

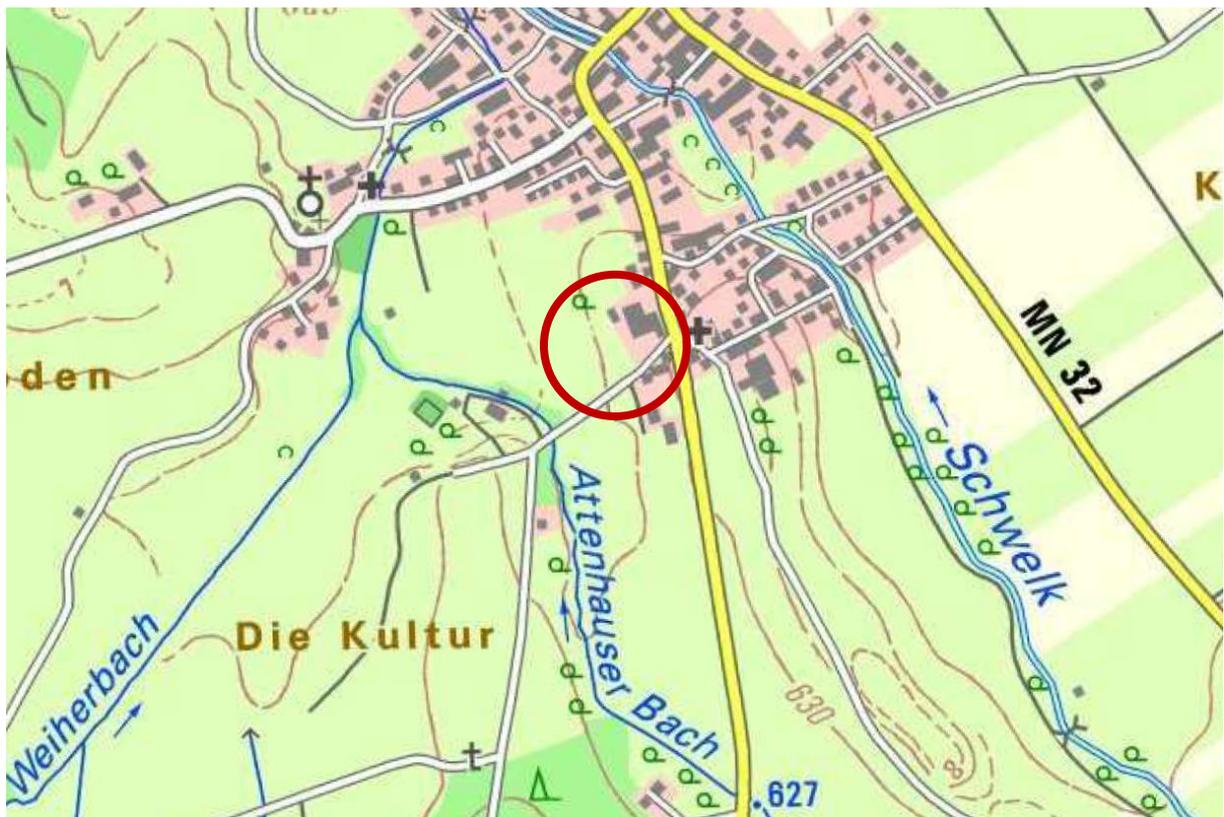
Gemeinde Sontheim

7. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf

Stand: 06.07.2022

Begründung



GEGENSTAND

7. Änderung des Flächennutzungsplans
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

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013 sowie laufende Fortschreibung)	5
2.2	Regionalplan Donau-Iller (RPDI 1987 sowie laufende Gesamtfortschreibung)	8
3	Lage und Größe des Änderungsbereichs	9
4	Derzeitige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	10
5	Geschützte Bereiche und sonstige fachlichen Vorgaben	11
1.1	Schutzgebiete	11
1.2	Emissionen	11
7	Erschließungssituation	12
8	Ausfertigung	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem Regionalplan: Karte Nr. 2 Siedlung und Versorgung; Karte Nr. 3 Landschaft und Erholung; (Quelle: Regionalverband Donau- Iller, 1987)	8
Abbildung 2:	Lage des Änderungsbereichs; Quelle BayernAtlas, unmaßstäblich	9
Abbildung 3:	Gegenüberstellung von Bestand und Planung im FNP, unmaßstäblich	10

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Attenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Sontheim (Schwaben) und liegt rund 2 km südwestlich des Hauptortes. Das Dorf entstand aus einem landwirtschaftlich geprägten Straßendorf und hat sich in den vergangenen Jahrzehnten durch Siedlungserweiterungen in den Außenbereichen zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Die Nutzungsstruktur des Altortes weist noch eine Durchmischung Wohnen, Gewerbe/Handel, Landwirtschaft auf. Entsprechend dieser Nutzungen sind die Siedlungsflächen Attenhausens als gemischte Bauflächen (M) sowie als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Im Süden des Dorfes befinden sich im Bestand einige gewerbliche Betriebe bzw. Nutzungen. Vor dem Hintergrund des Erweiterungsbedarfes von zwei Ortsansässigen Betriebes (Schreinerei/Bodenbeläge) hat sich der Gemeinderat entschieden, am südlichen Anschluss, in unmittelbarem Anschluss an das Areal der Schreinerei die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Deckung des Gewerbebedarfs im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Mischgebietsfläche am südwestlichen Ortseingang zu schaffen. Innere Entwicklungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Ferner erfordern die Betriebsabläufe in der Schreinerei einen Anschluss an das bestehende Betriebsgelände.

Die hierfür vorgesehen Flächen sind derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der derzeitigen Darstellung der Ortslage Attenhausen als bebaute Mischgebietsfläche und der neu überplanten Flurstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird eine entsprechende Änderung notwendig. Um dem Gewerbebedarf in der Gemeinde gerecht zu werden und neue, kleinflächige Gewerbeflächen ausweisen zu können, ist die Darstellung auf der von der Planung betroffenen Fläche, im Flächennutzungsplan anzupassen. Die Berichtigung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.



Die Überplanung der Fläche begründet sich in erster Linie mit dem Vorhaben der Gemeinde, den örtlichen Gewerbebedarf mittels einer angepassten Außenentwicklung zu decken

Das Gemeindegebiet soll im Südwesten geringfügig und bedarfsgerecht um Gewerbebauflächen erweitert werden. Durch die Darstellung als Gewerbliche Baufläche (G) sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeerweiterung geschaffen. Vor dem Hintergrund der bereits im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen auf dem Areal der Schreinerei sowie in der Benachbarung werden auf Ebene des Bebauungsplanes auch Betriebsleiterwohnungen für den zweiten Erweiterungsbetrieb zugelassen. Die zulässigen gewerblichen Richtwerte bzgl. Immissionen sind dadurch bereits eingeschränkt und stellen somit auch keinen Konflikt

Die geplante Erweiterungsfläche am südwestlichen Ortsrand von Attenhausen ist rund 1,4 ha groß. Sie stellt aus landschaftsbildlicher und städtebaulicher Sicht einen geeigneten Standort dar, da er sich im direkten Anschluss zu bestehender gemischter bzw. gewerblicher Nutzungen befindet. Die Flächenausweisung findet in einem überschaubaren Ausmaß statt und die Erschließung ist durch eine problemlose Anbindung an das bestehende Straßennetz gesichert. Unüberwindbare Planungshindernisse durch Fachplanungen oder übergeordnete Planungsvorhaben bestehen nicht.

Im Innerortsbereich befinden sich derzeit keine freien Flächenpotenziale; die ortsansässigen Gewerbebetriebe mit Erweiterungsbedarf schließen unmittelbar an den Änderungsbereich an; im Außenbereich gibt es in Attenhausen keine Fläche, welche eine bessere Eignung aufweist, als die gegenständliche.

Fazit: Durch das geplante Vorhaben werden somit die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Außenentwicklung mit einem geringen, bedarfsgerechten Umfang an einem hierfür geeigneten Standort, geschaffen.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

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).

Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September 2013 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

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 Siedlungs- und Gewerbebestruktur 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.“

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 Bestandsbetrieb schließt unmittelbar an den Ort an. Die geplanten Bauflächen befinden sich derzeit 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 Streuobstwiese am westlichen Rand des Plangebiets sowie das hohe Augenmerk auf eine regionaltypische Bauweise runden das Vorhaben die Siedlungsfläche von dem Ortsteil Attenhausen ab und bindet die geplanten 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.

Fazit

Die Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes. Sie stellen eine Nachverdichtung/Arrondierung der Mischgebietsfläche am Ortsrand dar.

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

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

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 Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Eine regionale Entwicklungsachse verläuft in nördlicher Richtung von Boss Richtung Krumbach (Schwaben) (entlang der Bundesstraße 300).

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Sontheim und der Ortsteil Attenhausen wird als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ ausgewiesen. In östlicher Richtung wird befindet sich ein von einem landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Innerhalb der unbebauten Änderungsfläche finden sich gemäß der Karte 2 „Raumnutzung – Siedlung und Versorgung“ sowie gemäß der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI keine raumordnerische Vorgaben/Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche.

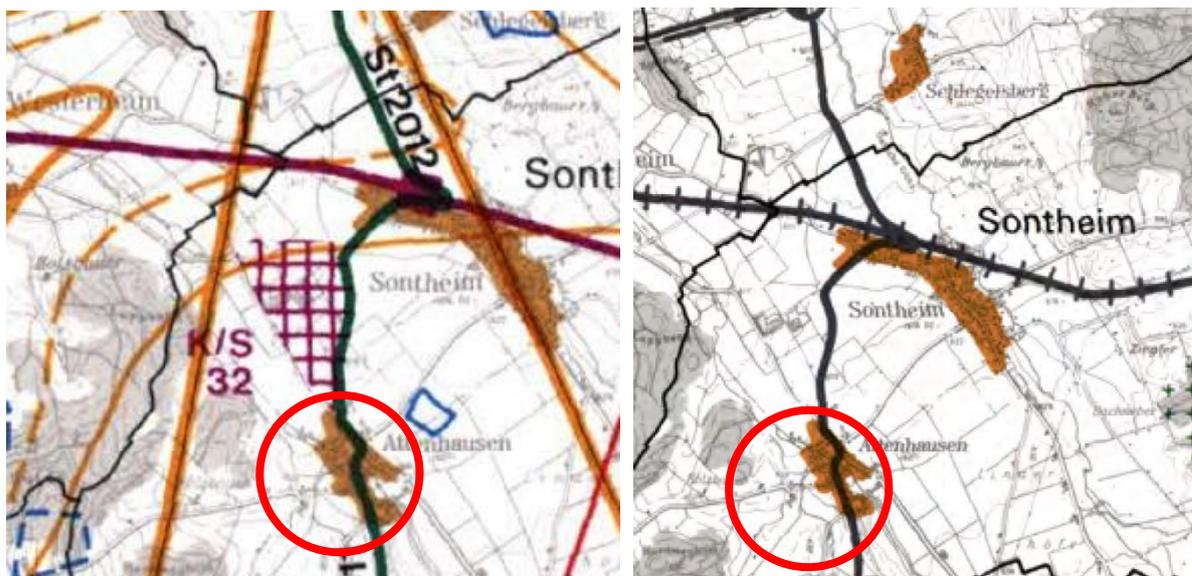


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan: Karte Nr. 2 Siedlung und Versorgung; Karte Nr. 3 Landschaft und Erholung;

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



(Quelle: Regionalverband Donau- Iller, 1987)

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.

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

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

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche
 und Sonderbaufläche

4 Derzeitige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

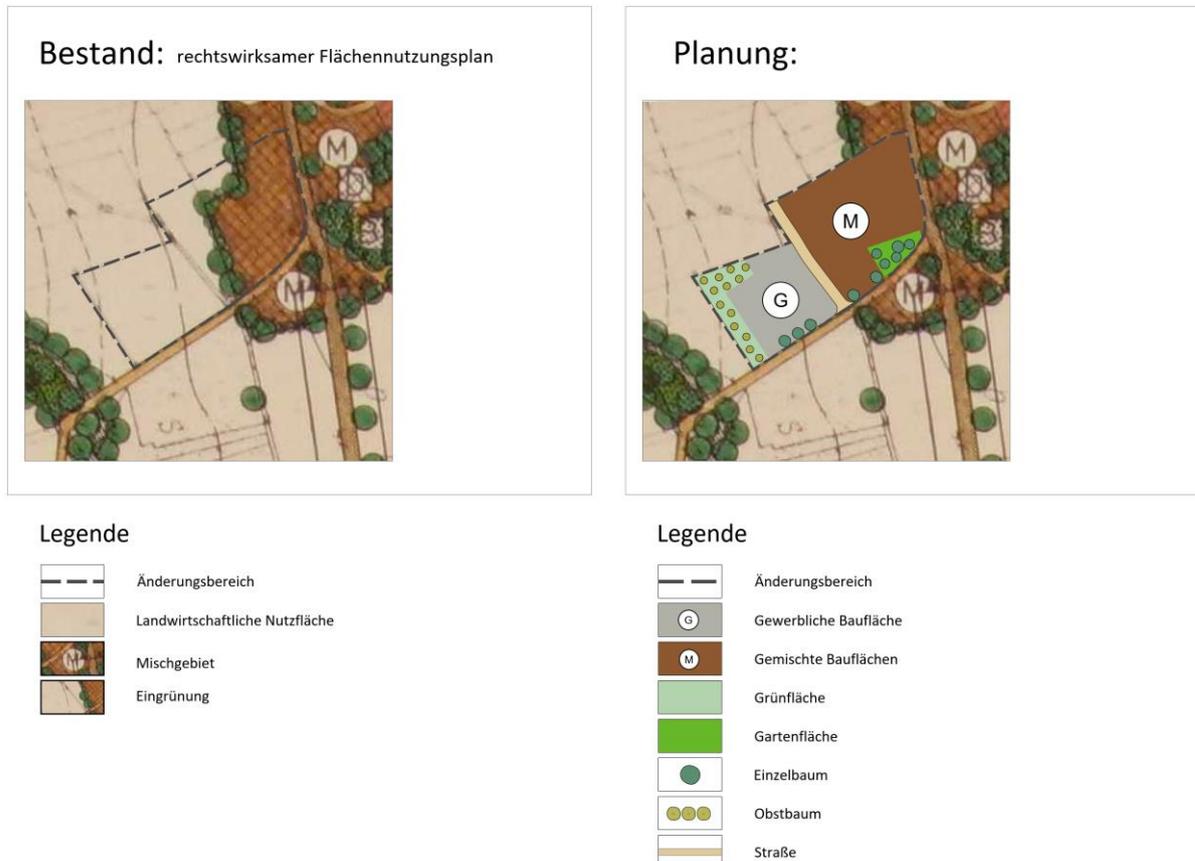


Abbildung 3: Gegenüberstellung von Bestand und Planung im FNP, unmaßstäblich

Bestand: Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit der 6. Änderung der Gemeinde Sontheim ist der überplante Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen und als Mischgebietsfläche im Osten dargestellt. Zum Siedlungsrand hin ist eine durchgängige Eingrünung vorgesehen.

Planung: Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, ist im Anschluss an das Mischgebiet die Darstellung eines Gewerbliche Baufläche (G) im Bereich im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im südlichen Änderungsbereich geplant. Im Bereich der bestehenden Schreinerei im Osten des Geltungsbereiches wird das bislang im FNP dargestellte dörfliche Mischgebiet (M) als solches erhalten und auf die bislang dargestellte Eingrünung erweitert sowie um die Sicherung des Streuobstbestandes (entlang des Straßenraumes „Am Sodenbach“) ergänzt. Zur Gewährleistung einer stimmigen Einbindung in die umgebende Landschaft werden darüber hinaus – wie bereits im rechtswirksamen FNP dargestellt - nach Westen und Süden hin Eingrünungen geplant.

Darüber hinaus sind keine Änderungsdarstellungen vorgesehen.

5 Geschützte Bereiche und sonstige fachlichen Vorgaben

1.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) oder nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) vor. Weiter liegt das Plangebiet weder innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes noch innerhalb von wasser-sensiblen Bereichen.

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Bereich innerhalb eines HQ100 Überschwemmungsgebiets des Attenhauser Bachs. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird die betroffene Fläche aus dem Baufenster ausgeschlossen und überwiegend von der Grünfläche mit Obstbäumen überlagert, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren/nennenswerten Konflikte absehbar sind.

1.2 Emissionen

Für die Immissionssituation maßgeblich sind die „Ottobeurer Straße“ und die Straße „Am Sodenbach“ die Kirche, der im Nordosten liegende Kindergarten mit Außenbereich sowie der Tennisanlage westlich des „Attenhauser Bachs“ sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortsbereich.

Hinsichtlich der Darstellung des Mischgebiets als Gewerbliche Baufläche (G) ergeben sich dadurch keine großen Änderungen gegenüber der Bestandssituation.

Die Betriebsarten (Schreinerei und Lager für Parkett und Bodenbeläge) ist mit keinen nennenswerten Immissionen (Lärm/Geruch/Staub) verbunden. Im Süden befindet sich seit jeher eine Wohnbebauung mit Betriebszugehörigkeit. Die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebiet Attenhausen Süd) ist über 65 m von der geplanten Erweiterung entfernt. Dazwischen befinden sich bereits andere bestehende Gewerbebetriebe, sodass mit den geplanten Betriebs-/Produktionsgebäuden nicht näher an die bestehende Wohnnutzung herangerückt wird als dies im langjährigen Bestand der Fall ist.

Nachtbetrieb findet nicht statt. Der gewerbliche Verkehr (evtl. auch Kundenverkehr) konzentriert sich auf den Tageszeitraum.

Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren werden im Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen zugelassen, somit sind auch die zulässigen Orientierungswerte Immissionsschutz bereits eingeschränkt. Durch die Neuplanungen werden sich somit kaum Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation ergeben. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Wahrung Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung entsprechend zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit hinsichtlich des Immissionsschutzes keine unüberwindbaren/nennenswerten Konflikte absehbar.

7 Erschließungssituation

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im direkten Anschluss an bestehende Straßen ist der Anschluss an das überörtliche Straßen- Erschließungsnetz gegeben. Eine Erschließung weiterer Bau- grundstücke ist hier problemlos möglich - die gesamte Infrastruktur ist bereits vorhanden. Das Flur- stück Nr. 143/2 soll als innere, befestigte Erschließungsstraße für die Gewerbebetriebe ausgebaut werden, um die Straße „Am Sodenbach“ von gewerblichen Zufahrtsverkehr zu entlasten und die Er- schließung zu bündeln.

8 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für Mischbebauung auf den Flurnummern. 122, 156, 158, 1268/4 und 150 (Tfl.), 143/2 (Tfl.) im Ortsteil Attenhausen, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbe- schluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Sontheim, den

.....

Alfred Gänsdorfer

Erster Bürgermeister



(Siegel)