

Gemeinde Sontheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Süd-Attenhausen"

Vorentwurf

Stand 06.07.2022

Satzung & Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Süd-Attenhausen"
Stand 06.07.2022

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Sontheim

Hauptstraße 41
87776 Sontheim

Telefon: +49 8336 8021 - 0

Telefax: +49 8336 9526

E-Mail: buergermeister@sontheim.de

Web: www.sontheim.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	3
A Präambel	7
B Satzung	10
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	10
1.1 Art der baulichen Nutzung	10
1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
1.3 Bauweise und Baugrenze	12
1.4 Verkehrsflächen	13
1.5 Grünflächen, Grünordnung	13
1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz und Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
1.7 Sonstige Festsetzungen	16
2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	17
2.1 Dachgestaltung	17
2.2 Weitere örtliche Festsetzungen	18
3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	20
3.1 Hinweise	20
3.2 Pflanzempfehlung	21
3.3 Sonstige Hinweise	21
C Begründung	26
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	26
2 Übergeordnete Vorgaben	27
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013 sowie laufende Fortschreibung)	27
2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI 1987 sowie laufende Gesamtfortschreibung)	30
2.3 Flächennutzungsplan	32
3 Das Plangebiet	34
3.1 Lage, Größe und Topographie	34

Tabellenverzeichnis/ Inhaltsverzeichnis

3.2	Aktuelle Nutzung	35
3.3	Baugrund / Versickerung	36
3.4	Altlasten	36
3.5	Wasserschutzgebiete	36
3.6	Sonstige Schutzgebiete	36
3.7	Überschwemmung/Hochwasser	36
3.8	Bau- und Bodendenkmäler	37
3.9	Emissionen	38
3.10	Sonstiges	39
4	Standortwahl	41
5	Ziele und Festsetzungskonzept	43
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	43
5.2	Grünordnung	44
5.3	Art der baulichen Nutzung	47
5.4	Maß der baulichen Nutzung	48
5.5	Bauweise und Baugrenzen	50
5.6	Sonstige Festsetzungen	51
5.7	Örtliche Bauvorschriften	52
5.8	Weitere örtliche Vorschriften	54
6	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	56
6.1	Verkehrsflächen und Erschließung	56
6.2	Ver- und Entsorgung	56
7	Naturschutzfachliche Belange	58
7.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	58
7.2	Artenschutz	59
7.3	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	59
7.4	Eingriffsregelung	61
7.4.1	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	61
7.5	Ausgleichsmaßnahmen	65
8	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	72
9	Flächenbilanzierung	73

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	59
Tabelle 2:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	63
Tabelle 3:	Ermittlung Planungsfaktor	64
Tabelle 4:	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope	70
Tabelle 5:	Flächenkennzahlen Bebauungsplan	73

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.01.2020	27
Abbildung 2:	Raunstrukturkarte, Gesamtfortschreibung (Quelle: Regionalverband Donau- Iller, 23.07.2019)	30
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan: Karte Nr. 3 Landschaft und Erholung; Karte Nr. 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Regionalverband Donau- Iller, 1987)	31
Abbildung 4:	Auszug aus dem Regionalplan: Raumnutzungskarte, Gesamtfortschreibung Entwurf (Quelle: Regionalverband Donau- Iller, 23.07.2019)	31
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung des Plangebietes (roter Kreis) als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung (Quelle: Gemeinde Sontheim)	32
Abbildung 6:	Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Gemeinde Sontheim)	34
Abbildung 7:	Straße „Am Sodenbach“ Blick Richtung Nordosten	35
Abbildung 8:	Blick nach Nordosten auf den Bestandsbetrieb der „Boneberger Schreinerei GmbH“ mit Wohngebäude und Streuobstgarten	35
Abbildung 9:	Blick nach Westen auf die geplante Erweiterungsfläche	35
Abbildung 10:	Blick nach Nordosten auf den Bestandsbetrieb der „Boneberger Schreinerei GmbH“ mit Stellplätzen	35
Abbildung 11:	HQ100 ohne Klimazuschlag – Überflutungsflächen Bestand mit Wassertiefen Stand 31.07.2019 (Quelle: 2D-Abflussberechnung)	37
Abbildung 12:	Bau- und Bodendenkmäler in der Umgebung des Plangebiets (Quelle: Bayern Atlas vom 06.04.22)	38
Abbildung 13:	Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan "Attenhausen Süd" (06.04.1967) (Quelle: Gemeinde Sontheim)	40
Abbildung 14:	Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan "Attenhausen Süd" (06.04.1967) (Quelle: Gemeinde Sontheim)	40
Abbildung 15:	Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftige Einbeziehungssatzung „Am Sodenbach“ (21.10.2019) (Quelle: Gemeinde Sontheim)	41
Abbildung 16:	Biotoptypen gem. BayKompV inklusive der Bedeutung für die Biotopnutzungstypen	62
Abbildung 17:	Kompensationsfaktor im Plangebiet	63
Abbildung 18:	Lage der Ausgleichsfläche	66
Abbildung 19:	Biotoptypen Planung Ausgleichsmaßnahme A1	67

Tabellenverzeichnis/ Inhaltsverzeichnis

Abbildung 20: Biotypen Bestand Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3	68
Abbildung 21: Biotypen Planung Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3	69

A PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinde Sonthofen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich von insgesamt ca. 1,5 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 122, 156, 158, 1268/4 und 150 (Tfl.), 143/2 (Tfl.) der Gemarkung Sontheim.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“ besteht aus dem Textteil vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

-
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) (KrWG), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146) m.W.v. 16.07.2021.
 - Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Sontheim (Entwässerungssatzung -EWS-) vom 31. Mai 1995
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 VO zur Anp. von Straf- und Bußgeldvorschriften in pflanzenschutzrechtl. VO vom 10.10. 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“, bestehend aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Sontheim, den __.__.____

Erster Bürgermeister Alfred Gänsdorfer

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“ der Gemeinde Sontheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Sontheim, den __.__.____

Erster Bürgermeister Alfred Gänsdorfer

B SATZUNG



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 qm aufweisen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
-

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

ROK =
max. +0,3m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,3m

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport darf max. 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die zugeordnete Erschließungsstraße ist

- für das Planfeld 1 und 2 jeweils die Ottobeurer Straße
- für die Planfelder 3 und 4 jeweils die neu geplante Erschließungsstraße

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand der jeweils zugeordneten verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,3m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

(s. Planzeichnung)

DH =
max. 8,5m

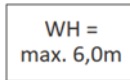
Maximal zulässige Dachhöhe für Hauptgebäude (DH),

hier: max. 8,5m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

(s. Planzeichnung)

Maximal zulässige Dachhöhe für Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First).



Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH),

hier: max. 6,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

(s. Planzeichnung)

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut/Attika.

Bezugshöhe bei Pultdachgebäude ist die Seite mit der geringeren Wandhöhe.

Bei Pult und Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der zulässigen maximalen Dachhöhe.

1.3 Bauweise und Baugrenze



Offene Bauweise (o)

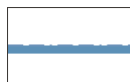
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.



Nur Einzelhäuser zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten außerhalb der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden.

Abstandsflächen

gem. § 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. § 6 BayBO.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

Im Bereich des temporären Wendehammers ist eine unbefestigte Ausführung (wassergebundene Decke, Schotter etc.) ebenfalls zulässig.

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Private Grünfläche, Garten-/Freifläche

Private Gartenfläche mit Vegetationsauflage.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.



Baumpflanzung, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es sind Bäume I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Empfohlenen Standorte, in genauer Lage variabel.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018)



Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

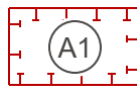
Baum ist zu erhalten oder im Falle einer erforderlichen Rodung durch einen gleichwertigen Ersatzbaum zu ersetzen.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz und Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Eingriff wird ein **Ausgleichsbedarf von 17.223 ÖP** erzeugt. Dieser wird in der gekennzeichneten Ausgleichsflächen A 1 und A 2 vollständig kompensiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs

Auf der gekennzeichneten Ausgleichsflächen „A1“ mit einer Flächengröße von 1.463 m² mit der Flurnummer 1268/4 (Teilfläche) wird ein **Ausgleich von 10.241 ÖP** erbracht.



Abgrenzung Ausgleichsfläche A 1

Flächengröße 1.463 m²



Grünfläche, extensives Grünland

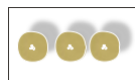
Die Fläche ist als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühweiden anzulegen.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist hier unzulässig.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Einfriedungen sind nicht zulässig.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers sowie geringfügige Geländemodellierungen zulässig.

(s. Planzeichnung)



Aufbau einer Streuobstwiese

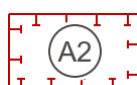
In der gekennzeichneten Grünfläche sind heimische Obstbäume (Hochstämme) gemäß Anzahl in der Planzeichnung zu pflanzen.

Pflanzabstand ca. 10 m.

Außerhalb des Geltungsbereichs

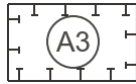
Auf der gekennzeichneten Ausgleichsfläche „A2“ mit einer Flächengröße von 1.791 m² mit der Flurnummer 1292

(Teilflächen) wird ein **Ausgleich von 6.982 ÖP** erbracht.



Abgrenzung Ausgleichsfläche A 2

Flächengröße 1.791 m²



Abgrenzung Ausgleichsfläche A 3

Keine Zuordnung des Planvorhabens



Dystrophe Stillgewässer, bedingt naturnah

Beschreibung ausstehend



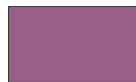
mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Beschreibung ausstehend



mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter Standorte

Beschreibung ausstehend



artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte

Beschreibung ausstehend



Gräben mit naturnaher Entwicklung

Beschreibung ausstehend



Deutlich veränderte Fließgewässer

Beschreibung ausstehend



Nicht oder gering veränderte Fließgewässer

Beschreibung ausstehend



Auengebüsche

Beschreibung ausstehend



struktureiche Nadelholzforste

Beschreibung ausstehend

Mit der geplanten Ausgleichskonzeption entsteht ein Ausgleichsumfang von **74.204 Wertpunkten**. Die verbleibenden 56.981 Wertpunkte können, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich für weitere Bauvorhaben herangezogen bzw. dem Ökokonto der Gemeinde Sontheim zugeführt werden.

Insektenschutz

Private Grünfläche, extensives Grünland

Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühwiesen anzulegen.

1.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es dezentral auf dem eigenen Grundstück in einem Retentionsspeicher zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten

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.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Grundwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert). Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

**Unterirdische
Versorgungslei-
tungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO

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

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung

SD/PD/
vPD/FD

Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig:

- SD = Satteldach
- PD = Pultdach
- vPD = versetztes Pultdach
- FD = Flachdach

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pult oder Flachdach

Dacheinschnitte sind unzulässig.

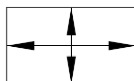
DN=
0-40°

Dachneigung;

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Hier: 0-40°

Die Dachneigung von Hauptgebäuden mit Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern beträgt mindestens 0° und höchstens 40°.



Firstrichtung wahlweise

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

**Dachdeckung
und -farbe**

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dacheindeckung ist ausschließlich eine Metall- oder Ziegelbedeckung aus einheitlichen Materialien in naturroten Farbtönen zulässig.

Helle, sich spiegelnde bzw. reflektierende und glänzende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen und -farben zulässig.

Flachdächer auf freistehenden Garagen/Carports sind extensiv zu begrünen.

Bei Gewerbebauten in Flachdachausführung sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen (Ausnahme: Silo).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt.

**Solarthermie
und Photo-
voltaikanlagen**

§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig.

Solaranlagen müssen bei geneigten Dächern in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen). Bei Flachdächern sind Aufständerungen zulässig.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Der Einsatz von Solarthermie und Photovoltaikanlagen wird von dem Gemeinderat und der Gemeinde Sontheim ausdrücklich gewünscht.

2.2 Weitere örtliche Festsetzungen

**Materialien –
Fassaden**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzfassaden, Aluminiumpanelen und/oder in Holzverkleidung auszuführen.

Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

**Farbe/
Materialien -
Fassaden**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Erwünscht sind Putzfassaden in hellen Tönen, Holzverschalungen und Fassadenbegrünungen, insbesondere auf den der freien Landschaft hin ausgerichteten Gebäudeseiten.

Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

Geländemodellierungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für die Anpassung des Geländes bis zur festgesetzten ROK sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind unzulässig.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen.

Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum hin sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von bis 1,80 m zulässig. Mauern, Gabionen und Sichtschutzwände als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten (keine Sockelmauern).

Werbeanlagen

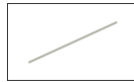
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an den Gebädefassaden zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben, Fremdwerbungen.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Hinweise



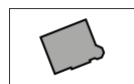
Flurgrenze, Bestand
(Nachrichtliche Darstellung)



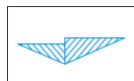
Flurnummer, Bestand
(Nachrichtliche Darstellung)



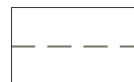
Baum, Bestand
(Nachrichtliche Darstellung)



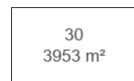
Bestandsgebäude



Sichtdreieck



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



Parzellennummer mit Flächengröße
(Vorschlag)



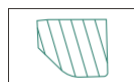
Gebäude, Planung
(Vorschlag)



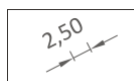
Überschwemmungsgebiet, HQ100
(Nachrichtliche Darstellung)



Wendemöglichkeit 2-achsiges Müllfahrzeug
(Vorschlag, temporärer Standort)



Temporär genutzte Fläche



Bemassung

3.2 Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Hochwasser- schutz / Hang- wasser

Wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Für Hochwassergefahren im Bereich des Attenhauser Bachs, sind ebenfalls unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen

bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden gegen eine Überschwemmung zu treffen.

Geeignete Vorsorgemaßnahmen können unter anderem die Höhenlage der Gebäude, (grund-)wasserdichte und auftriebssichere Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller sowie dichte Leitungs- und Rohrdurchführungen, sein.

Dabei ist auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief-liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Baugrund

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

Geologischer Untergrund

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die

Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Unterallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Hausanschlüsse

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind (s. DIN 1986).

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Emissionen / Immissionen

Von östlich und südlich des Baugebiets verlaufenden Ortstraßen, von der Kirche, des im Nordosten liegende Kindergarten mit Außenbereich sowie der Tennisanlage westlich des „Attenhauser Bachs“ sind Lärmemissionen zu erwarten. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Standorte für Straßenbeleuchtung

Im Rahmen der Erschließung sind ggf. Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in den privaten Grundstücken erforderlich.
Die Gemeinde Sontheim behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.

-
- Vogelschutz** *Großflächig spiegelnde Glasscheiben*
Um die anlagenbedingte, signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel an großen zusammenhängenden Glasfronten zu vermeiden, ist der Schutz vor Vogelschlag in den nachgelagerten Verfahren zur Baugenehmigung etc. zu berücksichtigen. Gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons und großflächig spiegelnden Glasscheiben sind wegen ihrer Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren können, baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Vogelschlag kann durch verschiedene bauliche Maßnahmen oder auch durch die Markierung der Glasflächen nach den Hinweisen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID ET AL. 2012) und „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ (SCHMID 2016) erfolgen. Auf die Bestimmungen nach § 37 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 44 Abs. 5 Nr. 1, alle BNatSchG wird verwiesen.“
- Bodenschutz**
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. In den aktuellen Regeln der Technik ist nach DIN 18915 der Umgang mit Oberboden vorgegeben. Oberbodenmieten dürfen demnach keinesfalls befahren werden und bei einer Lagerung von mehr als 2 Monaten (8 Wochen) ist unmittelbar nach Herstellung der Miete eine Zwischenbegrünung vorzusehen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
- Energieeffiziente Bauweise**
Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.
- Kampfmittelbelastung**
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt.
Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des

Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBl. S. 136).

Umgang mit archäologischen Funden

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes und der Unteren Denkmalbehörde entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten,

Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Sontheim erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Attenhausen besteht eine hohe Nachfrage nach Erweiterungsflächen ortsansässiger Gewerbebetriebe, welche im Innenbereich nicht abgedeckt werden kann. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Sontheim im Ortsteil Attenhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Erweiterung von zwei ortsansässigen Gewerbebetrieben zu schaffen.

Ferner soll die bestehende Gewerbefläche der „Boneberger Schreinerei GmbH“ baurechtlich gesichert und nach Westen hin erweitert werden. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung des in Attenhausen ortsansässigen Betriebs „E. Rolly Bodenbeläge“ im Plangebiet geschaffen werden. Ziel der Planung ist demnach die Schaffung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen im Anschluss an den am südwestlichen Ortseingang.

In diesem Zuge ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird

Das Projektgebiet umfasst ca. 1,5 ha und grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird das Projektgebiet durch bestehendes Gewerbe und die Ortsstraße „Ottenbeurer Straße“ und im Süden durch die Straße „Am Sodenbach“ begrenzt. In nördliche und östliche Richtung erstreckt sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Sontheim. Im Westen grenzt intensiv genutztes Grünland an.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013 sowie laufende Fortschreibung)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01.01.2020) liegt die Gemeinde Sontheim in der Nähe zum Oberzentrum Memmingen im Westen und zu den Mittelzentren Mindelheim und Bad Wörishofen im Osten. Die Stadt liegt landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum. Sie liegt in der Nähe der Autobahn 96 (Lindau (Bodensee) – München).



Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.01.2020

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für ländliche Räume mit besonderem Handlungsbedarf in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Eines der übergeordneten Leitziele des neuen Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2013) ist die **Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen**. „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von (...) Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden“ (LEP, 1.1.1).

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.3.1 Klimaschutz:

- (G) „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...].“

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) „Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt

werden. Dabei soll im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

- (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

- (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln 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.“

Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Sontheim und in den zugehörigen Ortsteilen fördert die Siedlungsstruktur des Ortes. Die Ausweisung steht den o.g. Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes nicht entgegen.

3.1 Flächen sparen

- (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Für die Region Allgäu und den Landkreis Unterallgäu gibt das Bayerische Landesamt für Statistik bis in das Jahr 2040 zunehmende Bevölkerungszahlen (vorwiegend wanderungsbedingter Zuwachs) an. Für die Gemeinde Sontheim werden bis 2033 weiterhin wachsende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Der Ort liegt somit in einer wachsenden Region und profitiert von diesem Bevölkerungszuwachs.¹

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Quelle: www.statistik.bayern.de, letzter Aufruf am 06.04.2022

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Im Ortsteil Attenhausen sind derzeit keine gewerblichen Flächen für die Gemeinde Sontheim verfügbar. Das Plangebiet liegt auf einer Fläche im Osten unmittelbar an einen bestehenden Gewerbebetrieb anschließt und im Süden durch die Ortsstraße „Am Sodenbach“ und einen weiteren Betrieb begrenzt wird. Dieser Betrieb liegt bislang ohne Anschluss an den Ort, im Außenbereich. Zudem befindet sich der Geltungsbereich in fußläufiger Nähe zu den bestehenden Betrieben mit Erweiterungsbedarf, sodass eine funktionale und verkehrliche Anbindung gegeben ist.

Die bewusste Durchgrünung und Anlage einer Ortsrandeingrünung sowie das hohe Augenmerk auf eine regionaltypische Bauweise rundet das Vorhaben die Siedlungsfläche von dem Ortsteil Attenhausen ab und bindet die bestehenden Gewerbebetriebe an die Siedlung an.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (G) „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“

Die Flächen eignen sich aufgrund des kleinen Zuschnitts, der teilweise vom HQ100 betroffenen Flächen und der umgebenden Siedlungsfläche nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Zudem sind die Flächen nicht als Vorrangflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und befinden sich bereits im Besitz der Gewerbetreibenden. Mit Blick auf die Erschließung des Gewerbegebiets ist darauf zu achten, dass die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen gesichert werden.

2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI 1987 sowie laufende Gesamtfortschreibung)

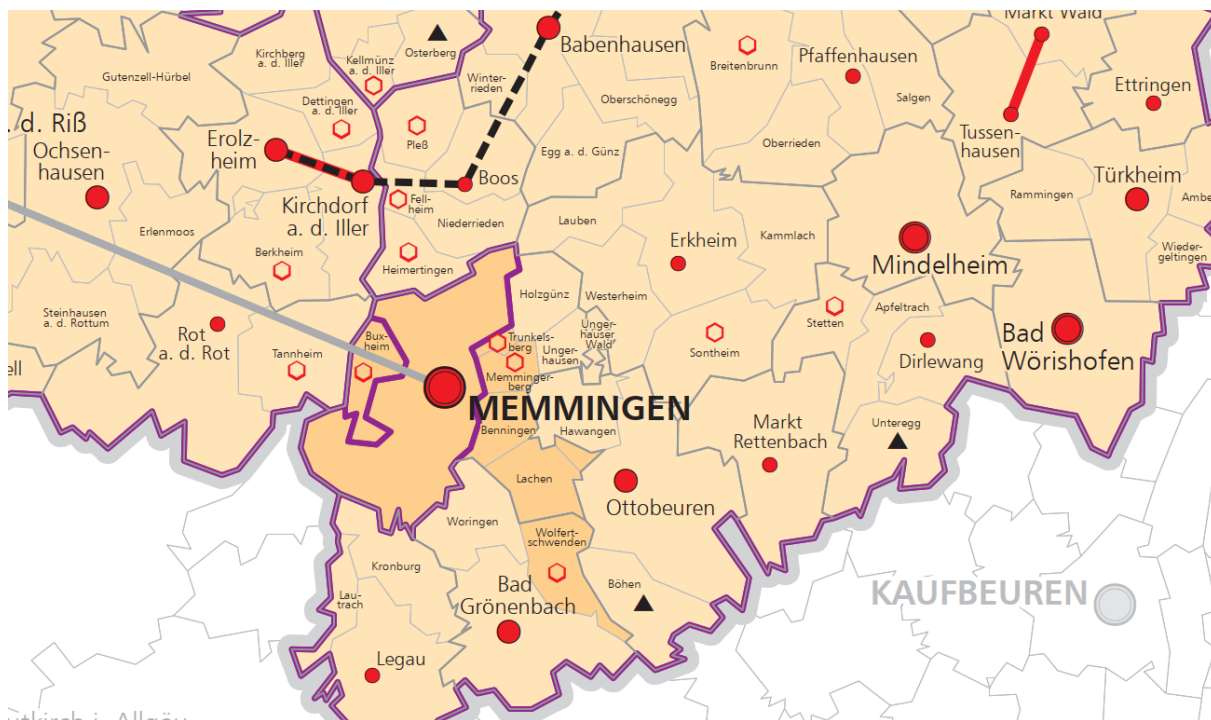


Abbildung 2: Raunstrukturkarte, Gesamtfortschreibung (Quelle: Regionalverband Donau- Iller, 23.07.2019)

Zentrale Orte

- Oberzentrum (N)
- Mittelzentrum (N)
- Unterzentrum - PS A IV 2 Z (2)
- Kleinzentrum - PS A IV 3 Z (2)
- Doppelzentrum (N)/(Z)
- Doppelzentrum (N)

Entwicklungssachsen

- Überregionale Entwicklungssachse (N)
- Regionale Entwicklungssachse - PS A III 2 Z (1)

Raumkategorien

- Verdichtungsraum (N)
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (N)
- Ländlicher Raum (N)

Siedlungswesen

- Siedlungsbereich - PS B III 2 Z (2)
- Gemeinde mit Eigenentwicklung - PS B III 3 Z (1)

Im Regionalplan Donau-Iller mit Gesamtfortschreibung vom 23.07.2019 wird die Gemeinde Sontheim keine zentrale Funktion zugeordnet und wird als Siedlungsbereich im Ländlichen Raum dargestellt. Die Gemeinde Sontheim liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zum nördlich gelegenen Kleinzentrum Erkheim, dem östlich gelegenen Mittelzentrum Mindelheim und dem sich westlich befindlichen Oberzentrum Memmingen. Die Gemeinde Sontheim liegt an keiner Entwicklungssachse von regionaler oder überregionaler Bedeutung.

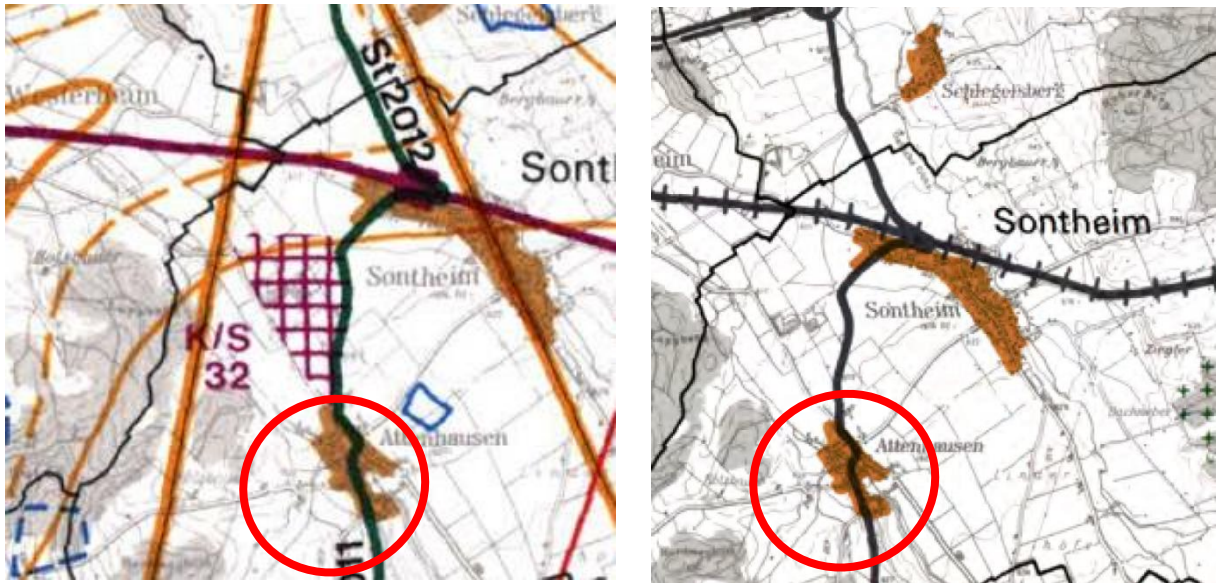


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan: Karte Nr. 3 Landschaft und Erholung; Karte Nr. 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Regionalverband Donau- Iller, 1987)


I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.....

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen
 (Bestand und durch genehmigte Bebauungs- oder
 Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen)

 Wohnbaufläche, gemischte Baufläche
 und Sonderbaufläche

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Sontheim und der Ortsteil Attenhausen wird als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ dargestellt.. Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß der Karte 2 „Raumnutzung – Siedlung und Versorgung“ sowie gemäß der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI keine raumordnerische Vorgaben.

In der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller stellen sich die Raumnutzungen wie folgt dar:

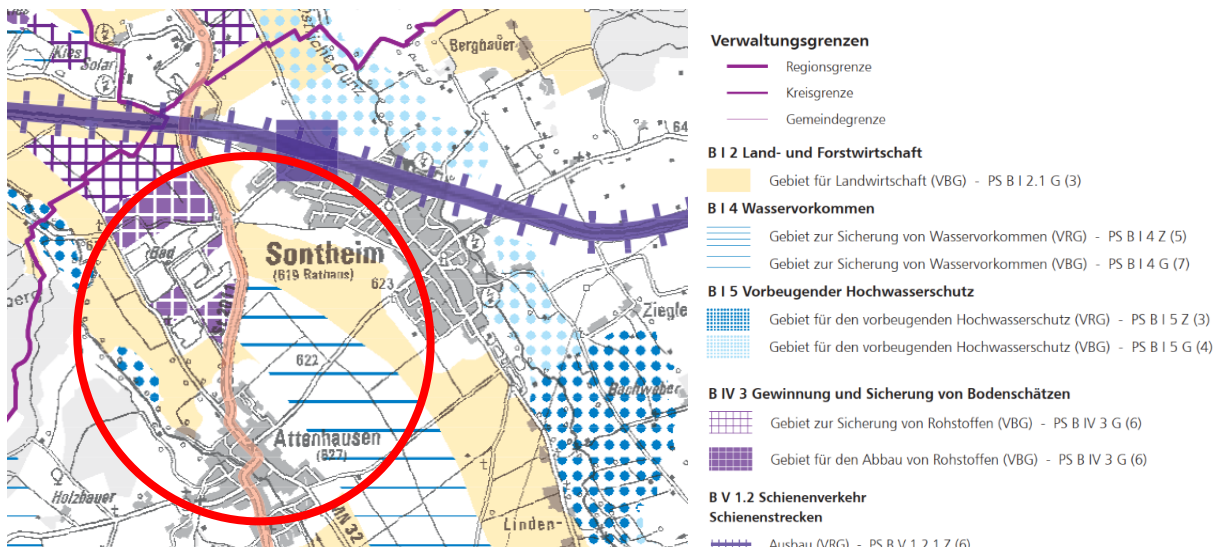


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan: Raumnutzungskarte, Gesamtfortschreibung Entwurf (Quelle: Regionalverband Donau- Iller, 23.07.2019)

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

Der Plansatz Siedlungswesen B II 1.3 führt aus, dass „die weitere Siedlungstätigkeit [...] sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, [...] Raumes der Region Donau-Iller beitragen“ soll. Zudem ist gemäß dem Plansatz BII 1.4 „Eine Zersiedlung der Landschaft“ zu verhindern.

Weiterhin sind folgende Plansätze in Bezug auf die Gewerbliche Wirtschaft (Teil B IV) relevant:

B IV 2.8 „Im Mittelbereich des möglichen Oberzentrums Memmingen soll auf eine Steigerung des Arbeitsplatzangebotes im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden (...).“

B IV 2.9 „Im Mittelbereich Mindelheim soll auf eine Steigerung des Arbeitsplatzangebotes im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden (...).“

Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht mit den Plansätzen des RVDI in Konkurrenz. Es sind keine Zielkonflikte ersichtlich.

2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der Gemeinde Sontheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989, zuletzt geändert durch die 6. Änderung vom 08.11.2021. Im gegenständlichen Bereich wird der Bereich als Flächen für die Landwirtschaft und als Mischgebietsfläche mit Einzelbäumen dargestellt (s. Abbildung).



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung des Plangebietes (roter Kreis) als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung (Quelle: Gemeinde Sontheim)

Das geplante Gewerbegebiet (GE) stimmt nur teilweise, im östlichen Bereich (Bestandsbebauung) mit der Darstellung des Flächennutzungsplans als Mischgebietsfläche überein. Der überwiegende Bereich weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, da die betroffenen Flächen als

„Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Der FNP muss daher geändert werden. Die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (7. FNP-Änderungsverfahren).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei den vollständigen Geltungsbereichs-Umgriff des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“ befindet sich in südwestlicher Ortsrandlage des Ortsteils Attenhausen, zwischen der „Ottenbeurer Straße“ und „Am Sodenbach“. Im Bereich des Bestandsbetriebs im Osten fällt das Gelände von der „Ottobeurer Straße“ in Richtung Westen ab. Das Geländeniveau des Plangebietes ist auf der überwiegenden Fläche ansonsten weitgehend eben. Das Geländeniveau des Plangebietes liegt auf etwa 625 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 122, 156, 158, 1268/4 und 150 (Tfl.), 143/2 (Tfl.) bei einer Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet selbst ist im Osten von einem Gewerbebetrieb und Wohnbebauung überbaut, welche im Norden und Osten an das Siedlungsgebiet von Attenhausen anschließen. Die überwiegende Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. An diese Flächen grenzen im Norden und Westen ebenfalls landwirtschaftlicher Fläche an und südlich der Straße „Am Sodenbach“ befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb. In westlicher Richtung verläuft der „Attenhauser Bach“, welcher von bachbegleitenden Gehölzen umgeben ist. Dahinter befinden sich weitere Grünflächen und Tennisplätze.

Im Süden grenzt die Straße „Am Sodenbach“ an, welche die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und den Anschluss an die „Ottobeurer Straße“ sichert. Von hier aus besteht Anschluss an die St 2011 nach Ottobeuren sowie die Anbindung an den überörtlichen Verkehr (u.a. Autobahn A96) über die Autobahnauffahrt „Erkheim“ in nördliche Richtung. Über den ca. 3,5 km nordöstlich des Geltungsbereiches gelegenen Bahnhof im Hauptort Sontheim, kann zudem der öffentliche Nah- und Fernverkehr genutzt werden.



Abbildung 6: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Gemeinde Sontheim)



Abbildung 7: Straße „Am Sodenbach“ Blick Richtung Nordosten



Abbildung 8: Blick nach Nordosten auf den Bestandsbetrieb der „Boneberger Schreinerei GmbH“ mit Wohngebäude und Streuobstgarten



Abbildung 9: Blick nach Westen auf die geplante Erweiterungsfläche



Abbildung 10: Blick nach Nordosten auf den Bestandsbetrieb der „Boneberger Schreinerei GmbH“ mit Stellplätzen

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich ist im westlichen Bereich landwirtschaftliche Grünlandfläche und wird im Osten gegenwärtig als Produktionsfläche mit Mitarbeiter Stellplatzflächen des bestehenden Schreinereibetriebs genutzt. Zudem befindet sich an der „Ottobeurer Straße“ ein betriebszugehöriges Wohngebäude und im Südosten eine weitläufige Gartenfläche mit Bestandsbäumen.

Das Grundstück der bestehenden Schreinerei wurde bislang baurechtlich als Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB behandelt.

Aufgrund des geplanten Umfangs der Erweiterung beider Gewerbebetriebe über die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche (M) hinaus, ist die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erforderlich um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgende Genehmigung zu schaffen. In diesem Zuge soll der komplette Bestandsbetrieb in den

Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um das gesamte Areal der Schreinerei baurechtlich zu sichern.

3.3 Baugrund / Versickerung

Das Areal ist im Osten bereits weitgehend bebaut, die überwiegende Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und bautechnische Probleme hinsichtlich Gründung, Vernässung, Setzungsverhalten etc. sind nicht bekannt. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor und ist von den Bauherren im Zuge der Bebauung bei Bedarf zu beauftragen.

Generell wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine detaillierte Erkundung des Baugrundes empfohlen, welches Aufschluss über die Tragfähigkeit und Wasserführung bzw. -durchlässigkeit der Bodenschichten gibt.

3.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3.5 Wasserschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete sowie wassersensible Bereiche ausgewiesen.

3.6 Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich bzw. direkten Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur, Landschaftsschutz), Biotope, Naturdenkmäler o.ä.

3.7 Überschwemmung/Hochwasser

Der Bereich liegt nicht innerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Überflutungsflächen. Jedoch hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten am 24.06.2019 im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung (EBS) „Am Sondenbach“, welche sich südlich des gegenständlichen Plangebiets befindet, eine hydraulische Berechnung zu den Auswirkungen des Vorhabens auf Dritte sowie Maßnahmen zum lokalen Hochwasserschutz gefordert. Hintergrund war die Nähe zum „Attenhauser Bach“ welcher in ca. 85 m westlich der EBS verläuft. Im Jahr 2019 wurde eine Abflussspitze des hundertjährigen Abflussereignisses (ohne Klimawandelzuschlag) am Attenhauser Bach mit 11,5 m³/s durch das Ingenieurbüro Steinbacher Consult in Abstimmung mit dem WWA Kempten, ermittelt.



Abbildung 12: Bau- und Bodendenkmäler in der Umgebung des Plangebiets (Quelle: Bayern Atlas vom 06.04.22)

Eingriffe im Bereich der Bodendenkmäler finden nicht statt. Im Zuge baulicher Vorhaben sind die Belange des Denkmalschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler bzw. ihres unmittelbaren Umfeldes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayerische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

3.9 Emissionen

Im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich gemischte Bauflächen (Mischgebiet Dorf) mit überwiegend Wohnnutzung sowie untergeordneten gewerblichen Lagernutzungen. Nennenswerte Emissionsvorbelastungen sind nicht bekannt.

Der Schreinereibetrieb befindet sich bereits seit Jahrzehnten an diesem Standort im unmittelbaren Übergangsbereich zum Altort und hat die erforderlichen schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen in der näheren Umgebung entsprechend zu berücksichtigen. Die Betriebsart (Holzverarbeitung) sowie die Betriebszeiten sind dorfverträglich und verursachen keine Konflikte.

Die Emissionsbelastungen durch die im Osten am Geltungsbereich vorbeiführenden Staatsstraße 2011 (Ottobeurer Straße) sind ebenfalls als ortsüblich zu bewerten. Die Staatsstraße weist einen mittleren DTV-Wert von ca. 3500 auf (überschlägiger Wert; Quelle: Verkehrsmengenkarte von 2015: 3357 KFZ/24 h).

Im Ortsteil Attenhausen befinden sich über den Ort verteilt noch einzelne landwirtschaftliche Hofstellen. Die Betriebe liegen in einer Entfernung von mindestens rund 150 m. Konkrete Emissionsbelastung bzw. Beeinträchtigungen (Lärm/Geruch) sind daher nicht zu erwarten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von landwirtschaftlichen Nutzflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmmissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

Aufgrund der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches sind die zulässigen Emissionsrichtwerte des geplanten Gewerbegebietes bereits eingeschränkt. Im Rahmen der Genehmigung sind nur solche Vorhaben zulässig, welche keinen Konflikt zu diesen gewerblichen Wohnnutzungen bzw. den bereits im Bestand umgebenden Wohnnutzungen darstellen.

Vor dem Hintergrund, dass sowohl der Schreinereibetrieb als auch der geplante Betrieb für Bodenbeläge keine lärmintensiven Betriebe sind und bereits seit Jahrzehnten konfliktfrei an innerörtlichen Standorten betrieben werden, stellt die Einschränkung durch die Betriebsleiterwohnungen keine Einschränkung in der gewerblichen Nutzung dar. Vielmehr schützt diese Festsetzung die umliegenden gemischten Bauflächen (Mischgebiet Dorf) dauerhaft davor, dass sich hier lärmintensive Betriebe ansiedeln. Der Übergang zwischen einem eingeschränkten GE und dem Mischgebiet Dorf (MD) stellt sowohl hinsichtlich der Emissionen als auch hinsichtlich der Nutzungen einen verträglichen und fließenden Übergang dar.

3.10 Sonstiges

Angrenzende Bebauungspläne

Westlich des Attenhauser Bachs grenzt der **rechtskräftige Bebauungsplan „Attenhausen-Am Sodenbach“** (19.03.1991) als „Sondergebiet-Sport“ an. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° und (rot)braunen Ziegeln sowie eine zweigeschossige Bauweise zulässig.

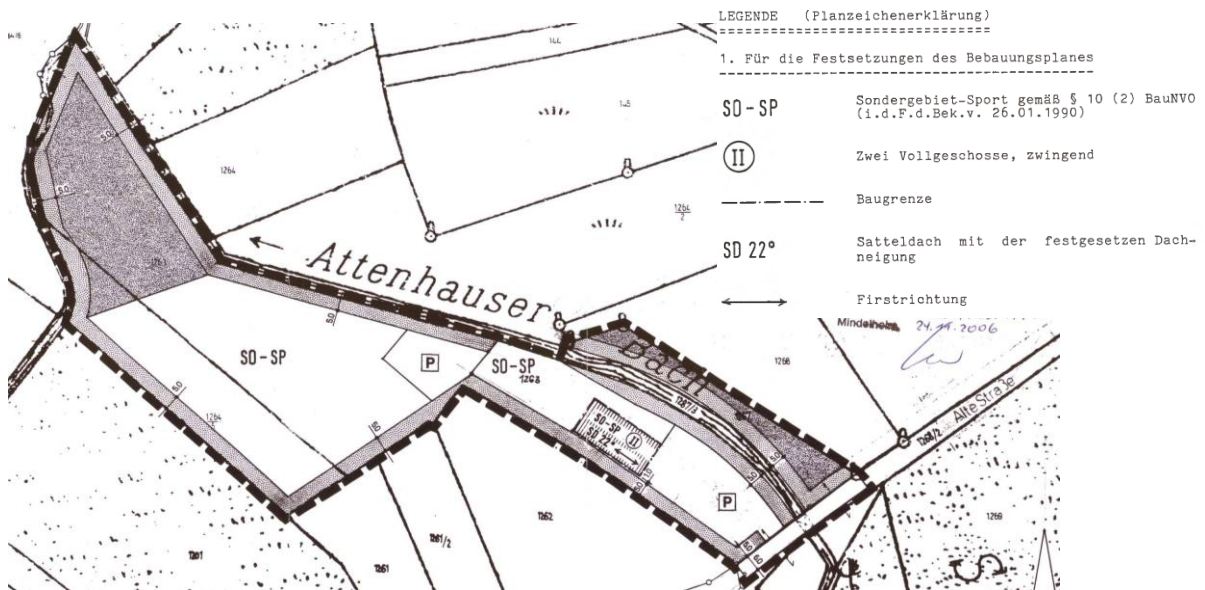


Abbildung 13: Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan "Attenhausen Süd" (06.04.1967) (Quelle: Gemeinde Sontheim)

Östlich der Ottobeurer Straße befindet sich der rechtskräftige **Bebauungsplan Sontheim** „**Attenhausen-Am Sodenbach**“ (19.03.1991) mit der Nutzung eines reinen Wohngebiets (WR) mit zweigeschossiger Bauweise. Dieser Bereich ist nahezu vollständig bebaut.

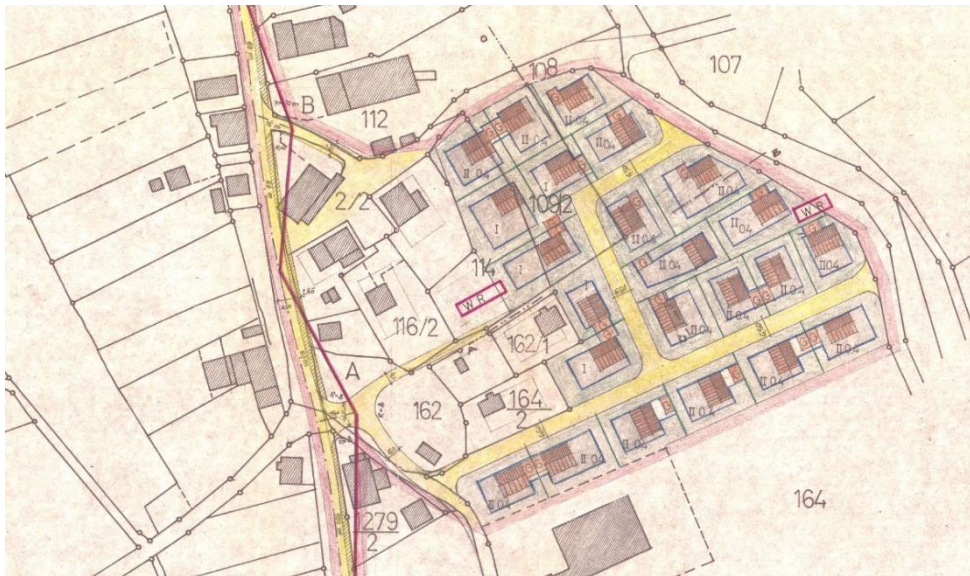


Abbildung 14: Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan "Attenhausen Süd" (06.04.1967) (Quelle: Gemeinde Sontheim)

Südlich des Plangebiets grenzt die rechtskräftige **Einbeziehungssatzung „Am Sodenbach“** (21.10.2019) an, welcher ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 12-18° und eine max. Wandhöhe von 6,0 m festsetzt. Auf dieser Fläche befindet sich derzeit ein aktiver Gewerbebetrieb.



Abbildung 15: Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftige Einbeziehungssatzung „Am Sodenbach“ (21.10.2019) (Quelle: Gemeinde Sontheim)

4 Standortwahl

Im Osten des Plangebiets befinden sich gegenwärtig bereits ein aktiver Gewerbebetrieb der „Boneberger Schreinerei GmbH“ und ein Wohngebäude, welche an das Siedlungsgebiet von Attenhausen anschließen. Die überwiegende Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Ortsbild wird daher bereits von Gewerbebauten geprägt und ist an dieser Stelle somit seit Jahrzehnten bereits vorhanden und toleriert. Auch die mit der Nutzung verbundenen funktionalen Erfordernisse (Erschließung, Verkehr etc.) sind bekannt und funktionieren seit Jahren ohne nennenswerte Konflikte. Die Betriebsabläufe in der Schreinerei erfordern einen direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Die Firma „E. Rolly - Bodenbeläge“ befindet sich in ca. 85 m Entfernung zum Plangebiet zwischen der „Otto beurer Straße“ und der Straße „Kehlberg“. Das kurze Wege Prinzip sowie die ortsnahe Anbindung erfüllen die funktionalen Anforderungen für die betriebliche Erweiterung im Plangebiet.

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

Die Erschließung soll auf dem bestehenden Flurweg Fl. Nr. 142 (TLF) bedarfsgerecht ausgebaut werden und mündet auf die Straße am „Sodenbach“. Das bestehende Gewerbe wird im Osten von der „Otto beurer Straße“ erschlossen. Von hier aus besteht Anschluss an die St 2011 nach Ottoberen sowie die Anbindung an den überörtlichen Verkehr (u.a. Autobahn A96) über die Autobahnauffahrt „Erkeim“ in nördliche Richtung. Damit sind die Voraussetzungen für die gute verkehrliche Anbindung erfüllt.

Die zukünftige Bebauung soll sich an die angrenzenden Bestandsgebäude des Schreinereibetriebs anpassen, weswegen hinsichtlich gestalterischer Details wie z.B. der Höhenfestsetzungen und Dachgestaltung der Bestandsgebäude aufgegriffen wurden. Lediglich das bestehende Silo hebt sich mit seiner höheren Gebäudehöhe ab.

Das Plangebiet ist von Norden, Westen und Südwesten gut einsehbar. Aus diesem Grund wird im Westen eine großzügige Grünfläche mit Obstbäumen sowie eine geringe Dach- und Wandhöhe der geplanten Gebäude im Westen festgesetzt um einen fließenden Übergang zur Landschaft Richtung Attenhauser Bach zu erzielen.

In Richtung Norden schließt in ca. 150 m das Siedlungsgebiet in Attenhausen an. Aufgrund einer möglichen Erweiterung von Bauflächen auf dieser Zwischenfläche mit einer entsprechenden Schließung der Randsituation und der bestehenden Gewerbebauten am nördlichen Rand wird von gestalterischen oder grünordnerischen Festsetzungen zur Verbesserung des Ortsbildes an dieser Seite abgesehen.

Das geplante Wohngebäude für Betriebsleiter der Firma „E. Rolly - Bodenbeläge“ grenzt nördlich an die geplante Lagerhalle an und wird über die südlich verlaufende Bestandsstraße „Am Sodenbach“ erschlossen. Südlich der Straße befindet sich ein weiteres gewerbliches Gebäude, sodass die Sicht von Süden bereits durch Bebauung geprägt ist. Mit festgesetzten Gehölzpflanzungen entlang der Straße „Am Sodenbach“ soll das Straßenbild mit Grünstrukturen aufgewertet werden.

Baufeld 01/02/03

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

Baufeld 04

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

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

Folgende Kriterien für die Wahl des Standorts wurde im Gemeinderat diskutiert:

Gewerbebetriebe:

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

Wohnen:

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

5 Ziele und Festsetzungskonzept

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt am Übergangsbereich zwischen bestehender Mischgebiets- und Siedlungsfläche im Osten und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, Osten, Süden und Westen. In südöstlicher Richtung wird das Gebiet von der Straße „Am Sodenbach“ und im Osten von der „Ottobeurer Straße“ begrenzt. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist das Plangebiet von Norden, Süden und Westen gut einsehbar.

Das städtebauliche Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Gute und verträgliche Integration der Baukörper in das Landschaftsbild,
- » Funktionale Verknüpfung von Bestand und Planung,
- » Homogene Rand- und Ortsituation,
- » Fließender Übergang von Bebauung (Planung & Bestand) zur freien Landschaft,
- » Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnen (Betriebsleiter),
- » Optimierung von Betriebs-/Verkehrsabläufe,
- » Sicherung der umgebenden Bestandsnutzungen.

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, an diesem Verknüpfungspunkt durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten, dass vielfältigen Funktionen erfüllt werden können und zugleich eine homogene Ortseingangs- und Randsituation an dieser Stelle entwickelt werden kann. Der Übergang zwischen den vorhandenen Bebauungen, der Umgebung sowie den landwirtschaftlichen Flächen soll möglichst fließend sein.

Zu diesen genannten Zielsetzungen tragen folgende Maßnahmen bei:

- Klare Definition und Abgrenzung der Nutzungen durch Baufenster (Hochbauten) und Grünflächen
- konsequente Eingrünung des Gewerbegebiets
- Anlehnung der Höhenkonzeption an den Bestand
- Gliederung der Höhenkonzeption von Ost nach West
- Regelung von Dachformen und baulicher Gestaltung
- gebündelte Erschließungswege von gewerblichem Verkehr, öffentliche Ver- und Entsorgung, Landwirtschaft und Kundenverkehr

Baukörper, Höhenentwicklung und Dachlandschaft

Die Höhenentwicklung des gegenständlichen Bebauungsplans bindet an die zulässige Gebäudehöhen der bestehenden Gewerbegebäude und Wohngebäude an. So werden im geplanten Gewerbegebiet (Baufeld 04) geringfügig reduziertere Dach- und Wandhöhen festgesetzt als für das Gewerbegebiet im östlichen Teil mit der Bestandsbebauung (Baufeld 01/03). Durch die gezielte Höhenstaffelung von Ost nach West soll ein sanfter Übergang vom Bestand und der Planung zur Landschaft erzielt werden.

Im gesamten Gewerbegebiet wird durch die Zulässigkeit vielfältiger Dachformen, ein großer Spielraum für funktionale Gewerbebauten ermöglicht. Aufgrund der vorhandenen Vorprägung, der aufgelockerten Gebäudeanordnung sowie der Eingrünungsmaßnahmen wird dies an dieser Stelle für funktional sinnvoll und dorfverträglich erachtet.

5.2 Grünordnung

Ziele

Neben den städtebaulichen Zielen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Gewerbegebiet so gestaltet und der Bestand so gesichert werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellen.

Das Plangebiet ist durch die Bestandsgebäude der Schreinerei sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung relativ arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Im Norden grenzt Intensivgrünland (Fl.-Nr. 1264/2, 150 TLF.) an, im Westen folgt auf Intensivgrünland (Fl.-Nr. 1268) der Attenhauser Bach mit Gewässerbegleitgehölzen und im Süden befindet sich ebenfalls eine Gewerbefläche mit angrenzendem Intensivgrünland (Fl.-Nr. 1276). Im Westen von Fl.-Nr. 150 befindet sich ein Mitarbeiterstellplatz der Schreinerei. Südöstlich des Wohngebäudes des Schreinereibetriebs befindet sich eine großzügige Gartenfläche mit Bestandsbäumen.

Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt im Einzelnen folgende Ziele:

- » Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild,
- » Erhalt des Lebensraumes für die Avifauna (v.a. Gehölzbrüter),
- » Erhalt von bestehenden Gehölzen und Grünflächen,
- » Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des geplanten Gewerbegebiets,
- » Umwandlung und ökologische Aufwertung der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche im Südwesten des Fl.-Nr. 1268/4 in eine Streuobstwiese,
- » Extensive Begrünung von Flachdächern auf Gewerbebauten in Flachdachausführung und auf freistehenden Garagen/Carports,
- » Minimierung von Schottergärten,
- » Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze,
- » Vermeidung unnötiger Versiegelung,
- » Erhalt Durchlässigkeit für Kleinsäuger durch Verbot von Mauern/Sockelmauern
- » Insektenschutz

Festsetzungskonzept

Durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen, innerhalb des geplanten Gewerbe- und Wohnbaugrundstückes sowie der Entwicklung einer großflächigen Streuobstwiese im Westen des Geltungsbereichs, kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff minimiert werden. Die Bestandsgehölze im Bereich der Gartenfläche sollen gesichert und erhalten werden.

Mit den gewählten grünordnerischen Maßnahmen soll die innere Durchgrünung und Gliederung des Gebietes bewirkt und zugleich eine standortgerechte und ökologisch wirksame Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft erzielt werden.

Plangebiet zu pflanzende Bäume variabel

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets sind Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken vorgegeben.

In den Gewerbegebieten ist die Anzahl Bäume I. oder II. Ordnung als heimische Obstbaumhochstämme oder Laubgehölzen gemäß Planzeichnung anzupflanzen. Gewünscht ist die Pflanzung entlang der Straße „Am Sodenbach“ um das Straßenbild mit Grünstrukturen aufzuwerten. Diese stellen zudem die innere Durchgrünung auf den Gewerbeflächen sicher und werten zudem die Rand- und Eingangssituation auf. Innerhalb des Baugebietes auf eine strukturierte und geordnete Pflanzanordnung verzichtet, vielmehr soll durch die entsprechenden Festsetzungen gewährleistet werden, dass der Straßenraum in lockerer Abfolge durch standortgerechte, straßenbegleitende Baumpflanzungen auf den privaten Flächen gesäumt wird und somit in seiner Gesamtheit durchgängig durchgrünt und aufgelockert wahrgenommen wird.

Plangebiet zu erhaltende Bäume

Auf der Gartenfläche befinden sich einige Bestandsgehölze, welche das Orts- und Straßenbild an dieser Stelle prägen. Diese Gehölze sollen im Plangebiet gesichert und erhalten werden.

Begrünung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke und Dachbegrünung

Des Weiteren ist geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Gewerbebauten in Flachdachausführung mit mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen (Ausnahme: Silo) sowie von Flachdächern auf freistehenden Garagen und Carports rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab.

Diese Festsetzungen bilden das Grundgerüst der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote sichern eine aufgelockerte Grundstücksgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen landwirtschaftlichen Flächen, Straßenraum und Baukörper.

Dazu wird eine private Gartenfläche als zu erhalten ausgewiesen, auf der eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser erwünscht und zulässig ist, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung von ortsansässigen Gewerbebetrieben und Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen zu schaffen. Ergänzend soll der Bestand („Boneberger Schreinerei GmbH“) planungsrechtlich abgesichert werden.

Zulässige Nutzungen

Im vorliegenden Fall sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Zugelassen werden können zudem ausnahmsweise Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 qm aufweisen. Die Ausnahme soll z.B. Werksverkäufe ermöglichen, jedoch den typischen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs an dieser exklusiven Lage verhindern.

Dadurch kann auch die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen bei der Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten entgegengewirkt werden, wie dies seitens der Landesplanungsbehörde gefordert wird. Ein untergeordneter Verkauf von selbst erzeugten bzw. produzierten Waren liegt vor, wenn die Verkaufsfläche für den Werkverkauf in ihrer räumlichen Ausdehnung nicht mehr als 400 qm aufweisen.

Grundsätzlich ist das geplante Gewerbegebiet vorrangig für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vorgesehen. Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind daher nur ausnahmsweise zulässig. Hier soll der Gemeinde im Einzelfall eröffnet werden, zu prüfen, ob entsprechende Einrichtungen erforderlich bzw. nachbarschaftsverträglich sind.

Dem Grundsatz kurzer Wege (Arbeit / Wohnen) folgend soll die bestehende angrenzende Nutzungsdurchmischung in den angrenzenden Dorf- und Mischgebieten aufgenommen werden und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber im Gewerbegebiet zugelassen werden. Diese sollen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und dürfen bezüglich ihrer Ausrichtung und Lage keine Beeinträchtigungen der umgebenden Betriebe darstellen.

Auf eine weitere Einschränkung der Ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wurde daher verzichtet, da mit § 15 Abs. 1 BauNVO ausreichende Regelungsmöglichkeiten bestehen, im Genehmigungsverfahren zu verhindern, dass zu viele Wohnungen oder Wohnungen an ungeeigneten Standorten errichtet.

Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zugelassen werden auf Grund der Zielstellung des Regionalverbandes und auf Grund der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie auch Vergnügungsstätten.

Da die Gemeinde Sontheim kein zentraler Ort ist, besteht hier nach Zielen der Raumordnung durch mögliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, keine Versorgung mit Gütern über den alltäglichen Bedarf hinaus. Einzelhandel ist demnach nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Betrieben mit hohem Stör- bzw. Emissionspotential werden Anlagen oder Betriebe (Tankstellen) ausgeschlossen, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bedürfen.

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, Spielhallen sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume mit überwiegend sexuellem Charakter – insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der Lage im Ort, der gewünschten Ausrichtung und Durchmischung beim geplanten Vorhaben sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete und einem befürchteten Trading-Down Effekt städtebaulich unerwünscht.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) wird eine Obergrenze der GRZ von max. 0,8 festgesetzt. Damit soll eine optimale und maximale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Der Fokus der Durchgrünung wird hier auf die Eingrünung der Randbereiche gelegt.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird. Insbesondere soll durch die Festsetzungen der Wasserrückhalt und das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht nachteilig zu beeinträchtigt werden.

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden.

Die ROK wird nur für das Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine Regelung für Garagen /Carports und Nebengebäude wurde bewusst verzichtet, um so die Situierung auf unterschiedlichen Geländeneiveaus zu ermöglichen und die Erschließung/Grundstückszufahrten funktional zu optimieren

(aufgrund der topographischen Gegebenheiten). Zugleich wird dadurch eine gewisse Abwechslung ohne größere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes ermöglicht.

Aufgrund des teilweise unregelmäßigen Geländeverlaufes wird die maximale Rohfußbodenoberkante in Bezug zur Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes darf auf den ausgemittelten Höhenwert eine gewisse Höhe aufgeschlagen werden. Somit kann neben der städtebaulichen Wirkung auch der Wasserabfluss gewährleistet werden. Der mögliche aufzuschlagende Wert ist der Planzeichnung für jedes Baufeld zu entnehmen. Im Baufeld 01 und 02 beträgt dieser Wert max. +0,3 m, welcher sich auf die „Ottobeurer Straße“ bezieht. Die Bezugsstraße der Baufelder 03 und 04 ist die neue, zentral verlaufende Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 143/2. Aufgrund der noch nicht vorhandenen Erschließungsplanung kann der Wert noch nicht final festgelegt werden. Aufgrund des Wasserabflusses und des leicht bewegten Geländes wird für diese Baufelder ein möglicher Aufschlag von max. +1,0 m festgelegt. Bei vorliegender Erschließungsplanung soll dieser überprüft und gegebenenfalls entsprechend angepasst werden.

Dachhöhe/Wandhöhe

Die bauliche Nutzung der Gebäude wird ausschließlich durch Wand- und Dachhöhenfestsetzungen geregelt. Auf die Festlegung von zulässigen Vollgeschossen wird verzichtet. Einheitliche untere Bezugshöhe für die Wand- und Dachhöhen ist die Oberkante Rohfußboden (ROK).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Baufelder 01 und 03 sowie 02 und 04 unterschiedlich festgesetzt. Für das Plangebiet wurde die maximale Wand- und Dachhöhe gestaffelt festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine verträgliche Höhenentwicklung hin zum östlich des Plangebiets angrenzenden Wohngebiet, der Straßenräume und der Landschaft im Norden, Westen und Südwesten gewährleistet werden. Bezugshöhe für die max. Wandhöhe (WH) bei Pultdachgebäuden ist die Seite mit der geringeren Wandhöhe, um die sichtbare Wandhöhe einer Fassadenseite zu begrenzen und an die max. zulässigen Wandhöhen von Satteldachgebäuden anzulehnen.

Die Wandhöhe (WH) wird im Osten des Geltungsbereichs für die Baufelder 01 und 03, in Anlehnung an den Bestand und die Planungen mit max. 7,5 m und die Dachhöhe mit max., 10,0 m festgesetzt. Das bestehende Silo ist (Baufeld 02) mit einer Dachhöhe bis zu einer Höhe von 13,0 m zulässig um die Funktionalität zu sichern.

Für die Baufeld 04 im Westen des Plangebiets wird eine geringere Wand- und Dachhöhe festgesetzt, da dieses den Ortsrand prägen wird und direkt an die Landschaft angrenzt. Es wird eine Wandhöhe von max. 6,0 m und eine Dachhöhe von max. 8,5 m zugelassen. Hierbei wurde die Planung der Firma „E. Rolly - Bodenbeläge“ sowie das im Süden liegende Gewerbegebäude (max. WH 6,0 m) berücksichtigt und trotz der geringeren Höhen, eine funktionale Gewerbenutzung ermöglicht.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist durch eine lockere Mischbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen und Gewerbe mit bis zu 2 Vollgeschossen geprägt. Durch Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Zu große Geländesprünge zwischen den einzelnen Gebäuden sollen vermieden werden, um ein in sich ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben adäquate Baukörper entwickeln zu können. Die Begrenzung der Dachhöhe nach oben dient neben der Steuerung einer gewünschten Entwicklung am Ortsrand auch dazu, keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung (Sichtbezüge, Verschattung etc.) der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu verursachen.

5.5 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überall eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen (inkl. Garagen) gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung. Durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet.

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet wird eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Gewerbebauten und des Einzelhandels angepasste Bauweise ermöglicht. Gebäudelängen über 50m, welche eine abweichende Bauweise (a) ermöglichen, sind aufgrund der geringeren Tiefen der Baufenster und Grundstücke, der Planungen sowie des Bestandes nicht notwendig.

Generell bleibt durch die Anordnung der Baugrenzen im Plangebiet eine lockere, offene Bebauung sichergestellt. Dabei werden ausreichend Spielräume für die jeweilige Bebauung zugelassen.

Baugrenzen

Zur Steuerung der Gebäudesituierung werden Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen markieren nach außen sowie zu den öffentlichen Straßenräumen hin die Grenzen der maximal zulässigen Bebauung.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) von Gewerbebetrieben und sowie die Errichtung von Wohngebäuden (Betriebsleiterwohnungen) gewährleistet werden können. Zudem wurden die Baugrenzen bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen in den Gewerbegebieten Rechnung zu tragen sowie um eine möglichst variable Ausnutzung zu ermöglichen.

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand - werden durch die Regelungen gewahrt.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Grundstücken ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb der Grundstücke zu versickern. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es dezentral auf dem eigenen Grundstück in einem Retentionsspeicher zurückzuhalten. Zum Schutz vor Bodenverunreinigungen ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Bodenversiegelung

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Aufgrund der zu erwartenden Beschaffenheit des Untergrundes ist der erforderliche Unterbau ebenfalls sickertauglich herzustellen.

Grundwasserschutz

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Insektenschutz

Zum Schutz der Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt, sind für die Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert). Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Unterirdische Versorgungsleitungen

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf eine zu strenge Reglementierung des Baugebietes wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebietes ausreichend. Die Darstellung möglicher Grundstücksgrenzen mit Flächenangaben dient der Orientierung und kann bei Bedarf in Abstimmung mit der Gemeinde flexibel geändert werden.

Baukörper, Höhenentwicklung und Dachlandschaft

Die Höhenentwicklung des gegenständlichen Bebauungsplans bindet an die Gebäudehöhe der umliegenden Bestandsbetriebe, Hofstellen und Wohngebäuden. So werden im geplanten Gewerbegebiet im Westen sowie entlang der Ottobeurer Straße geringfügig reduzierte Dach- und Wandhöhen von max. 8,5 m und 6,0 m festgesetzt als für das Bestandsgewerbe mit Erweiterungsflächen im östlichen Teil. Durch die Höhenstaffelung soll ein sanfter Übergang vom Gewerbe zu den Wohngebäuden und der Landschaft erzielt werden. Zudem soll hierdurch der Straßenraum der „Ottobeurer Straße“ und der Straße „Am Sodenbach“ ortbildverträglich gefasst werden.

Die Dachlandschaft soll insbesondere am östlichen Ortsrandbereich sowie im Anschluss an den bestehenden Altort die regionaltypischen Wesensmerkmale (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach) aufgreifen und gleichzeitig funktionale Gewerbebauten ermöglichen.

Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Dachformen. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine gut in die Umgebung integrierte, dorfverträgliche Dachlandschaft zu erhalten.

Dachformen/ Dachneigung

Die Dachformen werden an die umgebende Bestandsbebauung angelehnt. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines regionaltypischen, landschaftsverträglichen und ruhigen Erscheinungsbildes werden im westlichen (Baufeld 04) und nördlichen Teil (Baufeld 01) des Geltungsbereichs auf den Hauptgebäuden ausschließlich geneigte Dächer - Satteldächer und (versetzte) Pultdächer - zugelassen.

Baufeld 01

Die Begründung für das Baufeld 01 liegt in der angrenzenden Bebauung des Altorts, welcher von Gebäuden mit Satteldächern geprägt ist und der Bestandsbebauung innerhalb des Baufeldes, welche bereits die genannten Dachformen aufweist. Dadurch wird gesichert, dass sich der Bestand wie auch mögliche Planungen in die Altortstruktur integrieren.

Baufeld 04

Da sich das Baufeld 04 an einem Ortsrand sensiblen Stelle befindet und im Norden, Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen angrenzen, wurde auch hier ein Augenmerk auf eine gezielte

Festsetzung von ortsbildtypischen Dachformen gelegt. Dadurch wird soll sich die Neubebauung möglichst sensibel in die Landschaft einfügen und ein neues, dorferträgliches Ortsbild geschaffen werden.

Baufeld 03

Im mittleren Bereich des Plangebiets (Baufeld 03), welcher vom Ortsrand und vom Altort weniger einsehbar ist, wird zusätzlich das Flachdach zugelassen.

Baufeld 02

Das Baufeld 02 umfasst das bestehende Silo, welches als Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad funktional gesichert werden soll.

Die festgesetzte Dachneigung von 15 bis 30 Grad (Flachdach 0-40°) ermöglicht neben der Integration in die Umgebungsbebauung zugleich einen ausreichenden Spielraum für Gewerbebauten, um den räumlichen und funktionalen Ansprüchen der Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

Damit entstehen insgesamt homogene Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform auch für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Das Hauptaugenmerk wird auf die Hauptgebäude gelegt. Bei untergeordneten An- und Nebenbauten des Wohngebäudes ist die Wahl der Dachform offener: eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen abweichende Dachformen (Flachdach) aufweisen.

Hauptfirstrichtung

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung für die Gewerbebauten wurde hierbei vor dem Hintergrund einer etwas freieren Anordnung zugunsten der bestmöglichen funktionalen Ausnutzung abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Gemeindegebiet und da die umgebenden Bestandsgebäude bereits verschiedene Firstrichtungen aufweisen, für vertretbar erachtet. Somit ist an allen Standorten auch eine wirtschaftlichere Nutzung von Sonnenenergie möglich.

Dachdeckung und -farbe

Als Dacheindeckung ist ausschließlich eine Metall- oder Ziegelbedachung aus einheitlichen Materialien in naturroten Farbtönen zulässig. Helle, sich spiegelnde bzw. reflektierende und glänzende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhandenen Dachfarben wie roten oder rotbraunen Tönen, die auch in den Örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen sind Flachdächer auf Garagen/Carports ebenfalls extensiv zu begrünen.

Bei untergeordneten Anbauten der Hauptgebäude ist die Wahl der Dacheindeckung offener: Eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen abweichende Bedachungen wie begrüntes oder bekiestes Dach, blendfreie Blecheindeckung oder Glas.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Hiermit möchte die Gemeinde eine energetisch optimierte Nutzung der Dachflächen ermöglichen und zugleich die Grundzüge des städtebaulichen Erscheinungsbildes wahren.

Sie sollen sich jedoch auch städtebaulich harmonisch in das Gesamtgefüge eingliedern und dürfen daher nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Hierbei sind die festgesetzten Mindestabstände einzuhalten. Lediglich bei Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig um auch bei Gewerbebauten eine energetische Nutzung zu ermöglichen.

5.8 Weitere örtliche Vorschriften

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und soll im Hinblick auf die gut einsehbare Ortsrandlage weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund werden hinsichtlich Materialien (Putz/Holz), Gestaltung und Farben (helle Töne, spiegelnde) Vorschriften erlassen.

In Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild sind Fassadenbegrünungen, insbesondere auf den der freien Landschaft hin ausgerichteten Gebäudeseiten, erwünscht.

Für die Außenwände von untergeordneten Bauteilen bzw. Anbauten sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

Geländemodellierungen

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume und die Ortsränder optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

Einfriedungen

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Mauern, Gabionen und Sichtschutzwände als Einfriedungen ausgeschlossen, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind aufgrund des Einbrecher- Gebietsschutzes Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

Die Verwendung von halb durchlässigen Einfriedungen ermöglichen den Einblick in das Gewerbegebiet, in Haus und Garten, sodass ein fließender und harmonischer Übergang der Gebäude zur Landschaft gegeben ist. Bezüglich der Einfriedungen werden die Festsetzungen der umgebenden Wohn- und Gewerbegebiete aufgegriffen. Sie sollen bzgl. Material, Höhe und Art der Ausführung unauffällig

bzw. dorfverträglich gestaltet werden. Die Wohngebiete sollen insbesondere vom Straßenraum aus einen lockeren, einladenden durchgrünten und freundlichen Charakter erhalten.

Aus Sicherheit des Straßenverkehrs dienenden Schutzzwecks dürfen Einfriedungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten und der Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Erschließung muss gewährleistet sein. Somit ist auch im Winter eine Schneeablagerung in diesen Bereichen möglich. Die Festsetzung einer Vegetationsdecke in diesem Bereich verringert den Anteil versiegelter Fläche, dient als Versickerungsfläche und wertet den Straßenbereich auf und erzeugt ein einheitliche und ruhige Fahrbahnrande.

Die Art der zulässigen Einfriedungen orientiert sich an der regionaltypischen Bauweise (Holzzäune), fördert durch heimische Hecken die Durchgrünung und soll die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern sind aufgrund ihrer unzureichenden Durchlässigkeit nicht zulässig.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Werbeanlagen

Da das Baugebiet am Ortseingang situiert und vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, wurden zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Überdimensionierte bzw. störende Werbeanlagen sind insbesondere aufgrund der Lage am gut einsehbaren Ortsrand sowie aufgrund der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden. Auch Fremdwerbung ist unzulässig. Nachdem es sich bei den Gewerbetreibenden um keine Einzelhandelsbetriebe mit hoher Kundenfrequenz handelt, sind durch diese Einschränkungen keine wirtschaftlichen Nachteile für die späteren Nutzer zu erwarten.

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Die Anforderungen der geplanten Erweiterung der Gewerbebetriebe sollen damit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Ferner soll die Verkehrssicherheit auf der öffentlichen Straße nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind ausgeschlossen.

6 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die südlich verlaufende Ortsstraße „Am Sodenbach“ an das bestehende Siedlungsgebiet des Ortsteils Attenhausen und über die östlich verlaufende „Ottobeurer Straße“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über Anschlüsse an das bereits vorhandene Wegenetz in Ergänzung mit einer befestigten Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 6,0 m zur direkten Erschließung der Gewerbegrundstücke. Eine Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Die Straßenbreite ermöglicht eine ausreichende Breite um einen entsprechenden Spielraum für Fahrbahn, Gehweg/Entwässerung etc. zu haben. Im Norden mündet die öffentliche Verkehrsfläche in einer Wendepattform, welche als temporär genutzte Fläche dargestellt ist. Diese dient als Wendemöglichkeit für bspw. die gemeindlichen Müllfahrzeuge. Mit einer möglichen Bauflächenerweiterung im Norden soll diese Wendepattform zurück gebaut und eine Ringstraße zur direkten Erschließung des Altortbereichs ermöglicht werden.

Die Breite von 6,0 ermöglicht und sichert weiterhin den störungsfreien Zugang des angrenzenden Grünlandes für den landwirtschaftlichen Verkehr. Zudem wird dadurch eine potentielle Entwicklung von Bauflächen in nördliche Richtung ermöglicht.

Die geplante Straße wird dem natürlichen Gelände angepasst. Eine unnötige Versiegelung soll vermieden werden. Die innere Haupteerschließungsstraße verläuft linear, orthogonal zu der südlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze entlang der Ortsstraße „Am Sodenbach“. Die Stichstraße wird dadurch auf kürzestem Wege zu den Baugrundstücken, geplant. Dadurch wird den Grundstücksflächen so wenig wie möglich Fläche genommen. Der rechtwinklige Verlauf ermöglicht die Erschließung der Grundstücke mit kleinstmöglicher Versiegelung und bildet klare und lineare Grundstücksgrenzen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Oberflächenwasserversickerung:

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Hierfür sind neben den öffentlichen Straßenbegleitflächen auch die privaten Grünflächen vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Die Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Weiterhin sind bei der Planung die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung:

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Das Baugebiet wird an den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanal angeschlossen, in welches das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen eingeleitet wird.

Strom- und Niederstromversorgung:

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Die hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Verteilerkasten) können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der genaue Standort ist variabel und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Unterallgäu.

Winterdienst

Der Winterdienst erfolgt durch den örtlichen Räumungsdienst.

7 Naturschutzfachliche Belange

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

Aus diesen Gründen werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die ausführliche Schutzgutbetrachtung sowie die sich daraus ableitenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu übernehmen.

7.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Attenhausen“ befindet sich in südwestlicher Ortsrandlage des Ortsteils Attenhausen, zwischen „Ottobeurer Straße“ (St 2011) und der Straße „Am Sodenbach“. Das Geländenniveau des Plangebietes ist weitgehend eben. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 122, 156, 158, 1268/4 und 150 (Teilfläche), 143/2 (Teilfläche) bei einer Gesamtfläche von ca. 1,48 ha.

Das Projektgebiet schließt sich südwestlich an die bestehende Bebauung in Attenhausen an und umfasst neben dem bereits bestehenden Betriebsgelände der Schreibungerei Boneberger angrenzende Grünflächen. Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Der Untersuchungsraum hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Freizeit- und Erholungswert, da südlich des Gebiets die Straße „Am Sodenbach“ verläuft. Diese führt zum Attenhauser Bach und wird für die Feierabendholung genutzt. Die Wiesen im Plangebiet wirken sich positiv auf die Erholungsfunktion aus, während die bestehenden Gewerbeflächen diesbezüglich keine erhöhte Wertigkeit aufweisen.

Hinsichtlich der Wohnfunktion sind zum einen die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebäude sowie als nächstgelegene außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Wohngebäude die südlich der Straße „Am Sodenbach“, östlich der „Ottobeurer Straße“ sowie nördlich der Schreibungerei angrenzenden Wohnbauflächen zu nennen.

Insgesamt kommt dem Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit eine mittlere Bedeutung zu.

Bei den meisten Schutzgütern liegen mit Umsetzung der Planung demnach nur geringe bis mittlere projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor. Mittlere bis sehr hohe Auswirkungen treten bei

den Schutzgütern Wasser, Fläche und Boden auf. Diese Auswirkungen werden durch Eingrünungsmaßnahmen, die Beschränkung des zulässigen Versiegelungsgrades und die Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen soweit als möglich reduziert.

7.2 Artenschutz

Um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Eingriffsvorhaben auf Grundlage der Datenerhebungen verfasst und dementsprechend Kartierungen von LARS consult (2022) durchgeführt. Auf dieser Basis wurden im Zuge des geplanten Vorhabens „Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (LARS consult, 2020) erarbeitet. Ziel der vorliegenden Relevanzprüfung ist die frühzeitige Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG Abschnitt 3 (§§ 44 und 45) und die frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 17.02.2022 ergab, dass das Untersuchungsgebiet keine potentielle Lebensstätten bzw. essenziellen Nahrungshabitate europäischer Vogel sowie weiterer planungsrelevanter Arten, welche nach Vogelschutzrichtlinie (VRL) bzw. FFH-Richtlinie (Anhang IV) gesetzlich geschützt sind, aufweist. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen, Jagd- bzw. Nahrungshabitaten lokal vorkommender Vogel- und Fledermausarten kann nach derzeitigem Kenntnisstand folglich ausgeschlossen werden.

7.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen und Pflanzung einer Streuobstwiese zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	Durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>Eingriff minimiert werden. Im Westen des Projektgebietes wird eine Streuobstwiese und ein Blühstreifen angelegt.</p> <p>Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden sind nach den örtlichen Bauvorschriften erwünscht.</p>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung	<p>Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.</p> <p>Ausführung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen (als wasser-gebundene Decke oder als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster).</p>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<p>Verzicht auf Bebauung innerhalb des HQ₁₀₀ Bereichs.</p> <p>Ausführung der Stellplätze als wasser-gebundene Decke oder als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster.</p> <p>Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone</p>
Luft und Klima	Überbauung, Versiegelung	<p>Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Durchgrünung) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze).</p>
Landschaft	Fernwirkung	<p>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Maßnahmen (Pflanzung einer Streuobstwiese) und einer an der umgebenen Bebauung orientierenden Fassadengestaltung.

7.4 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

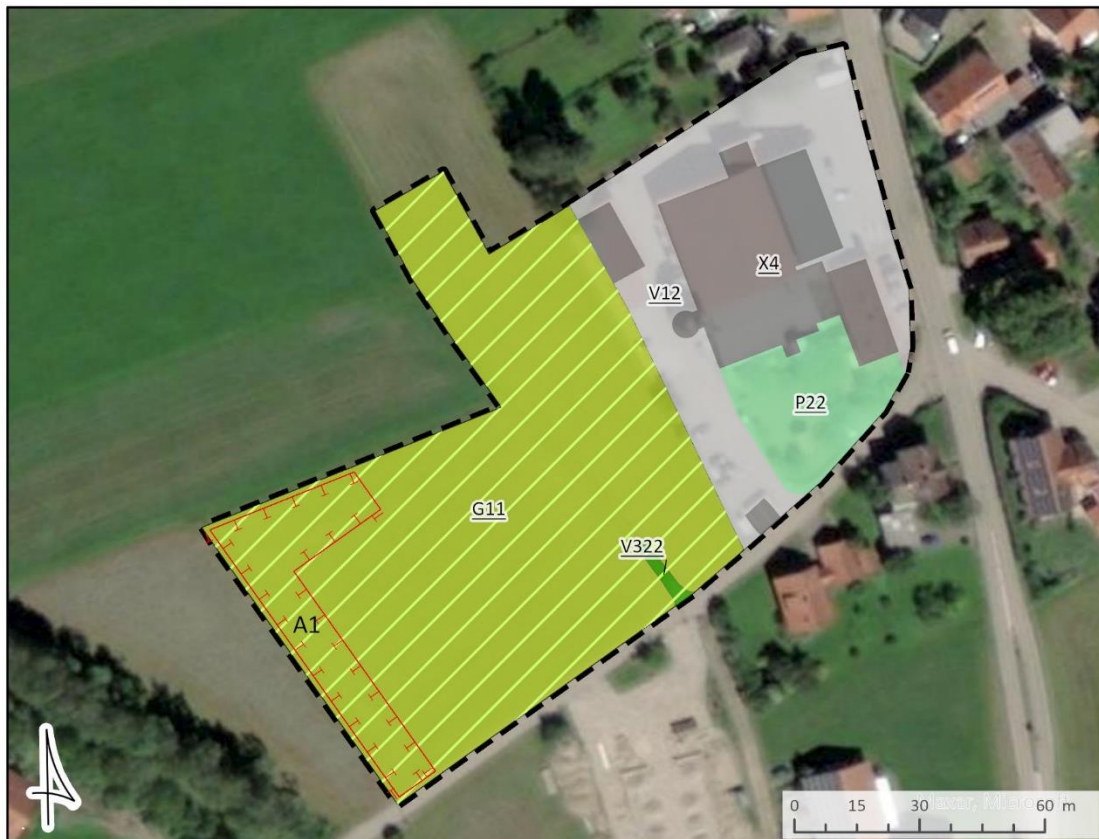
$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

7.4.1 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Der nachfolgenden Abbildung sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermittelten Biotoptypen nach BayKompV (2014) inklusive der Bedeutung für die Biotop- und Nutzungstypen zu entnehmen. Abbildung 10 zeigt, dass der gesamte geplante Eingriffsbereich (die Bestandsbebauung im Osten des Geltungsbereiches ist als Innenbereich bereits baurechtlich genehmigt und daher nicht als

Eingriffsfläche einzustufen) eine geringe Bedeutung aufweist.



	Geltungsbereich		G11 Intensivgrünland
	Ausgleichsfläche		P22 Privatgärten, strukturreich
Bedeutung für Biotop- und Nutzungstypen			V12 Verkehrsfläche, befestigt
	Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)		X4 Siedlungsgebäude

Abbildung 16: Biotoptypen gem. BayKompV inklusive der Bedeutung für die Biotopnutzungstypen

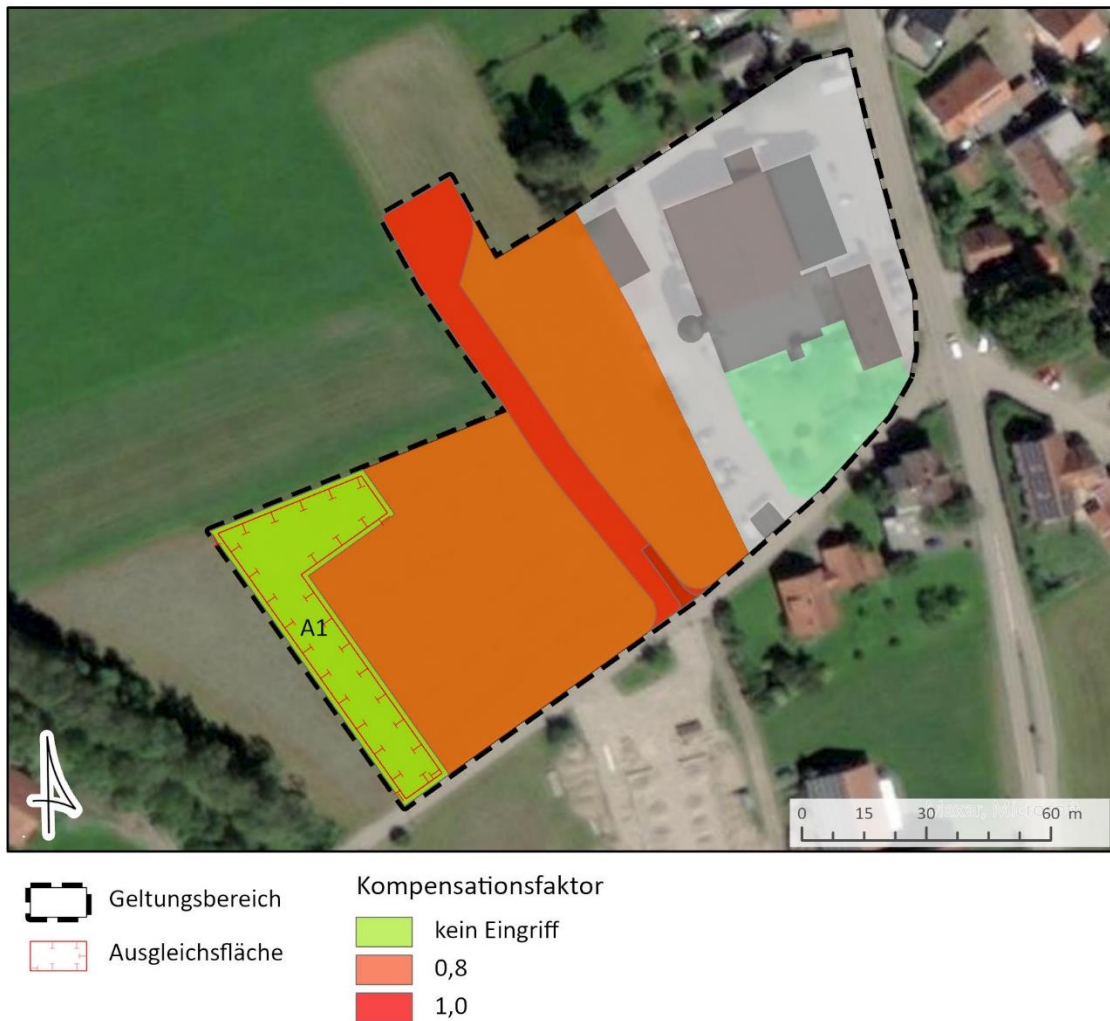


Abbildung 17: Kompensationsfaktor im Plangebiet

Die Abbildung stellt die Kompensationsfaktoren im Plangebiet dar, diese sind analog zur GRZ 0,8 und im Bereich der vollversiegelten Straße 1,0. In der nachfolgenden Tabelle wird der projektbedingt verursachte Ausgleichsbedarf tabellarisch dargestellt (Methodik vgl. Kapitel 4.2.1). Die Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung bzw. der geplanten Ausgleichsfläche, auf denen kein Eingriff stattfindet, sind mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0 vollständigshalber mit aufgelistet.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m ²]	Beeinträchtigungsfaktor	WP
BNT geringer Bedeutung G11 Intensivgrünland	3	1.463	0 (kein Eingriff)	0

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffs- fläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
BNT geringer Bedeutung G11 Intensivgrünland	3	6.515	0,8 (GRZ)	15.636
BNT geringer Bedeutung G11 Intensivgrünland V332 Rad- /Fußwege und Wirtschaftswege, bewach- sen (Grünweg)	3	1.117 50	1 (Straße)	3.501
Innenbereich: P22 Privatgärten und Klein- gartenanlagen, struktur- reich V12 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbege- biete	-	1.025 2.640 1.978	0 (kein Eingriff)	0
Summe		14.788		19.137

Der Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Beim gegenständlichen Projekt können diesbezüglich folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 3: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung naturnahe Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen: extensive Wiesen- und Blühflächen, keine ortsfremden Ziergehölze	Öffentliche und private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Blühstreifen, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung versickerungsfähiger Beläge: Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig, Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung sowie Erhalt der Retentionsfunktion für Niederschläge zum Schutz vor Hochwasser	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20 %): 10 %		
Summe: 19.137 - 1.914 (10 %) =17.223		

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 10 Prozent ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß BayKompV von **17.223 Wertpunkten**, die durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen sind.

7.5 Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen liegen auf der Gemarkung Attenhausen in der Gemeinde Sontheim. Neben der planinternen Ausgleichfläche (A1) werden zwei weitere externe Ausgleichsflächen zur Kompensation herangezogen (A2 und A3). Die Ausgleichsfläche A1 ist 1.463 m² groß und aktuell eine Intensivwiese. Die beiden externen Ausgleichsmaßnahmen liegen auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 1292 und 1293 (A2, 5.647 m²) bzw. 1292/2 und 1293 (A3, 6.994 m²). Dabei handelt es sich bei der Fläche A2 westlich der ST 2011 um eine mehrmals jährlich gemähte Intensivwiese, die westlich und nördlich an einen Wald angrenzt. Auf der östlich angrenzenden Fläche A3

grenzt die Intensivwiese an den Attenhauser Bach und an das umliegende Intensivgrünland an. Da östlich der ST 2011 eventuell ein Fahrradweg geplant wird, wird ein Puffer von 10 m ausgespart. Somit ergibt sich eine Flächengröße aller Ausgleichflächen von insgesamt 14.104 m².





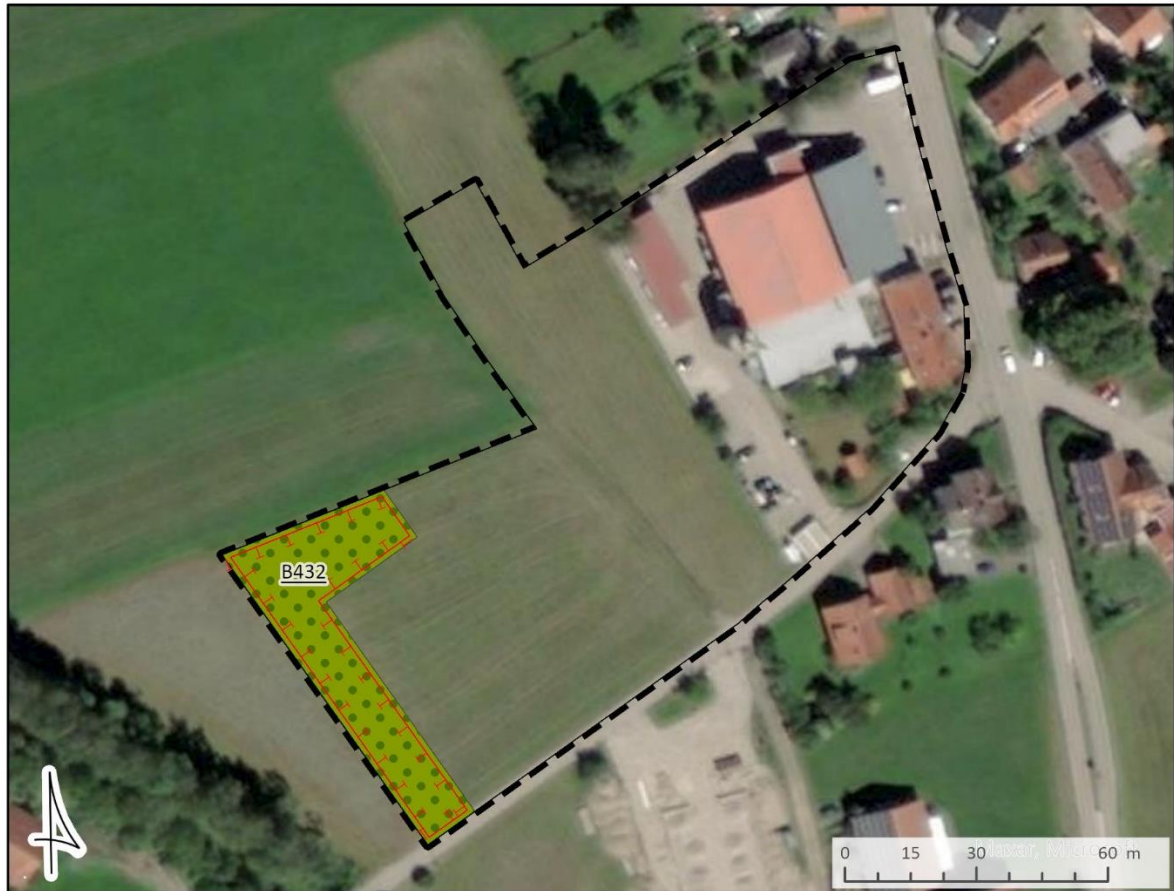


-  Geltungsbereich
-  Ausgleichsfläche

Abbildung 18: Lage der Ausgleichsfläche

Der Bestand der Ausgleichsfläche A1 ist aufgrund der planinternen Lage bereits in der Abbildung 10 dargestellt.



-  Geltungsbereich
-  Ausgleichsfläche

Planung





-  B432 Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland

Abbildung 19: Biototypen Planung Ausgleichmaßnahme A1



-  Geltungsbereich
-  rechtlich dem Bebauungsplan zugewiesene Ausgleichsfläche
-  geplante Ökokontofläche

Bestand










-  G11 Intensivgrünland
-  F212 Gräben, mit naturnaher Entwicklung (BK, §, LRT)
-  F13 Deutlich veränderte Fließgewässer
-  N722 Strukturreiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung
-  B142 Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten
-  P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen

Abbildung 20: Biotoptypen Bestand Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3



-  Geltungsbereich
-  rechtlich dem Bebauungsplan zugewiesene Ausgleichsfläche
-  geplante Ökokontofläche

Planung










-  S111 Dystrophe Stillgewässer, bedingt naturnah (§, LRT)
-  G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT)
-  K123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter Standorte (BK, §, LRT)
-  K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (BK, §, LRT)
-  F212 Gräben, mit naturnaher Entwicklung (BK, §, LRT)
-  F13 Deutlich veränderte Fließgewässer
-  F15 Nicht oder gering veränderte Fließgewässer (§, LRT)
-  B114 Auengebüsche (§, LRT)
-  N722 Struktureiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung

Abbildung 21: Biotoptypen Planung Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3

In nachfolgender Tabelle sind den Maßnahmennummern zugeordnet die Biotop- und Nutzungstypen und die dazugehörigen Wertpunkte nach BayKompV aufgelistet. Die im Wald liegenden Bereiche (Ausgleichsfläche A2) werden nicht verändert bzw. aufgewertet und sind daher keiner Maßnahme zugeordnet.

Tabelle 4: Bewertung des Ausgleichsumfanges für das Schutzgut Arten und Biotope

Maßnahmen Nr.	Ausgleichszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m ²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B432	Steuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	1.463	7	10.241
2	P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT)	8	10	6	60
	B142	Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT)	8	18	5	90
	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT)	8	8.671	5	43.355
3	P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (BK, §, LRT)	7	5	5	25
	B142	Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten	3	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (BK, §, LRT)	7	9	4	36
	G11	Intensivgrünland	3	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter	7	622	4	2.488

Maßnahmen Nr.	Ausgleichszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
					bis nasser Standorte (BK, §, LRT)				
4	G11	Intensivgrünland	3	S111	Dystrophe Stillgewässer, bedingt naturnah (§, LRT)	10	227	7	1.589
5	F13	Deutlich veränderte Fließgewässer	8	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (BK, §, LRT)	11	120	3	360
	G11	Intensivgrünland	3	B114	Auengebüsche (§, LRT)	12	127	9	1.143
	G11	Intensivgrünland	3	F15	Nicht oder gering veränderte Fließgewässer (§, LRT)	14	188	11	2.068
	G11	Intensivgrünland	3	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (BK, §, LRT)	11	1.622	8	12.976
-	F13	Deutlich veränderte Fließgewässer	8	F13	Deutlich veränderte Fließgewässer	8	13	0	0
	F212	Gräben, mit naturnaher Entwicklung (BK, §, LRT)	10	F212	Gräben, mit naturnaher Entwicklung (BK, §, LRT)	10	35	0	0
	N722	Strukturreiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	7	N722	Strukturreiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	7	884	0	0
Summe Ausgleichsumfang (WP)							74.204		

Mit der geplanten Ausgleichskonzeption entsteht ein Ausgleichsumfang von **74.204 Wertpunkten**.
 Folglich kann der erforderliche Ausgleichsbedarf von **17.223 Wertpunkten** vollständig kompensiert

werden. Der Ausgleichsflächenbedarf wird innerhalb des Plangebiets auf der Ausgleichfläche A1 und auf der westlichen Teilfläche der externen Ausgleichsfläche A2 (1.791 m²) erbracht. Die verbleibenden **56.981 Wertpunkte** können, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich für weitere Bauvorhaben herangezogen bzw. dem Ökokonto der Gemeinde Sontheim zugeführt werden.

8 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die ausführliche Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange ist der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 06.07.2022) zum Bebauungsplan zu übernehmen. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgte am 17.02.2022. Es wurde der gesamte Geltungsbereich begangen.

Fledermäuse

Im Landkreis Unterallgäu (TK-Blatt Markt Rettenbach, siehe Anhang) ist das Vorkommen von 15 Fledermausarten bekannt. Da es sich im Geltungsbereich allerdings nur um Intensivgrünland handelt, werden hier keine bewohnten Habitate zerstört. Die Wiesenflächen können somit nur als Jagdhabitat genutzt werden, das nicht als essentiell einzustufen ist.

Vögel

Als planungsrelevante potentiell bodenbrütende Vogelart im Landkreis Unterallgäu (TK-Blatt Markt Rettenbach) ist im Geltungsbereich nur die Feldlerche zu nennen. Da aber durch die Gehölze und Bauungen im Bestand bereits entsprechende Kulissen vorhanden sind, ist durch das Vorhaben von keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung für die Feldlerche auszugehen. Der Bachlauf im Westen mit dem gewässerbegleitenden Gehölzsaum ist über 20 m von der geplanten Bebauung entfernt, so dass für Gehölzbrüter von keiner relevanten Beeinträchtigung auszugehen ist.

Darüber hinaus kann die Fläche für diverse Vogelarten als Nahrungshabitat dienen. Dies ist nicht als essentiell einzustufen.

Sonstige Arten

Alle weiteren im Landkreis Unterallgäu verbreiteten planungsrelevanten Arten haben im Geltungsbereich keine geeigneten Habitate und sind daher nicht betroffen.

Fazit

Das Untersuchungsgebiet weist keine potentielle Lebensstätten europäischer Vogel sowie weiterer Arten, welche nach Vogelschutzrichtlinie (VRL) bzw. FFH-Richtlinie (Anhang IV) gesetzlich geschützt sind, auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten lokal vorkommender Vogel- und Fledermausarten kann ausgeschlossen werden.

9 Flächenbilanzierung

Tabelle 5: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	1.162m ²	8%
Gewerbegebietsflächen	11.490m ²	78%
Private Gartenfläche	672m ²	5%
Ausgleichsflächen	1.463m ²	10%
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.787	100%