der „Hinweise durch Text“ wird entsprechend verwiesen.

10.3 Landwirtschaft - allgemein

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

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

Der Bestandsschutz ist ohne eventuelle Schadensersatzansprüche zu gewährleisten.

11. Erschließung und Infrastruktur

11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugebietsflächen des Plangebietes (PG) erfolgt vollständig auf öffentlichem Grund, über die „Westerheimer Straße“ / den „Westerheimer Weg“ und die an diesen anschließenden Flur- / Wirtschaftswegeföächen.

Aus diesem Grund sind die zum künftigen Bauhofgelände föhrenden, bereits bestehenden Flur- / Wirtschaftswege, welche räumlich-funktional für die Sicherstellung der künftigen Erschließungssituation benötigt werden, in der gegenständlichen Planung als „Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof““ festgesetzt.

Die verkehrstechnische Erschließung / -Zufahrt der Plangebietsflächen wird dabei aus Richtung Norden / (Nord)Osten über Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 505/9 festgelegt (Verkehrs- / Wegeföächen in Verlängerung des „Westerheimer Weges“). Die Mindestbreite der entsprechend festgesetzten Flächen (= die Mindestbreite des künftig für die verkehrliche Erschließung konkret zur Verfügung stehenden Straßen- / Verkehrsraumes) weist einen Wert / eine Breite von mehr als 4,8 m auf (bzw. 4,84 m an der engsten Stelle) und ist damit bezogen auf die im gegenständlichen Planungsfall situativ zu berücksichtigenden verkehrstechnischen Erfordernisse nach derzeitigem Kenntnisstand als ausreichend dimensioniert zu bewerten. Damit ist die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen im Hinblick auf die Dimensionierung / Flächenfestsetzungen der Öffentlichen Verkehrsflächen als abschließend sichergestellt zu bewerten. Bzgl. der in der Planung vorsorglich bereits räumlich-funktional berücksichtigten Flächen für eine ggf. benötigte Wendeanlage zur nachweislich-funktionalen Sicherstellung der Erreichbarkeit der Vorhabenflächen durch ein Abfallsammelfahrzeug wird insb. auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 11.2.6 dieser Begründung verwiesen.

Ergänzend zu dieser Haupteerschließungssituation ist vorliegend im Hinblick auf die gewünschte weitreichende Flexibilität der Planungskonzeption, auch eine weitere, zweite Zufahrt (i.S. einer „Behelfs-Zufahrt“) in Richtung Westen auf den „Erkheimer Weg“ (Grundstück Fl.-Nr. 505/13) zulässig. In den Festsetzungen durch Planzeichen ist hierfür ein entsprechender „Ein- bzw. Ausfahrtbereich“ festgelegt, für die Möglichkeit zur Anlage dieser ggf. benötigten zusätzlichen Zufahrt von bis zu max. 8 m Breite. Die abschließende Festlegung, Standortbestimmung, etc. dieser (zusätzlich) möglichen Zufahrtssituation erfolgt unter Be-

rücksichtigung der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen.

Auf die Ziffer 8. der Festsetzungen durch Text wird ergänzend verwiesen.

11.2 Ver- und Entsorgung

11.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Sontheim angeschlossen.

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

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal. Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Abwässer wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Alternativ zum Anschluss an den Abwasserkanal bzw. zur Erweiterung / Verlängerung des gemeindlichen Abwasserkanalnetzes ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben, nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes (LRA) Unterallgäu, insb. auf Grundlage von Wirtschaftlichkeits-Prüfung bzw. -Gegenüberstellung auch die Errichtung einer Kleinkläranlage auf den Plangebietsflächen grundsätzlich zulässig - eine entsprechende Beantragung im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. die Prüfung und Genehmigung durch das Sachgebiet Wasserrecht des LRA i. Z. m. dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorausgesetzt. Die Entscheidung / Wahl der Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung liegt dabei vorliegend generell bei der Gemeinde als Träger der öffentlichen Abwasserentsorgung. Die Gemeinde wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen) bzw. auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die Situation der Abwasserbeseitigung / der zur Umsetzung kommenden Anlagen weiterführend erörtern und ggf. in Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA / dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abschließend klären bzw. festlegen.

Auf Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

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

11.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen.

Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

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

Bevor ggf. erforderliche Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 –

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

In Bezug auf weiterführende Hinweise zum Brandschutz wird auf die Ziffer 9. „Brandschutz“ der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

11.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

- Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Weiterführend wird auf die Inhalte der Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

- Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen. Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung ist durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn zu bestätigen.

Für die Versickerung von Niederschlagswässern, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von Niederschlagswasser“ fallen, sind beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt einzureichen.

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

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

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

11.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 verwiesen.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch liegt der Vorhabenbereich weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wasser-sensiblen Bereich (gem. UmweltAtlas Bayern Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch die Schwelk oder die Östliche Günz ist aufgrund von Lage bzw. der topographischen Gegebenheiten auszuschließen – die Fließgewässer sind beide jeweils ca. 1 km von dem Plangebiet entfernt.

Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz

Im Hinblick auf Lage und naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet.

Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung, den Umgang mit ggf. belasteten Böden oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – die Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.

Weiterführend wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 4.2 und 4.3 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

11.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

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

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

Umsetzung von Versorgungsleitungen – Festsetzung einer unterirdischen Verlegung

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

Auf die Festsetzung durch Text § 13 wird entsprechend verwiesen.

11.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten auf den Grundstücken / dem Betriebsgelände für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Entsorgungskonzeption der Abfallwirtschaft des Lkr. Unterallgäu) wird hingewiesen.

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

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

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

Generell wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Müllbehältnisse und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug (dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeug mit einer Länge von ca. 10,30 m) ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind.

Gegenständlich hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll in zuvor erfolgter Abstimmung (auf Ebene der weiterführenden Planungen) mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an einem hierfür geeigneten Standort zu erfolgen (voraussichtlich direkt im Bereich entlang des „Westerheimer Weges“).

In Zusammenhang mit den Belangen der Abfallwirtschaft werden gemäß den Anregungen aus der Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft im Zuge der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 14.09.2021) zur nachweislich-funktionalen Sicherstellung der Erreichbarkeit der Vorhabenflächen durch ein Abfallsammelfahrzeug zudem entsprechende Flächen für den ggf. benötigten Raumbedarf einer Wendeanlage im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption weiterführend berücksichtigt. Die Flächen für die räumliche Dimensionierung bzw. für das Maß eines ggf. erforderlichen entsprechenden Wendehammers werden im Bereich der in der Planung festgesetzten öffentlichen Flächen bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen auf Fl.-Nr. 505/9 („Westerheimer Weg“) sowie auf den ausgewiesenen „Flächen für den Gemeinbedarf“ auf Fl.-Nr. 505/10 entsprechend den situativen Erfordernissen konzeptionell bereitgestellt.

Als räumlich-funktionaler Nachweis für die grundsätzliche Umsetzbarkeit bzw. die i. E. auf öffentlich festgesetzten Flächen abschließend mögliche Sicherstellung der auch dahingehenden Erschließungssituation des PG ist in der Planzeichnung die Darstellung einer beispielhaften Situierung für eine entsprechende Wendeanlage gem. RAST 06, S. 73, Bild 59, nachrichtlich-informativ enthalten / eingefügt (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge; mit Radius 6,0 m & randlicher Freihaltezone 1,0 m). Die abschließende Situierung der Flächen bzw. der letztlich festzulegende, genaue Standort einer ggf. benötigten Wendeanlage wird auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Planungen für den gemeindlichen Bauhof im Rahmen der weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen bzw. auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens) in gemeinsamer Abstimmung mit dem LRA SG Kommunale Abfallwirtschaft vorgenommen.

Auf die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragene Darstellung einer beispielhaften Situierung für eine entsprechende Wendeanlage gem. RAST 06 wird ebenso wie auf die Inhalte unter der Ziffer 11. der textlichen Hinweise verwiesen.

Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern, Station Sontheim, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und 01.01.2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, R1, Ausgabe 2006 - RASt 06; FGSV Verlag GmbH, 5099 Köln, korrigierter Nachdruck Mai 2012
- Gemeinde Sontheim, „Bebauungsplan „Bauhof“ - Betriebsbeschreibung“ mit Stand vom 13.10.2021
- Landratsamtes Unterallgäu Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft: Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 14.09.2021
- Landratsamt Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 20.09.2021
- Landratsamt Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungs-Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.12.2021)
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regierung von Schwaben: Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 17.09.2021
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Sontheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Bauhof“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Sontheim übereinstimmen.

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

ANLAGE 1**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-km.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	memmingen-unterallgaeu@bn.de
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Süd	Kompetenzteam Baurecht	Barthstraße 12 80339 München	ktb.muenchen@deutschebahn.com
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd – PTI 23 Eingangstor Bauleitplanung	Bahnhofstraße 35 87435 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Eisenbahn Bundesamt	Außenstelle München	Amulfstraße 9 -11 80335 München	poststelle@eba.bund.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	p.kern@architekt-kern.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de baurecht@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Karsten Preß	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	karsten.press@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerk AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Mindelheim		Memminger Straße 16 87719 Mindelheim	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Markt Erkheim	Herr 1. Bürgermeister Seeberger	Marktstraße 1 87746 Erkheim	rathaus@erkheim.bayern.de
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de
Markt Rettenbach	Herr 1. Bürgermeister Hatzelmann	Ottobeurer Straße 10 87733 Markt Rettenbach	info@markt-rettenbach.de
Markt Ottobeuren	Herr 1. Bürgermeister Fries	Marktplatz 6 87724 Ottobeuren	rathaus@ottobeuren.de
Stetten	Herr 1. Bürgermeister Gelhardt	Unggenrieder Straße 3 87778 Stetten	rathaus@stetten-schwaben.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de

ANLAGE II. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Inhalt:

1. Einleitung
2. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) /
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose
bei Durchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Anlass und Bedarf: Mit der vorliegenden Bauleitplanung schafft die Gemeinde die 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.

Der gegenständliche Bebauungsplan schafft hierfür bzw. im Hinblick auf diese Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den neuen gemeindlichen Bauhof an diesem Standort errichten zu können.

Die weiterhin erforderliche Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Sontheim erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst inkl. der Erschließung durch die bereits bestehenden Flur- und Wirtschaftswege im Nordosten des zukünftigen Bauhof-Geländes eine Fläche von ca. 0,65 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei im Wesentlichen auch vollständig den gesamten Geltungsbereichs-Umgriff des Bebauungsplans.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- 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- / Wirtschaftswegefäche 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.

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

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

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

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen und weitreichenden Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung.

- Festsetzung bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung der Baukörper i.V.m. Festsetzungen zur Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebiets- / Anlageneingrünung.

1.2.2 Fachplanungen

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

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung aus dem Jahr 1989:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Osten des Plangebietes ist der Bereich des Anschlusses an den Westerheimer Weg als „Hauptverkehrsstraße (Staats-, Kreis- und Ortsverbindungsstraße)“ dargestellt – vor dem Bau der Westumfahrung von Sontheim war dieser Teil des heutigen Westerheimer Weges noch Teil der Kreisstraße MN 32 nach Westerheim, die heute nördlich der Bahnlinie in die Westumgehung, die Staatsstraße 2011, mündet. Weiter verläuft durch das Plangebiet die Trasse der „geplanten überörtlichen Hauptverkehrsstraße (Westumfahrung von Sontheim)“, die Trasse der Staatsstraße 2011, die heute westlich des Plangebietes verläuft.

Der östlich bzw. nordöstlich an das Plangebiet anschließende Bereich zwischen der damaligen Kreisstraße nach Westerheim und der Bahnlinie ist als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, der Bereich der Bahnlinie dementsprechend als „Bahnanlagen“. Entlang des Westerheimer Weges, dem Bereich der ehemaligen Kreisstraße ist entsprechend der Bestandssituation eine Allee dargestellt.

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sontheim erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (6. FNP-Änderungsverfahren).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei im Wesentlichen auch vollständig den gesamten Geltungsbereichs-Umgriff des Bebauungsplans.

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

Gegenstand der entsprechend erforderlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Teilfläche Flurnummer 505/10, Gmkg. Sontheim).

Des Weiteren werden sowohl entlang der südlichen/südöstlichen sowie westlichen und teils auch entlang der nördlichen Grenzen des zukünftigen gemeindlichen Bauhofes (öffentliche) „Grünflächen“ mit einer durchgehenden „Ortsrandbegrünung“ dargestellt als auch, in Ergänzung hierzu, entlang der nördlichen/nordöstlichen Grenze „Einzelbäume“ eingetragen bzw. in der Plandarstellung neu gekennzeichnet – jeweils mit dem Ziel der Schaffung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten und räumlich-wirksamen Gesamt-Eingrünungssituation des Bauhof-Geländes. Zudem bleibt das am äußersten östlichen Randbereich des PG unmittelbar entlang des „Westerheimer Weges“ vorhandene Bestandsgehölz unverändert mit einer Darstellung als „Einzelbaum“ in den Planunterlagen erhalten.

Abschließend werden die im Norden und Nordosten an den Flächenbereich des zukünftigen gemeindlichen Bauhofes angrenzenden bestehenden Wirtschaftswegeflächen, welche planungskonzeptionell für die künftig geplante Erschließung der Vorhabenflächen räumlich-funktional erforderlich sind, mit in das Plangebiet einbezogen und bis zum Anschluss an den „Westerheimer Weg“ (bzw. die „Westerheimer Straße“) im Osten als „Sonstige Straßen“ dargestellt.

Damit entspricht der Bebauungsplan bei Inkrafttreten der 6. Änderung des FNP der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (in Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplans) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Sobald die Wirksamkeit der 6. Änderung des FNP eintritt, ist die gegenständliche Planung in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigenden Belange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Anlagen- / Baugebietseingrünung in Richtung Westen und Norden sowie insbesondere in Richtung Osten / Südosten (Vermeidung / Verringerung von möglichen Auswirkungen i.V.m. der Fernwirkung des PG). Damit werden durch diese differenzierten Festsetzungen die Besonderheiten der örtlichen Situation aus gesamtplanerischer Sicht bedarfsgerecht und gesamtgebietsverträglich berücksichtigt.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung der Planung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)).

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf die umfangreichen Ausführungen und Bewertungen unter der Ziffer 3.3 der Begründung des Bauleitplans verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Minimierung des Beeinträchtigungspotentials gegenüber wertvolleren Flächen ohne / mit weniger Vorbelastungen. Lenkung der Planung / Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Bauhof“ auf einen bereits in vergleichsweise starkem Maße vorbelasteten Standort entlang von überörtlichen Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswegen).
- Schaffung eines grundsätzlich zielführenden, übergeordnet räumlich-wirksamen Abschlusses des Siedlungsgefüges i.V.m. den bereits im rechtswirksamen FNP als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellten Flächenbereichen im Nordwesten von Sontheim.
- Auch steht die Zielsetzung des LEP 3.3 Abs. 2 (Z) - Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten dem Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen, da zu erwarten ist, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen, um keine „Siedlungsflächen“ i.S. dieser Zielsetzung handelt bzw. diese aufgrund dessen nicht zur Anwendung kommt.
- Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung der Bevölkerung mit (öffentlichen) Dienstleistungen.

1.2.5 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 vergleichs-

weise 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 vereinzelt 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- / Baugebieteingrünung 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- / Baugebieteingrünung 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).

1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

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

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das

Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Auf Ziffer 4.1. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 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.
Südöstlich schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv, vorwiegend als Acker genutzte Flächen an.
- In dem gesamten Plangebiet besteht durch die Nachbarschaft zur Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und der Staatsstraße, bereits eine vergleichsweise starke Vorbelastung (insb. Lärm, Abgase und (Fein-)Staub sowie optische Beunruhigungen).
- 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.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet unbebaut ist – mit Ausnahme der mitüberplanten Abschnitte von Erschließungs- und Verkehrsflächen, die bestehen bleiben.

2.1.2 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.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung der Untersuchungsflächen bis auf Weiteres andauern würde. Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen, wie insbesondere die Versiegelung / Überbauung & -formung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Landschaftsbild blieben in diesem Fall aus.

Demgegenüber hätte die Gemeinde (im Rahmen der bestehenden dringenden Notwendigkeit zur Änderung der bestehenden Bauhof-Situation / -Verhältnisse) bis auf weiteres keine Möglichkeit ihren Bauhof entsprechend des dringend benötigten weiteren räumlichen Bedarfs zu vergrößern bzw. im Rahmen eines erforderlichen Neubaus an die aktuellen Nutzungs-Anforderungen bzw. -Standards anzupassen (u.a. sicherheits- / versicherungstechnische Kriterien). Wie insb. auch unter den Ziffern 1. und 3.3.2 der Begründung ausgeführt / dargelegt, kann an dem bisherigen Standort des Bauhofs die erforderliche bauliche Entwicklung bzw. Erweiterung aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche nicht erfolgen. Alternative Standorte, insbesondere innerhalb der Ortslage oder auch näher zum Ortsrand, mit einer Möglichkeit zur Umsetzung der erforderlichen Entwicklung, wurden über einen mehrjährigen Zeitraum hinweg bis Frühjahr 2021 mit großem Nachdruck gesucht bzw. eingehend geprüft und sind im Ergebnis nach derzeitigem Sachstand bis auf weiteres faktisch nicht vorhanden.

Darüber hinaus blieben auch die im Zusammenhang mit dem Vorhaben als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zur Umsetzung vorgesehenen qualitätsvollen Maßnahmen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung und damit eine diesbezüglich mögliche weitere Optimierung der Gesamt-Situation des Gebiets-Umgriffes aus (Maßnahmen insb. zur Arten-, Lebensraum- und Strukturanreicherung gegenüber der durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bestandssituation).

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

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

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand

Die Plangebietsfläche wird abgesehen von dem bereits bestehenden Flur- / Wirtschaftsweg im Nordosten landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Bzgl. genauerer Informationen zur Realnutzung wird auf Ziffer 2.1.1 dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 0,65 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen – Flur- und Wirtschaftswegeflächen sowie der asphaltierte Anschlussbereich an den „Westerheimer Weg“ – insgesamt rund 1.095 m² bzw. ca. 17,0 % und der Anteil der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ – abzüglich einer max. 8,0 m breiten Zufahrt aus Richtung Westen von dem Flur- und Wirtschaftsweg – insgesamt rund 1.266 m² bzw. ca. 19,6 %.

Entsprechend weisen die neu festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Baulandflächen selbst (4.060 m²) – inklusive der Zufahrt aus Richtung Westen von dem Flur- und Wirtschaftsweg (24 m²) – einen Anteil von rund 4.084 m² bzw. ca. 63,4 % auf und nehmen damit insgesamt etwa $\frac{3}{5}$ der Plangebietsfläche ein.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,8 festgesetzt ist und die Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ rund von 1.266 m² zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden wäre rechnerisch / theoretisch die neue Überbauung einer Fläche von (ca. 4.084 m² + 1.266 m² =) 5.350 m² x 0,8 = 4.280 m² in Verbindung mit dem Planvorhaben möglich. Im Ergebnis ist damit die neue Überbauung der gesamten Baulandflächen von insgesamt ca. 4.084 m² bzw. ca. 63,4 % der gesamten Plangebietsfläche möglich.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Möglicherweise ist zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden, eine temporäre Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. notwendig.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von 4.084 m² zu rechnen.
- Eine ca. 5.350 m² (inkl. der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“) umfassende Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.
- Rund 1.266 m² bzw. etwa 19,6% der neu in Anspruch genommen, zuvor vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Flächen zur Baugebiets- / Anlageneingrünung hergestellt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens. Einerseits handelt es sich bei dem neu in Anspruch genommenen Flächenbereich um eine vom aktuell ausgebildeten Ortsrand etwas abgesetzt gelegene Fläche, die letztlich auch vergleichsweise sehr intensiv genutzt werden wird – wobei der Flächenanteil der künftigen Anlageneingrünung etwa 20 % beträgt. Andererseits weist das direkte Umfeld insbesondere durch die angrenzenden überörtlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen eine sehr starke technische Prägung / anthropogene Nutzungssituation und damit verbundene Vorbelastungen auf. Auch müssen durch die Nutzung dieser vergleichsweise stark vorbelasteten Flächen grundsätzlich keine ggf. wertvolleren Bereiche an einem potentiell anderen Standort herangezogen werden, weshalb aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der Flächen am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes bewertet werden kann. Insgesamt ist das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Flächen bzw. der Böden sowie an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick

auf die vorliegende besondere Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse als insbesondere auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden Verwendung sickerfähiger Beläge) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 4 zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens. insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens. Einerseits handelt es sich bei dem neu in Anspruch genommenen Flächenbereich um eine vom aktuell ausgebildeten Ortsrand etwas abgesetzt gelegene Fläche, die letztlich auch vergleichsweise sehr intensiv genutzt werden wird – wobei der Flächenanteil der künftigen Anlageneingrünung etwa 20 % beträgt. Andererseits weist das direkte Umfeld insbesondere durch die angrenzenden überörtlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen eine sehr starke technische Prägung / anthropogene Nutzungssituation und damit verbundene Vorbelastungen auf. Auch müssen durch die Nutzung dieser vergleichsweise stark vorbelasteten Flächen grundsätzlich keine ggf. wertvolleren Bereiche an einem potentiell anderen Standort herangezogen werden, weshalb aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der Flächen am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes bewertet werden kann. Insgesamt ist das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Flächen bzw. der Böden sowie an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die vorliegende besondere Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse als insbesondere auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden Verwendung sickerfähiger Beläge) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

Naturräumliche Einordnung

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

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt im Bereich der Niederterrasse zwischen den Talräumen der Schwelk im Westen bzw. der Östlichen Günz im Osten – die Gewässer sind jeweils etwa 1 km von dem Plangebiet entfernt.

Geologie und Boden

Geologie und Boden: Entsprechend den topographischen Gegebenheiten – Lage im Bereich der Niederterrasse zwischen den Talräumen der Schwelk im Westen bzw. der Östlichen Günz im Osten – sind im gesam-

ten Vorhabenbereich einheitliche Verhältnisse bzgl. Geologie und Bodenverhältnisse / -typen vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Geologisch handelt es sich im Plangebiet um würmzeitliche Schmelzwasserschotter der Nieder- oder Spätglazialterrasse.

Bei den Böden im PG handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis Carbonatschluffkies (Schotter).

Der Großteil der Plangebietsfläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

Das Geländeniveau des im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse gelegenen Planungsgebietes ist als eben zu bewerten. Gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung liegt es auf einer Höhenlage von +/- 612 m ü.NN. Die Östliche Günz liegt ca. 1 km östlich entfernt auf einer Höhenlage von +/- 609 m ü.NN, die Schwelk ca. 1 km westlich entfernt ebenfalls auf einer Höhenlage von +/- 609 m ü.NN.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung ebenfalls nicht gegeben.

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

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Möglicherweise ist zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden, eine temporäre Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. notwendig.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden auf der Baulandfläche, rund 4.084 m² – Veränderung und Überformung der Böden in diesem Bereich; auf den Flächen, die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen bzw. Baugebietseingrünung“ festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untersituation erhalten bleibt.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von rund 4.084 m² zu rechnen.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich.

- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte, wenn möglich, vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen. Auch bei Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ist darauf zu achten, dass zugelassenes unbelastetes (Boden-) Material verwendet wird.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es liegt auch weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch die Schwelk oder die Östliche Günz ist aufgrund der Entfernung des Plangebietes von den beiden Gewässern von jeweils ca. 1 km auszuschließen.

Ergebnis: Eine bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit i.V.m. Oberflächengewässern ist auszuschließen.

Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes (PG) nicht vor. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle des Landesamtes für Umwelt liegt nördlich von Attenhausen, etwa 1,4 km südlich des Plangebietes ebenfalls im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse auf 617,47 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserstand an dieser Grundwassermessstelle liegt bei 610,62 m ü.NN bzw. 6,85 m unter der dortigen Geländeoberkante (Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU), Station Sontheim). Es wird davon

ausgegangen, dass die an der Grundwassermessstelle vorgefundenen Verhältnisse auf das Plangebiet übertragbar sind.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden bzw. den Talräumen der Schwelk bzw. der Östlichen Güz folgend.

Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Das Planungsgebiet liegt, wie oben bereits erwähnt, weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren).

Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz

Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – Lage des Plangebietes jeweils ca. 1 km von den nächsten Fließgewässern entfernt, Grundwasserflurabstand von mehreren Metern unter der Voraussetzung, dass die an der Grundwassermessstelle vorgefundenen Verhältnisse auf das Plangebiet übertragbar sind – wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet. Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.

Altlagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Eine Erfordernis von Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben kann aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes bei einem Großteil der Baumaßnahmen als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verstärkung des Oberflächenabflusses als Folge der Versiegelung, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens durch Versiegelung nicht oder nur noch auf kleineren Flächenbereichen vorhanden ist.
- Ebenfalls aufgrund der großflächigen Versiegelung: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Der geringeren flächenhaften Grundwasserneubildungsrate als Folge der großflächigen Versiegelung wird allerdings dadurch entgegengewirkt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung weitestmöglich flächenhaft vor Ort zu versickern ist.
- Das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter kann aufgrund des zu erwartenden großen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

(Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

(Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Sontheim gehört zum Klimabezirk „Donau-Iller-Lech-Platten“. Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 7 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Die Flächen des Untersuchungsgebietes sind grundsätzlich als Teil des Kaltluftentstehungsgebietes westlich von Sontheim anzusprechen. Das PG stellt aufgrund der topographischen Situation / Lage auf der Niederterrasse zwischen den engeren Talräumen der Schwelk im Westen und der Östlichen Günz im Osten einen Teilbereich der Luftaustausch- / Abflussbahn nach Richtung Norden dar.

Im Hinblick auf die Luftaustausch-Situation / Abfluss-Situation ist im Bestand insbesondere bereits von einer gewissen Barriere-Wirkung des hochaufragenden Straßendamms (Rampenbauwerke) der Staatsstraße 2011 i.V.m. dem Brückenbauwerk der Bahnunterführung auszugehen.

Als Vorbelastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation sind neben der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietsumgriffes mit v.a. entsprechenden, zumindest temporären Stoffeinträgen in die Luft insbesondere die Emissionen i.V.m. der Nachbarschaft zur Bahnlinie München – Memmingen – Lindau sowie zur St 2011 zu nennen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Belästigungen).

Vorbelastungen

Weiterführend wird auf die vorstehend ausgeführten Vorbelastungen unter Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts verwiesen.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr im Planungsgebiet und an den Zufahrtsstraßen, die allerdings aufgrund von Bestandssituati-

on und Lage umgeben von Infrastruktureinrichtungen mit den davon ausgehenden Vorbelastungen sowie der Entfernung zum Ortsrand von Sontheim kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen des Plangebietsumfeldes sowie räumlicher Lage und Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Erhöhung der Barrierewirkung in dem Bereich, Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten, zusätzlich zu den bereits bestehenden Barrieren. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund v.a. von räumlicher Ausdehnung und Höhe des westlich angrenzenden Straßendamms der St 2011 i.V.m. insbesondere der Lage und Dimensionierung des gegenständlichen Vorhabens allerdings eher als gering einzuschätzen. Ebenfalls sind für die nächstgelegenen Siedlungsbereiche die Beeinträchtigungen bzgl. der zusätzlichen Barrierewirkung aufgrund deren Lage zum PG als gering einzuschätzen.
- Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Gesamtsituation kann durch die kleinklimatischen Verbesserungen in Verbindung mit den Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung erst langfristig teilweise ausgeglichen werden.
- (Zumindest temporär betrachtet) Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation in Vergleich zu einem möglichen Stoffeintrag in die Luft durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.
- Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
Allerdings ist insbesondere auf den Dachflächen der Hauptanlage(n) von einer Errichtung von Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung auszugehen bzw. i.V.m. der Gesamtbilanz bzgl. des Ausmaßes von Treibhausgasemissionen des verfahrensgegenständlichen Vorhabens (als grundsätzlich positiv) zu berücksichtigen / mit einzubeziehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen (v.a. Verkehrsinfrastruktur) sowie räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens. Zudem (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung. Des Weiteren ist insbesondere auf den Dachflächen der Hauptanlage(n) von einer Errichtung von Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Gesamtbilanz bzgl. des Ausmaßes von Treibhausgasemissionen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Allerdings ist insbesondere auf den Dachflächen der Hauptanlage(n) von einer Errichtung von Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung auszugehen bzw. i.V.m. der Gesamtbilanz bzgl. des Ausmaß von Treibhausgasemissionen des verfahrensgegenständlichen Vorhabens (als grundsätzlich positiv) zu berücksichtigen / mit einzubeziehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürften diese das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigen bzw. verträglich zu bewerten sein. Des Weiteren ist insbesondere auf den Dachflächen der Hauptanlage(n) von einer Errichtung von Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Gesamtbilanz bzgl. des Ausmaß von Treibhausgasemissionen auszugehen.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens. Zwar ist betriebsbedingt v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürften diese das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigen bzw. verträglich zu bewerten sein. Zudem ist auf die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung hinzuweisen. Des Weiteren ist insbesondere auf den Dachflächen der Hauptanlage(n) von einer Errichtung von Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Gesamtbilanz bzgl. des Ausmaß von Treibhausgasemissionen auszugehen.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen.

In Ergänzung hierzu ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet auch keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten festgestellt wurden.

Bestandssituation / Realnutzung

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

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietsumgriffs selbst sowie der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung die weiteren Flächennutzungen als Verkehrs- und Erschließungsflächen insbesondere die Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) insbesondere i.V.m. der Nachbarschaft zu der unmittelbar nördlich verlaufenden Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und der westlich benachbarten Staatsstraße 2011 zu nennen.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1; vorrangig vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen) sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebiets-Umgriffes – Beun-

ruhigung durch die zahlreichen angrenzenden / benachbarten intensiven technischen bzw. anthropogenen Nutzungen (insb. überörtliche Verkehrsinfrastruktureinrichtungen) - für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Oberflächen- / Geländestrukturen, Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsfläche als Grünland ist im Wesentlichen eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen.

Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Plangebietsflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren geht. Allerdings kann der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen bzw. ausgeprägten grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Öffentlichen Grünflächen potenziell zu einem nicht unerheblichen Anteil ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Ferner ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass sich das Lebensraumpotential / -angebot der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung der in dem Planvorhaben enthaltenen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietes-Eingrünung generell im Vergleich zur Bestandssituation nachhaltig erhöht.

Um in Bezug auf die geschilderte Ausgangs- / Sachstandssituation bzgl. der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben mögliche bzw. potentielle baubedingte (durch sporadische Besiedlung von Zauneidechsen / Individuen in den Baustellenbereich) oder anlagebedingte (Konflikte durch sporadische Besiedlung der Zauneidechse / Individuen auf den künftigen Nutzflächen des Bauhofes) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, werden die beiden hierfür in der o.g. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.09.2021 aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend angeregten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz vollinhaltlich in die Planunterlagen eingearbeitet. So ist, um ein evtl. mögliches / potentielles Eindringen von Zauneidechsen-Individuen in den Bauraum bzw. das künftige Bauland zu verhindern (i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes), zum einen an der Südgrenze der Baulandflächen des Bauhofes eine stationäre bzw. dauerhaft fest installierte Leiteinrichtung für Zauneidechsen zu errichten (Länge ca. 27 m). Zum anderen sind bei einer Errichtung / Umsetzung des Vorhabens bzw. Bauhofes im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. Oktober (einschließlich) über den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten hinweg geeignete Leiteinrichtungen bzw. mobile Reptilienschutzzäune nach Richtung Norden und Westen entlang bzw. gegenüber den Baustellenbereichen zu errichten. Auf die Inhalte der Ziffer 11. der „Festsetzungen durch Text“ sowie die Ausführungen insb. unter dem Kapitel 9. der Begründung zum Bebauungsplan „Bauhof“ wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Im Ergebnis ist damit 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.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage,

Bestands- / Realnutzungssituation und Art bzw. Umfang / Dimension des Vorhabens sowie insbesondere auch im Hinblick auf die geschilderte Gesamt-Ausgangs- / Sachstandssituation bzgl. der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt nach derzeitigem Sachstand, unter Voraussetzung der Beachtung / Umsetzung der entsprechend festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz, als vergleichsweise nur geringfügig zu bewerten.

Abschließend wird im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es zu einem Verlust einer ca. 0,5 ha umfassenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen.
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Hierdurch potentiell Störung/Vertreibung von Kleintieren / ggf. Vögeln infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes und dessen Umgebung ist als gering zu bewerten, nicht zuletzt aufgrund der bisher großflächigen landwirtschaftlichen intensiven Nutzung. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich insbesondere auf den südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Festsetzung, dass bei einer Errichtung / Umsetzung des Vorhabens bzw. Bauhofes im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. Oktober (einschließlich) über den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten hinweg geeignete Leiteinrichtungen bzw. mobile Reptilienschutzzäune nach Richtung Norden und Westen entlang bzw. gegenüber den Baustellenbereichen zu errichten sind ((Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz, i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes).

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation; Verlust einer ca. 0,5 ha umfassenden Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen - unter der Voraussetzung, dass die entsprechend festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt bzw. beachtet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 und 3 zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung von randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung in dem Gebiet; diese stellen im Vergleich zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Lebensraum- / Strukturanreicherung dar.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante.
- Festsetzung zur Errichtung einer stationären bzw. dauerhaft fest installierten Leiteinrichtung für Zauneidechsen (Länge ca. 27 m) an der Südgrenze der Baulandflächen des Bauhofes ((Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz, i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, unter der Voraussetzung, dass die entsprechend festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt bzw. beachtet werden; v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen. Des Weiteren kommt es zu einer (arten)strukturellen Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, unter der Voraussetzung, dass die entsprechend festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt bzw. beachtet werden, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens.

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

Geringe Erheblichkeit unter der Voraussetzung, dass die entsprechend festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt bzw. beachtet werden, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen. Des Weiteren kommt es zu einer (arten)strukturellen Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

3.6.1 Bestand

Verkehrsinfrastruktur und weitere Infrastruktureinrichtungen

Als Vorbelastungen sind neben Immissionen i.V.m. den unmittelbar angrenzenden Flur- / Wirtschaftswegen insbesondere die Emissionen (z.B. durch Abgase, Staub, sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.) i.V.m. der Nachbarschaft zu der unmittelbar nördlich verlaufenden Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und der westlich benachbarten Staatsstraße 2011 zu nennen; des Weiteren befindet sich zwischen der Bahnlinie und dem PG noch ein Mobilfunkmast.

Abstand zu wohngenutzter Bebauung

Das am nächsten zu dem Plangebiet gelegene wohngenutzte Gebäude befindet sich in ca. 150 m Entfernung ist Teil des außerhalb des Ortes gelegenen landwirtschaftlichen Gehöfts nördlich der Bahnlinie und der ehem. Kreisstraße nach Westerheim („Auf dem Lankerberg“ Hausnr. 1). Der nächstgelegene Gebäudebestand am Ortsrand von Sontheim, das Anwesen Westerheimer Straße Hausnr. 14, liegt in einer Entfernung von ca. 250 m östlich der Baugrenzen des PG.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das PG zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die Nutzung der östlich / südöstlich des Vorhabengebietes gelegenen landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirt-

schaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise bereits starken Vorbelastungen der PG-Flächen durch die benachbarten Verkehrsinfrastruktureinrichtungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- vor dem Hintergrund der Vorbelastungen geringe Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise bereits starken Vorbelastungen der PG-Flächen durch die benachbarten Verkehrsinfrastruktureinrichtungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr zu dem Bauhof und den Arbeiten, die dort ausgeführt werden.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürften diese das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigen bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise bereits starken Vorbelastungen der PG-Flächen durch die benachbarten Verkehrsinfrastruktureinrichtungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise bereits starken Vorbelastungen der PG-Flächen durch die benachbarten Verkehrsinfrastruktureinrichtungen.

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und der starken Vorbelastungen durch die direkt angrenzende Verkehrsinfrastruktur (Bahnlinie München – Memmingen – Lindau, Staatsstraße 2011 und ein Mobilfunkmast) sowie auch die Realnutzungssituation (intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen) weisen die überplanten Flächen lediglich eine geringe Bedeutung für eine direkte Erholungsnutzung oder ggf. eine Eignung

i.V.m. der Naherholung auf. Die Verlängerung des „Westerheimer Weges“ stellt zwar grundsätzlich entlang der Bahnlinie eine direkte Verbindung zwischen Sontheim und Westerheim dar, aber westlich der Bahnunterführung unter der Staatsstraße 2011 ist dieser Weg stückweise nur als Grasweg vorhanden. Deshalb ist davon auszugehen, dass andere Wegeverbindungen zwischen den beiden Orten, beispielsweise über die „Bahnhofstraße“ in Sontheim und weiter nördlich entlang der Baggerweiher, von Erholungssuchenden eher genutzt werden. Nichts desto trotz ist allein schon aufgrund der Lage und Nähe zum wohngenutzten Gebäudebestand davon auszugehen, dass die Flur- / Wirtschaftswege im Bereich des PG grundsätzlich von Erholungssuchenden genutzt werden.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Infolge der vorgenannten Vorbelastungen, insbesondere des Straßendamms der Staatsstraße 2011 mit prägendem Brückenbauwerk (Bahnunterführung, Höhe 10/12 m) und der räumlichen Lage zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der Bestandssituation i.V.m. der Einsehbarkeit des Vorhabengebietes dürften die Flächen des Untersuchungsgebietes selbst ebenfalls für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, grundsätzlich keine oder allenfalls eine stark untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Das Wohngebäude des landwirtschaftlichen Anwesens nördlich der Bahnlinie befindet sich im Norden dieses Gehöftes. Da dieses Gehöft in südlicher / südöstlicher Richtung durchgehend von Bäumen (u.a. insbesondere Birken, Fichten und Lärchen) umgeben ist, besteht sowohl von dem Wohngebäudeteil als auch von den am nächsten zum Plangebiet gelegenen Nebengebäuden nur eingeschränkt eine Sichtbeziehung zum Vorhabengebiet.

Die nächstgelegenen v.a. gewerblich genutzten Gebäude am Ortsrand von Sontheim entlang des „Westerheimer Weges“ / der „Westerheimer Straße“ sind etwa 250 m von dem Plangebiet entfernt. Da entlang der Straße ebenfalls einige Laubgehölze mittleren Alters bestehen, ist auch von hier aus nur eine eingeschränkte Einsehbarkeit auf das Plangebiet gegeben.

Die nächstgelegene Wohnsiedlung von Sontheim entlang der Straße „Am Hochweg“ sind über 400 m entfernt – außerdem liegt zwischen diesen Häusern und dem Plangebiet noch der Parkplatz der „Dampfsäg“, entlang dessen Randbereichen ebenfalls einige Gehölze bestehen. Aufgrund der Entfernung und des bestehenden Parkplatzes ist die Fernwirkung des Plangebietes auch von diesen Gebäuden als eher gering einzuschätzen. Wegen der geplanten Eingrünung des Bauhof-Geländes in Richtung Süden / Südosten wird diese Einsehbarkeit des zukünftigen Bauhofes noch geringer, insbesondere wenn die Eingrünungsstrukturen ein gewisses Alter / eine gewisse Höhe erreicht haben.

Die Fernwirkung des PG ist etwa in dem Bereich des südlich gelegenen Kreisverkehrs am größten, an dem die „Bahnhofstraße“ nach Richtung Sontheim von der Staatsstraße 2011 abzweigt, sowie von dem Abschnitt der „Bahnhofstraße“ in dem Bereich außerhalb des Ortes. Die Entfernung dieser Bereiche von dem Plangebiet beträgt ca. 500 m. Bzgl. der derzeitigen und zukünftigen Einsehbarkeit des Plangebietes gilt hier dasselbe, wie für die Wohnsiedlung „Am Hochweg“.

Aus Richtung Westen schließlich besteht durch den Straßendamm der Staatsstraße keine nennenswerte Einsehbarkeit / Fernwirkung i.V.m. dem Plangebiet.

Abschließend wird das Vorhabengebiet insbesondere nach Richtung Osten / Südosten bzgl. der Fernwirkung / der Belange des (Orts- und) Landschaftsbildes so gebietsverträglich als möglich gestaltet. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG selbst für die Erholungsnutzung als nicht relevant einzuschätzen ist und keine bedeutenden Einrichtungen der Naherholung wie z.B. stark frequentierte Rad- oder Wanderwege direkt betroffen sind. Das Vorhabengebiet weist aufgrund von Lage und v.a. auch der speziellen Bestandssituation generell keine (besondere) Fernwirkung i.V.m. einer wohngenutzten Bebauung auf. Besondere Blickbeziehungen (wie beispielsweise zu Kirchtürmen) werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Aufgrund der Vorbelastungen v.a. durch die umgebende Verkehrsinfrastruktur, die räumliche Lage zu den nächsten größeren wohngenutzten Siedlungsbereichen besteht kein bzw. ein nur geringes Beeinträchtigungspotential.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund des lediglich temporären Auftretens von möglichen Beeinträchtigungen sowie im Hinblick auf Bestandssituation, Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie auch der bereits bestehenden Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nordwestlich von Sontheim durch eine Bebauung mit einer Wandhöhe (WH) bis zu max. 8,0 m (bzw. 8,5 m inkl. Sockelhöhe).
- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- In Bezug auf die indirekte Erholungsnutzung / v.a. den „freien Blick in die Landschaft“ (Wirkung des Landschaftsbildes) erfolgt die Festsetzung von räumlich-wirksamen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen: Möglichst gebietsverträgliche Gestaltung des Vorhabengebietes bzgl. der Fernwirkung insbesondere nach Richtung Osten / Südosten / Süden. Dies erfolgt durch die festgesetzte Baugebiets- / Anlageneingrünung.
- Nur geringes zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential des bereits vergleichsweise stark vorbelasteten Landschaftsbildes / von Blickbeziehungen in die freie Landschaft.

Keine (besondere) Fernwirkung i.V.m. einer wohngenutzten Bebauung gegeben.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. von (besonderer) Bestandssituation, Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Zudem erfolgt auch keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr i.V.m. dem Bauhof.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme des Verkehrsaufkommens das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht unverhältnismäßig übersteigen bzw. dürfte als verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (besonderer) Bestandssituation, Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Zwar ist i.E. kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung vorhanden; allerdings erfolgt v.a. in Bezug auf die indirekte Erholungsnutzung / den „freien Blick in die Landschaft“ (Wirkung des Landschaftsbildes) eine weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches. Auf die

Festsetzung der wesentlichen diesbezüglichen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. insbesondere die situativ-bedarfsgerechte Baugebiets- / Anlageneingrünung wird hingewiesen.

3.8 Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung

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

Abgesehen von den innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Abschnitten der Flur- / Wirtschaftswege („Westerheimer Weg“ und „Erkheimer Weg“) sowie dem am äußersten östlichen Randbereich gelegenen asphaltierten Anschluss an den „Westerheimer Weg“ wird das PG intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Geprägt wird das Landschaftsbild im Umgriff / Nahbereich jedoch vor allem durch die im Norden an das Plangebiet anschließende Bahnlinie München – Memmingen – Lindau mit Bahndamm und zugehöriger technischer Infrastruktur (Oberleitungen) sowie die westlich vorbeiführende Staatsstraße 2011 mit hoch aufragendem Straßendamm und großdimensioniertem Brückenbauwerk (Bahnunterführung, Höhe 10/12 m). Darüber hinaus wird der Nahbereich des Plangebietes durch mehrere weitere bauliche Anlagen, wie einen rund 30 m hohen Mobilfunkturn, 2 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.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet unbebaut ist – mit Ausnahme der mitüberplanten Abschnitte von Erschließungs- und Verkehrsflächen, die bestehen bleiben.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietsumgriffs selbst sowie der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung die weiteren Flächennutzungen als Verkehrs- und Erschließungsflächen insbesondere die Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) insbesondere i.V.m. der Nachbarschaft zu der unmittelbar nördlich verlaufenden Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und der westlich angrenzenden Staatsstraße 2011 mit dem Damm- und Brückenbauwerk der Bahnunterführung zu nennen. Ergänzend wird auf die Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts verwiesen.

Einsehbarkeit / Fernwirkung sowie besondere Blickbeziehungen

Die Fernwirkung des PG ist etwa in dem Bereich des südlich gelegenen Kreisverkehrs am größten, an dem die „Bahnhofstraße“ nach Richtung Sontheim von der Staatsstraße 2011 abzweigt, sowie von dem daran anschließenden, nach Osten verlaufenden Abschnitt der „Bahnhofstraße“ außerhalb des Ortes.

Aus Richtung Osten, unmittelbar von den Ortsrandbereichen aus, die sich in einer Entfernung von ca. 250 m bis 400 m zu dem PG befinden, ist das Vorhabengebiet ebenfalls einsehbar. Allerdings ist dort zwischenliegend noch der Parkplatz der „Dampfsäg“, entlang dessen Randbereichen einige Gehölze bestehen, vorhanden.

Aus Richtung Westen schließlich besteht durch den hoch aufragenden Straßendamm der Staatsstraße 2011 keine nennenswerte Einsehbarkeit auf das Vorhabengebiet. Auch aus Richtung Norden ist durch das landwirtschaftliche Anwesen und die Bahnlinie nur eine vergleichsweise geringe und lediglich räumlich begrenzte Einsehbarkeit gegeben.

Zusammenfassend ist v.a. auch aufgrund der in besonders starkem Maße technisch (vor)geprägten Umgebung des zukünftigen Bauhof-Geländes kein nennenswertes / besonders erhebliches Beeinträchtigungspo-

tential i.V.m. dem Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild zu erwarten. Auch sind keine besonderen Blickachsen / Blickbeziehungen (z.B. zu Kirchtürmen oder zu anderen markanten Blickpunkten) vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Im Nahbereich des PG stellt das Vorhaben lediglich eine weitere, vergleichsweise nicht unverhältnismäßige Beeinträchtigung des (lokalen) Orts- / Landschaftsbildes dar, in einem grundsätzlich v.a. durch die unmittelbar nördlich verlaufenden Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und der westlich angrenzenden Staatsstraße 2011 mit dem Damm- und Brückenbauwerk der Bahnunterführung stark anthropogen überprägten Bereich. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist in diesem Fall deshalb als vergleichsweise geringer als an einem anderen, nicht entsprechend vorbelasteten Standort zu bewerten.
- Aufgrund der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand in einem größeren Umfang ist diesbezüglich ebenfalls von einem nur geringfügigen Beeinträchtigungspotential auszugehen.
- Aufgrund der Lage der Vorhabenflächen weist das Plangebiet v.a. aus Richtung Süden / Südosten bereichsweise eine gewisse, etwas deutlichere Einsehbarkeit / Fernwirkung auf.
Aus Richtung Osten sowie insbesondere auch Norden und Westen ist die Einsehbarkeit / Fernwirkung aufgrund der zuvor dargestellten (besonderen) Bestandssituation von keiner nennenswerten Bedeutung bzw. insgesamt als lediglich geringfügig zu bewerten.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund des lediglich temporären Auftretens sowie bzgl. Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie auch der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Im Ergebnis ist lediglich nach Richtung Süden / Südosten bereichsweise eine gewisse, etwas deutlichere Einsehbarkeit / Fernwirkung gegeben.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 4 zu den baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nordwestlich von Sontheim durch eine Bebauung mit einer Wandhöhe (WH) bis zu max. 8,0 m (bzw. 8,5 m inkl. Sockelhöhe).
- Festsetzung von situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen: Möglichst gebietsverträgliche Gestaltung des Vorhabengebietes bzgl. der Fernwirkung insbesondere nach Richtung Süden / Südosten. Dies erfolgt durch die festgesetzte Baugebiets- / Anlageneingrünung.
- Nur geringes zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential des bereits vergleichsweise stark vorbelasteten Landschaftsbildes / von Blickbeziehungen in die freie Landschaft.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Als Voraussetzung für diese Bewertung wird allerdings die konsequente sowie zeitnahe Umsetzung der umfassenden Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung insbesondere auf der 7,50 m breiten Grünfläche nach Richtung Osten / Südosten sowie eine Bebauung mit einer max. Wandhöhe (WH) bis zu 8,0 m (bzw. 8,5 m inkl. Sockelhöhe) angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Als Voraussetzung für diese Bewertung wird allerdings die konsequente sowie zeitnahe Umsetzung der umfassenden Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung insbesondere auf der 7,50 m breiten Grünfläche nach Richtung Süden / Südosten sowie eine Bebauung mit einer max. Wandhöhe (WH) bis zu 8,0 m (bzw. 8,5 m inkl. Sockelhöhe) angenommen.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriffs sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

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

Sachgüter

Der Großteil des PG wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Außer den innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Abschnitten der Flur- / Wirtschaftswegen sowie dem asphaltierten Anschluss an den „Westerheimer Weg“ sind im Vorhabengebiet keine Sachgüter vorhanden.

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase Beeinträchtigungen an den Erschließungsstraßen nicht auszuschließen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme des Verkehrsaufkommens das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht unverhältnismäßig übersteigen bzw. dürfte als verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkt zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

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

3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation (auch wenn es sich lediglich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt) weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen sowohl auf das (Orts- /) Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Den Auswirkungen auf die Schutzgüter (Orts- /) Landschaftsbild und Mensch (Erholung) wird jedoch durch die qualitätsvolle Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere im Süden und Südosten des Plangebietes im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt.

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

Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Bestandssituationen i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben besteht insbesondere darin, dass Infrastruktureinrichtungen von einigem Gewicht im räumlich-funktionalen Gebietsumgriff vorhanden sind.

Gesamtplanerisch unverträgliche Auswirkungen dieser Kumulierung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) entstehen nicht, da die zusätzlichen Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigen dürften. Außerdem befindet sich der Ortsrand von Sontheim in einer Entfernung von 250 m bis 400 m zum Plangebiet.

Ferner sind nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) auszuschließen, insbesondere aufgrund der Vorbelastungen durch die Lage direkt an der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau und der Staatsstraße 2011.

Den Auswirkungen auf das Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild wird einerseits durch die Festsetzungen zur Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung insb. nach Richtung Süden / Südosten entgegengewirkt, andererseits durch die Festsetzungen einer Bebauung mit einer max. Wandhöhe (WH) bis zu 8,0 m (bzw. 8,5 m inkl. Sockelhöhe).

Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 5.1.1 („Planungskonzeption / bauliche Anlagen“) wird verwiesen.

Ferner wird den Auswirkungen der großflächigen versiegelten Flächen im Plangebiet auf die Grundwasserneubildungsrate dadurch entgegengewirkt, dass sauberes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung weitestmöglich flächenhaft vor Ort zu versickern ist.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt werden aufgrund der Vorbelastungen / Störungen insbesondere durch die angrenzende Bahnlinie und die Staatsstraße sowie der bisherigen landwirtschaftlich intensiven Nutzung als Grünland als gering eingestuft.

3.10.3 Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Wie beschrieben besteht bzgl. der unter Ziffer 3.10.2 genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von benachbarten Bestandssituationen. Gleichzeitig wird unter genannter Ziffer beschrieben, welche Festsetzungen getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen gering zu halten bzw. aus welchen Gründen / aufgrund welcher Vorbelastungen diese Auswirkungen nur als gering einzustufen sind. Auch hier gilt, dass die Auswirkungen, bei denen eine Kumulierung bestehen kann, bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder entsprechend höheren Gewichtung bereits gewürdigt wurden.

Ergebnis: Geringe Auswirkungen zu erwarten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Bestandssituationen vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Ergebnis: Geringe Auswirkungen zu erwarten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Bestandssituationen vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1 des Umweltberichts verwiesen. Die für den gemeindlichen Bauhof neu in Anspruch genommenen Flächenbereiche stellen im Wesentlichen Grünland dar, das intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen in Verbindung mit der Bestandssituation im PG keine besonders zu erwähnenden Abfälle an. Ebenfalls sind im Rahmen des Vorhabens keine Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden bzw. baulichen Anlagen erforderlich.

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / des Bauhof-Gebäudes selbst sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Beton, Stahl, Glas und handelsüblichen Dämmstoffen etc.) keine Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ vorgesehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.

- Während der Bauzeit sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- In der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Im Zuge von evtl. späteren Renovierungs-, / Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten baulicher Anlagen, etc. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblicher Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch den Betrieb sind zusätzliche Emissionen insbesondere durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich u.a. insbesondere die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet gesichert, z.B. nach entsprechender Erweiterung / Verlängerung des Abwasserkanalnetzes. Diesbezüglich wird auf Ziffer 11.2 der Begründung verwiesen.
Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes. Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

Insbesondere im Rahmen der Bauphase(n) ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik auszugehen sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc..

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc. auszugehen.
- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist gesichert, z.B. nach entsprechender Erweiterung / Verlängerung des Abwasserkanalnetzes. Diesbezüglich wird auf Ziffer 11.2 der Begründung verwiesen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Bei den bereits bestehenden Betrieben entlang der „Westerheimer Straße“ handelt es sich um keine Störfallbetriebe bzw. keine Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber v.a. dem wohngenutzten Siedlungsbestand. Auch bzgl. des zukünftigen Bauhofes besteht keine diesbezügliche Relevanz. Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

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

Umwelt: Auf die Ausführungen zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und des Kapitels 3.3.1 – Bestandssituation bzgl. Oberflächengewässer und Grundwasser wird verwiesen.

Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe. Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es liegt auch weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). Eine Hochwassergefährdung durch die jeweils ca. 1 km entfernten Gewässer, die Schwelk im Westen und die Östliche Günz im Osten, ist aufgrund der Entfernung auszuschließen.

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

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden insbesondere festgesetzt:

Schutzgut Fläche

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung.
- Flächenanteil der künftigen Anlagen- Baugebietseingrünung beträgt etwa 20 %.
- Durch die Nutzung der verfahrensgegenständlichen, vergleichsweise stark vorbelasteten Flächen müssen grundsätzlich keine ggf. wertvolleren Bereiche an einem potentiell anderen Standort herangezogen werden, weshalb aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der Flächen am gegenständlichen Standort

als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes bewertet werden kann.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Festsetzung zur Beseitigung / Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers weitestmöglich flächenhaft sowie vollständig vor Ort auf den Baugebietsflächen.
- Hinweis auf einen besonders sorgsam Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung, u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Festsetzung öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“, entlang der östlichen / südöstlichen Grenze des Plangebietes mit einer Breite von 7,5 m, im Süden breiter und im Westen mit einer Breite von 3,0 m mit den Zielen der Strukturanreicherung, Förderung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume. Im Vergleich zur bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzliche Arten- / Lebensraum- / Strukturanreicherung, etc. bzw. eine deutliche Erhöhung des Lebensraumpotentials.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere im Mittel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m.
- Festsetzung, dass bei einer Errichtung / Umsetzung des Vorhabens bzw. Bauhofes im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. Oktober (einschließlich) über den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten hinweg geeignete Leiteinrichtungen bzw. mobile Reptilienschutzzäune nach Richtung Norden und Westen entlang bzw. gegenüber den Baustellenbereichen zu errichten sind ((Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz, i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes).
- Festsetzung zur Errichtung einer stationären bzw. dauerhaft fest installierten Leiteinrichtung für Zauneidechsen (Länge ca. 27 m) an der Südgrenze der Baulandflächen des Bauhofes ((Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz, i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes).

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Baugebietsentwicklung an einem für die vorgesehene Nutzung bzgl. der Belange des Schutzgutes grundsätzlich gut geeigneten Standort, insbesondere aufgrund der vergleichsweise starken Vorbelastungen insb. durch die direkt angrenzende Bahnlinie München – Memmingen – Lindau sowie die Staatsstraße 2011.

Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild sowie Mensch (Erholung)

- Möglichst gebietsverträgliche Gestaltung des Vorhabengebietes bzgl. der Fernwirkung / Einsehbarkeit insbesondere aus Richtung Süden / Osten und Südosten. Dies erfolgt durch die festgesetzte Baugebiets- / Anlageneingrünung sowie durch die Festsetzung einer Bebauung mit einer Wandhöhe (WH) bis zu max. 8,0 m (bzw. 8,5 m inkl. Sockelhöhe). Auch hier sind grundsätzlich die vergleichsweise starken Vorbelastungen insb. durch die direkt angrenzende Bahnlinie München – Memmingen – Lindau sowie die Staatsstraße 2011 anzuführen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.119 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.119 m² wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 573 der Gemarkung Sontheim zugeordnet bzw. festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 8. der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1. dieser 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 Neuerichtung 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 Außenflächen-nutzungen 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 plangegegenständlichen 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 plangegegenständlichen 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 Plangebietsumfang 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- / Wirtschaftswegeföächen „Westerheimer Weg“ und „Erkheimer Weg“. Darüber hinaus wird der Nahbereich des Plangebietes durch mehrere weitere bauliche Anlagen, wie einen rund 30 m hohen Mobilfunkurm, 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 Futterrocknung 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-wichtig 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 Fortentwicklungsmöglichkeiten 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 zukunftssträchtiger 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 vorliegenden 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 zukunftssträchtige 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 Planungserfordernisse) in der gegenständlichen Planungskonzeption bereits weitreichend und bestmöglich beinhaltet / berücksichtigt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc..

Insbesondere wies die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im Hinblick auf die Thematik „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 20.09.2021) auch darauf hin, dass entlang der nördlich gelegenen Bahnstrecke Hinweise auf Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) aus der Artenschutzkartierung bestehen, was entsprechend eingearbeitet und fachgutachterlich berücksichtigt wurde.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Insbesondere sowohl aufgrund von Bestandssituation / Realnutzungen und der vergleichsweise starken Vorbelastungen des PG (v.a. intensiv-landwirtschaftliche Nutzung und überörtliche Verkehrsinfrastruktur) sowie im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Planvorhabens (zu erwartende Eingriffsintensität / Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) als auch im Hinblick auf die geschilderte Gesamt-Ausgangs- / Sachstandssituation sowie die festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen bzgl. der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sieht die Gemeinde (in Abstimmung mit der Un-

teren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu) i.V.m. dem gegenständlichen Plan-Aufstellungsverfahren sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der (vorliegend gebietsextern) festgesetzten Ausgleichsflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

Ergänzend wird bzgl. der (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz generell auf folgendes verwiesen:

Die konkrete Ausführung / Beschaffenheit / Materialität / Höhe, etc. der zur Umsetzung kommenden, entsprechend den örtlich-situativen Erfordernissen geeigneten Leiteinrichtung (z.B. bestehend aus "L-Steinen") ist im Rahmen der weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanungen) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend abzustimmen.

Ebenfalls ist, sofern die Bauphase den Zeitraum vom 15. März bis 15. Oktober (einschließlich) berührt bzw. tangiert die Ausführung / Beschaffenheit / Materialität / Höhe, etc. der dann entsprechend erforderlichen, temporär zur Umsetzung kommenden (festgesetzten) mobilen Leiteinrichtungen in einem ausreichenden Zeitraum vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.

Abschließend wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass der Baubeginn des Bauhofes / die Umsetzung der baulichen Anlagen der Unteren Naturschutzbehörde spätestens drei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen ist.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Bauleitplanung schafft die Gemeinde die 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. Aller-

dings 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.

Das gegenständliche Bauleitplanvorhaben schafft hierfür bzw. im Hinblick auf diese Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den neuen gemeindlichen Bauhof an diesem Standort errichten zu können.

8.2 Planungsrechtliche Situation -

Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben übereinstimmen, wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sontheim erforderlich. Die entsprechende 6. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

Insgesamt ist der Plangebietsumgriff neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland v.a. geprägt durch die nördlich angrenzende Bahnlinie München – Memmingen – Lindau mit Bahndamm und zugehöriger technischer Infrastruktur (Oberleitungen) sowie die Staatsstraße 2011 mit hoch aufragendem Straßendamm und großdimensioniertem Brückenbauwerk (Bahnunterführung). 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.

Südöstlich schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv, vorwiegend als Acker genutzte Flächen an.

Weiterführend wird auf die Ziffer 2.1.1 dieses Umweltberichtes verwiesen.

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet selbst nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorhanden sind bzw. auch im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten nicht festgestellt wurden. Auch sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. 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 vereinzelt 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.

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

Eine Anforderung für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und Art bzw. Umfang / Dimension des Vorhabens sowie insbesondere auch im Hinblick auf die geschilderte Gesamt-Ausgangs- / Sachstandssituation bzgl. der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet unbebaut ist – mit Ausnahme der mitüberplanten Abschnitte von Erschließungs- und Verkehrsflächen, die bestehen bleiben.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung nicht vorhanden.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis sind i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit bzgl. der **Schutzgüter Fläche und Boden**, (geringer bis mittlerer Erheblichkeit bzgl. des **Schutzgutes Wasser** sowie geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut (**Orts- / Landschaftsbild**) zu erwarten. Für die weiteren **Schutzgüter** ist nur mit einer geringen Erheblichkeit oder keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Diese Einschätzungen beruhen, unter Berücksichtigung von entsprechenden in der Planung integrierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, insbesondere auf der vorliegenden besonderen Bestandssituation bzw. den vergleichsweise starken Vorbelastungen (technische Infrastruktur / bauliche Anlagen / anthropogene Nutzungen) sowie auf der räumlichen Lage und dem Umfang (der Dimensionierung) der Baugebietsflächen und letztlich auch auf der max. zulässigen Intensität bzw. dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung.

Da mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung alle weiteren Teilflächenbereiche des PG bebaut bzw. potentiell auch versiegelt werden können – im Rahmen der Ausschöpfung des „max. zulässigen Baurechts“ darf eine Überbauung der gesamten Baulandfläche von ca. 4.084 m²

erfolgen – hat diese Nutzungsintensität mit einer vergleichsweise großflächigen potentiell möglichen Versiegelung natürlich vor allem Auswirkungen mit einer entsprechenden Eingriffserheblichkeit auf die genannten **Schutzgüter Fläche, Boden und auch Wasser**, wie z.B. Auswirkungen auf die Versickerung von Wasser und die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate oder auf die Boden / Untergrundsituation.

Gegenüber dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** ist von Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen. Wie bei den vorgenannten Schutzgütern beruht diese Einschätzung der Auswirkungen-Erheblichkeit ebenso v.a. auf Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie auf Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens, unter der Voraussetzung der konsequenten und zeitnahen Umsetzung der umfassenden Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung (darunter insbesondere der 7,50 m breiten Grünfläche nach Richtung Süden / Südosten) sowie der Einhaltung einer Bebauung mit einer max. Wandhöhe (WH) bis zu 8,0 m (bzw. 8,5 m inkl. Sockelhöhe).

Auf die **Schutzgüter Lokalklima / Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionschutz), Mensch (Erholung) sowie Kultur- & Sachgüter**, sind i.V.m. dem Planvorhaben lediglich Auswirkungen geringer Eingriffserheblichkeit zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt ist dabei allerdings folgendes festzuhalten: Um in Bezug auf die geschilderte Ausgangs- / Sachstandssituation bzgl. der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben mögliche bzw. potentielle baubedingte (durch sporadische Besiedlung von Zauneidechsen / Individuen in den Baustellenbereich) oder anlagebedingte (Konflikte durch sporadische Besiedlung der Zauneidechse / Individuen auf den künftigen Nutzflächen des Bauhofes) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, werden die beiden hierfür in der vorgenannten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.09.2021 aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend angeregten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz vollinhaltlich in die Planunterlagen eingearbeitet. So ist, um ein evtl. mögliches / potentielles Eindringen von Zauneidechsen-Individuen in den Bauraum bzw. das künftige Bauland zu verhindern (i. S. einer vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes), zum einen an der Südgrenze der Baulandflächen des Bauhofes eine stationäre bzw. dauerhaft fest installierte Leiteinrichtung für Zauneidechsen zu errichten (Länge ca. 27 m). Zum anderen sind bei einer Errichtung / Umsetzung des Vorhabens bzw. Bauhofes im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. Oktober (einschließlich) über den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten hinweg geeignete Leiteinrichtungen bzw. mobile Reptilienschutzzäune nach Richtung Norden und Westen entlang bzw. gegenüber den Baustellenbereichen zu errichten. Auf die Inhalte der Ziffer 11. der „Festsetzungen durch Text“ sowie die Ausführungen insb. unter dem Kapitel 9. der Begründung zum Bebauungsplan „Bauhof“ wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Im Ergebnis ist damit 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.

Ebenfalls sind in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen und abschließend Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen** lediglich Auswirkungen geringer Eingriffserheblichkeit oder keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Letztlich wird durch das gegenständliche Planvorhaben aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht - in Berücksichtigung v.a. der besonderen Bestandssituation bzw. den vergleichsweise starken Vorbelastungen (technische Infrastruktur / bauliche Anlagen / anthropogene Nutzungen) sowie der räumlichen Lage - ein gesamtplanerisch-verträglicher, ausreichend leistungsfähiger bzw. zeitgemäßer und zukunftssträchtiger Standort für die dringend benötigte Neuerrichtung des gemeindlichen Bauhofes und die hiermit in Zusam-

menhang stehenden Nutzungen geschaffen. Die etwas vom bestehenden Ortsrand abgesetzte Lage kann in Verbindung mit dem Immissionsschutz als zusätzlicher Vorteil angesehen werden, da ein mögliches Konfliktpotential i.V.m. den typischen Nutzungen eines Bauhofes (u.a. auch zu unüblichen Zeiten, wie ggf. z.B. in den Abend- / Nachtstunden oder an Wochenenden) aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen wohn-genutzten Anwesen grundsätzlich als geringer bewertet werden kann. Auch müssen durch die Nutzung dieser vergleichsweise stark vorbelasteten Flächen grundsätzlich keine ggf. wertvolleren Bereiche an einem potentiell anderen Standort herangezogen werden (zumal alternative Standorte für den gemeindlichen Bauhof, nach derzeitigem Sachstand bis auf weiteres faktisch nicht vorhanden sind; s. Ausführungen unter der Ziffer 5. des Umweltberichtes sowie 3.3 der Begründung), weshalb aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der Flächen am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes bewertet werden kann.

Folglich ist in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust bzw. die Überbauung der landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen des PG zugunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Bauhof“ im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes hinnehmbar.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. insbesondere der Verlust der nahezu ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) werden einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die beiden festgesetzten (Vermeidungs)Maßnahmen zum Artenschutz, die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades, die Festlegung der Niederschlagswasserversickerung vor Ort oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung, und andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich, in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte 2.119 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichtes wird verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten Bebauung / Umsetzung der baulichen Anlagen ist zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese ggf. abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) überprüft werden.

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der folgenden Tabelle wiedergegeben:

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

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

Aufgestellt am 19.07.2021, fortgeschrieben am 08.11.2021

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern, Station Sontheim, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und 01.01.2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, R1, Ausgabe 2006 - RASt 06; FGSV Verlag GmbH, 5099 Köln, korrigierter Nachdruck Mai 2012
- Gemeinde Sontheim, „Bebauungsplan „Bauhof“ - Betriebsbeschreibung“ mit Stand vom 13.10.2021
- Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft: Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 14.09.2021
- Landratsamt Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 20.09.2021
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regierung von Schwaben: Stellungnahme im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 17.09.2021
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)