



**Gemeinde Sontheim  
Landkreis Unterallgäu**

## **BEBAUUNGSPLAN „ATTENHAUSEN - SONTHEIMER WEGFELD 3“**

**VORENTWURFSFASSUNG**  
mit Stand vom 04.11.2024

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:**

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)**  
mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil** mit
  - I. Präambel
  - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
  - III. Begründung mit Umweltbericht

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

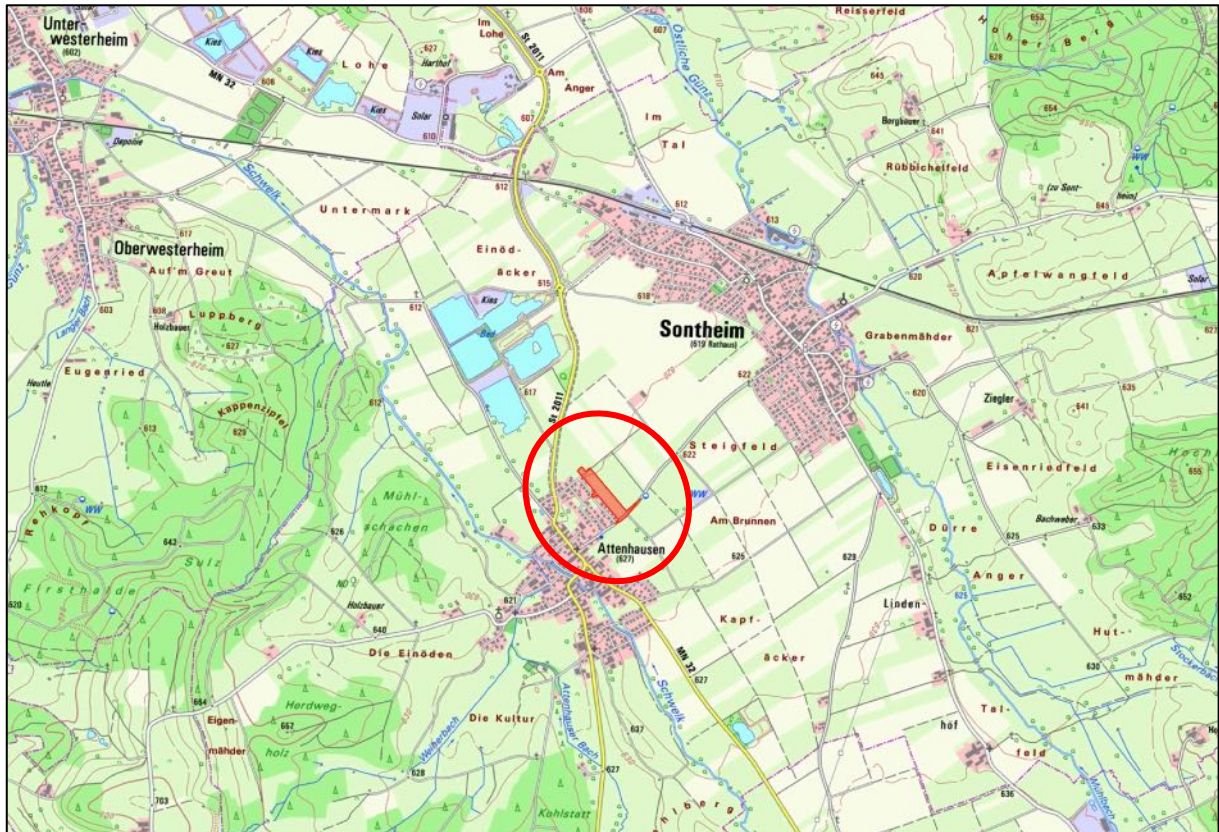
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## Textteil

### I. Präambel

#### 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom ..... aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), den vorliegenden

### **Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“**

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

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

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ in der Fassung vom 04.09.2017, In-Kraft-getreten am 12.10.2017 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

#### **Hinweise:**

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

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

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

## **GEMEINDE SONTHEIM**

Sontheim, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



## II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom .....  
Den Planunterlagen ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 268 (TF = Teilfläche), 276/2 (TF), 276/4 (TF), 276/6 (TF), 276/8 (TF), 276/10, 276/12 (TF), 276/14 (TF), 276/16 (TF), 276/18 (TF), 276/20 (TF), 276/22 (TF), 276/24 (TF), 277, 278 (TF), 283 (TF), 300 (TF), 301(TF) und 301/2 (TF), jeweils der Gemarkung Attenhausen. Maßgebend ist die Planzeichnung.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.
- 1.3 Der „gebietsextern“ bzw. außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.604 m<sup>2</sup> wird zugeordnet / festgesetzt auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 573 der Gemarkung Sontheim.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unterteilt in vier Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „WA-1“, „WA-1.1“, „WA-2“ und „WA-3“.
- 2.2 In allen Baugebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Ferner sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 2.3.1 Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, i.S. von § 14 Abs. 1a BauNVO) sind unzulässig.
- 2.4 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude wird aus städtebaulichen Gründen auf maximal 2 WE begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Hinweis: Eine Doppelhaushälfte (zulässig in der Baugebietsteilfläche „WA-2“) ist dabei ein Wohngebäude.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zudem sind die eingetragenen Werte für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß sowie für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.

- 3.2 Für Terrassen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 3.1 Satz 1 um bis zu maximal 10 % zulässig.
- 3.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten.
- 3.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 300 m<sup>2</sup>.
- 3.4 Als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) des Haupt- / Wohngebäudes gilt:
- Gebäude-Typ 1 (mit Dachneigung (DN) zwischen 35° - 45°):  
WH max. 4,0 m.
  - Gebäude-Typ 2 (mit DN zwischen 20°-25°):  
WH mind. 5,2 und max. 6,0 m.
  - Gebäude-Typen 1 und 2:  
FH max. 9,0 m.
- 3.4.1 Diese Wandhöhen-Festsetzungen gelten nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.
- 3.5 Die zulässigen Wandhöhen (WH; als Höchstmaß) gem. § 3.4 werden durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand bestimmt.  
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First.
- 3.6 Höhenlage der Gebäude / Sockelhöhe: Die OK RFB EG darf max. 0,30 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB des Erdgeschosses dar.

Hinweise: - Die Höhenlage der OK RFB EG ist in den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen mit Angabe der NN-Höhe anzugeben. Zudem sind darin Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende (natürliche oder hergestellte) Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf die besondere Bestandssituation bzw. der Lage des Plangebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich / Übergangsbereich zur freien Landschaft weiterhin die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt bzw. beschränkt wird (auf die Inhalte des § 10 „Geländeveränderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ wird entsprechend verwiesen).

## § 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Sontheim vom 25.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021 i.V.m. der „Erste[n] Satzung der Gemeinde Sontheim zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 22.02.2021, rückwirkend in Kraft getreten zum 01.02.2021.
- 4.2.1 Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257).
- 4.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.3.1 Abweichend von § 4.3 ist nach Richtung Süden und Westen (bzw. Südosten und Südwesten) eine Überschreitung durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu Öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) sowie Öffentlichen Grünflächen nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.
- 4.4 In den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-1.1“ und „WA-3“ sind nur Einzelhäuser zulässig. In der Baugebietsteilfläche „WA-2“ sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## § 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.1.1 Zusätzlich sind „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) sind zusätzlich zu § 5.1 im gesamten Bereich des Baulandes zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 2,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 5.3 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen / -gebäuden darf traufseitig max. 3,20 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,70 m.  
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,20 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika (bzw. max. 3,20 m).  
Die WH werden durch das Maß zwischen der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand sowie die FH durch das Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut senkrecht gemessen am First bestimmt.
- 5.3.1 Die OK RFB EG darf die festgelegte bzw. auf Grundlage der Festsetzung gem. § 3.6 zur Ausführung kommende OK RFB EG des Hauptgebäudes nicht überschreiten (entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich / zulässig).



5.3.2 Abweichend von § 5.3.1 darf bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die entsprechend festgelegte bzw. auf Grundlage der Festsetzung gem. § 3.6 zur Ausführung kommende Höhenlage der OK RFB EG des Hauptgebäudes um bis zu max. 0,15 m überschritten werden.

Hinweis: Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

5.4 Vor Garagen muss zum Straßenraum bzw. gegenüber den Straßenbegrenzungslinien ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.

5.4.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

5.5 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> müssen einen, Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.

5.6 Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.

## § 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen.

Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.

Doppelhäuser gelten (gemeinsam bezogen auf beide Doppelhaushälften) gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper.

6.1.1 Abweichend von § 6.1 Sätze 1 und 2 darf für die in der Baugebietsteiffläche „WA-1“ zulässigen Gebäude mit Zeltdachformen das Verhältnis von Länge zu Breite einen Wert von 1 : 1 aufweisen.

6.1.2 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) 11 m. Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) beträgt für die in der Baugebietsteiffläche „WA-2“ zulässigen Doppelhäuser max. 18 m.

6.1.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.

6.1.4 Die Errichtung von Grenzgaragen ist nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.

6.2 Es sind nur gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig.

Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen.

(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.1 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.2.2 Abweichend von § 6.2 sind bei dem „Gebäude-Typ 2“ (gem. § 3.4) zusätzlich bzw. alternativ zu den Satteldachformen zulässig (mit den entsprechend eingetragenen Dachneigungen):

- in der Baugebietsteiffläche „WA-1“ Walmdach- sowie Zeltdachformen und

- in den Baugebietsteifflächen „WA-1.1“ und „WA-2“ Walmdachformen.

- 6.2.3 Abweichend von § 6.2 und 6.2.1 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 12° Dachneigung zulässig.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.  
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.
- 6.3.1 Abweichend von § 6.3 sind engobierte Oberflächen sowie eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen und Anlagen nach § 6.10.2 zulässig.  
Zudem sind Dachbegrünungen allgemein zulässig.
- 6.3.2 Abweichend von § 6.3 sind bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. § 6.2.3 weiterhin auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach). Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien ist dabei unzulässig.
- 6.3.3 Zusätzlich sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 6.3.4 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.  
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.
- Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe sowie im Bereich des Ortanges max. 1,0 m betragen.  
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 6.4.1 Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen die Dachüberstände des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.5 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden sowie auch nur auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig.
- 6.6 Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachhaut des Hauptdaches eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 6.6.1 Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.6.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachgauben je Dachseite darf  $\frac{1}{3}$  der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- Hinweis: Die Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.7 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche / größere Wandhöhe mit / als Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) dürfen bezogen auf ihre Breite (jeweils gemessen an den Außenwänden)  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.  
Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.



- 6.7.1 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Ferner müssen diese, gemessen an den jeweiligen Außenwänden, mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten.  
Je Gebäudeseite ist ein Quer- / Wiederkehrbau gem. den Sätzen 1 und 2 zulässig.
- 6.7.2 Ausgenommen von § 6.7.1 Satz 1 sind als Quer- / Wiederkehrbaubauten in das Dach des Hauptgebäudes einschiffende Garagen.
- 6.7.3 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.7.4 Die Dacheindeckung von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 6.8 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln sowie von Quergiebel(bauwerke)n / Wiederkehrbauten und von Längsanbauten muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.  
Die Wandhöhe von Längsanbauten darf max. die WH des Hauptgebäudes betragen.
- 6.8.1 Die Dachneigung der Dachaufbauten und sonst. Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.8.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. §§ 6.6 und 6.7 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.8.3 Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.9 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen zulässig (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz). Auffallende Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und Sichtziegelfassaden sind unzulässig.  
Grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.
- 6.9.1 Abweichend von § 6.9 sind Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden) zulässig. Gebäude / Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise sind unzulässig.
- 6.10 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.10.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.10.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie dort nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.
- 6.10.3 Werbeanlagen sind unzulässig.  
Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.  
Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- / Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.  
Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

## § 7 EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.

7.1.1 Abweichend von § 7.1 ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.

7.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

Hinweis: Hecken als Einfriedungen / entlang von Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0 m aufweisen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.

7.2.1 Entlang der Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

7.2.2 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der Verkehrsflächen unzulässig. Kunststoffzäune sind generell unzulässig!

Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.

7.3 Abweichend von den §§ 7.1 und 7.2 ist in der Baugebietsteilfläche „WA-2“ zulässig: Auf der Grenze zwischen Doppelhaushälften einmalig ein Sichtschutzzaun bzw. eine Terrassentrennwand mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe (der Außenwand vorgelagert) von bis zu 4,0 m, gemessen an der Gebäudeaußenwand.

7.4 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

7.5 (Durchgehende, dichte) Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone, definiert als Abstandsfläche von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

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

Hinweise: - Die Verwendung von Thuja- oder (Schein)Zypressen-Hecken ist mögl. zu unterlassen bzw. ausdrücklich zu vermeiden!

- Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insb. auch aufgrund der gegenständlich besonderen / umfangreichen Grünordnerischen Gesamtkonzeption auf Öffentlichem Grund und der kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung bzgl. der Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamten Vorgartenzonen aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann gerade auch mit Blick auf die vorliegend zulässige, vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Intensität auf den ausgewiesenen 20 Privatgrundstücken wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes weitreichend erzeugt wird.

## § 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.  
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.
- 8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).
- 8.3 Auf der als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Fläche sind (neben der Umsetzung von Grünflächen / -maßnahmen) die Errichtung von Anlagen und sämtliche Maßnahmen i.V.m. einer Spielplatznutzung wie z.B. Spielgeräte / -flächen, Spiel- und Gerätehäuser, Unterstände / Überdachungen, Anlagen bzw. Maßnahmen zum Sonnenschutz (wie z.B. Sonnenschirme / -segel, etc.), Wege- und Platzflächen, Sitzbänke inkl. Tischen, Anlagen / Behältnisse zur Abfallbeseitigung, ggf. erforderliche Einzäunungen, Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen und dgl. zulässig.  
Zusätzlich sind insbesondere auch Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- 8.4 Auf den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung" sind, neben der Anlage von Grünmaßnahmen bzw. Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, Hochstaudenfluren, etc. selbst, insbesondere auch Anlagen und Maßnahmen zur Freizeitnutzung wie z.B. Wege- und Platzflächen, Sitzbänke inkl. Tische und Müllbehältnisse, ggf. erforderliche Einzäunungen, Spielgeräte / -flächen, Unterstände / Überdachungen, Beschilderungen / Hinweistafeln und dgl. zulässig.  
Zusätzlich sind Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- 8.5 Auf den als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Mehrzweckflächen / -streifen“ festgesetzten Flächen ist - neben der Umsetzung (straßenraum-begleitender) Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. - insbesondere die Anlage von Stellplätzen bzw. -flächen, Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie zusätzlich von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen), etc. zulässig.
- 8.6 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden!
- 8.6.1 Abweichend von § 8.6 ist eine Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. § 7 auf den privaten Grünflächen allgemein zulässig.
- 8.7 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen gem. §§ 8.3, 8.4 und 8.5 sowie der privaten Grünflächen gem. § 8.6 als auch für alle sonstigen im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1

- “Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.7.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 8.7.2 Auf den unter §§ 8.3, 8.4, 8.5 und 8.6 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- Hinweis: Auf den Privatgrundstücken ist die Verwendung von Thuja- oder (Schein)Zypressen-Hecken mögl. zu unterlassen bzw. ausdrücklich zu vermeiden!
- 8.8 Auf den privaten Grünflächen besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „(...) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 8.8.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- auf den ausgewiesenen 6 und 7 m breiten Flächenabschnitten ist die Umsetzung / Pflanzung einer mind. 2-reihigen Strauchgehölzstruktur auf jeweils mindestens 2/3 der Gesamtlänge der Grünfläche bezogen auf die jew. Längen der östlichen / nordöstlichen sowie nördlichen / nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.7.1 wird verwiesen;
  - auf Flächenbereichen mit einer Breite < 6 m bis mind. 3 m ist die Umsetzung / Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Strauchgehölzstruktur auf mind. 2/3 der Gesamtlänge der Grünfläche festgesetzt. Als Pflanzabstand wird ein Maß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-4 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf Ziffer 8.7.1 wird verwiesen.
- 8.8.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 8.9 Auf Privatgrundstücken ist pro 350 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen.  
Die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen (bzw. auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie auch im Bauland / dem mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) bereits als festgesetzter Baumstandort und / oder als „Vorschlag Baumstandort“ eingetragenen Gehölze kann von dieser m<sup>2</sup>-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen ist für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Einzelgehölze) sowie für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen.  
Dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) sowie für den Bereich der privaten Grünflächen auch ein gesondertes Pflanzraster-Konzept einzutragen. Die gem. § 7 zulässigen Einfriedungen entlang der Öffentlichen Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.
- 8.10 Auf den öffentlichen Grünflächen besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 1. und mind. 2. Wuchsordnung sowie die gesondert festgesetzten fruchtreichen Wildgehölze und heimischen Obstgehölze (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).

Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung sowie die fruchtreichen Wildgehölze bei „freistehenden“ (singulären) Pflanzstandorten bzw. Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

Auf § 8.7.1 wird verwiesen. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist bis zu 3 m veränderlich.

- 8.10.1 Auf Privatgrund besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung auf den Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.7.1 wird verwiesen. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist bis zu 3 m veränderlich.

Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei „freistehenden“ (singulären) Pflanzstandorten bzw. Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

- 8.10.2 Zusätzlich ist auf den Privatgrundstücken bei den in der Planzeichnung nummerierten Bauraumbereichen / -grundstücken Nrn. 3, 8, 10, 12, 14 sowie 16 bis 20 pro Bauraumbereich / -grundstück mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsordnung oder heimischer Obstbaum straßenraumbegleitend, in einem Flächen- / Pflanzbereich mit Mindestabstand von 1,0 m und einem max. Abstand von 3,0 m, gemessen in Stammmitte, entlang der Straßenbegrenzungslinie zu situieren (s. nachrichtlich-informative Eintragungen in der Planzeichnung).

Hinweis: Die Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Bauraumbereiche / -grundstücke ist den Eintragungen in der Planzeichnung jeweils zu entnehmen!

- 8.11 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

- 8.11.1 Der Abstand von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen hat gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte mind. 3,0 m zu betragen.

- 8.11.2 Der Grenzabstand für sämtliche Baum- / Gehölzpflanzungen auf Privatgrund entlang von öffentlichen Grünflächen wird auf mind. 1,0 m sowie auf den öffentlichen Grünflächen entlang / gegenüber von Privatgrundstücken auf mind. 1,50 m reduziert (jeweils gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).

Der Grenzabstand von Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen entlang / gegenüber von Privatgrundstücken wird gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte auf mind. 1,0 m reduziert.

- 8.12 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweise: - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

- Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

- Bzgl. der auf den Öffentlichen Grünflächen ggf. zur Umsetzung kommenden artenreichen Blühstreifen, Hochstaudenfluren, etc. sollte generell eine Ansaat mittels autochthoner Saatgut-Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu erfolgen (zudem empfiehlt sich eine fachliche Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (vor dem Erwerb!); bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut sollte ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zur Verwendung kommen!

## § 9 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

9.1 Für die Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.604 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

9.2 Der Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern erbracht bzw. komplett auf einer 3.604 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 573 der Gemarkung Sontheim zugeordnet bzw. festgesetzt (Aufwertungsfaktorenwert von 1,0).

9.3 Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

## § 10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

10.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind zum einen auf den für die Integration der Gebäude, sonst. baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegungen gem. §§ 3.6 und 5.3, notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.

10.1.1 Integration der Gebäude: Der Abstand zwischen der OK RFB EG aller Gebäude und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.

10.2 Aufschüttungen über § 10.1 hinaus sind im Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) nur im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig.

10.3 Abgrabungen über § 10.1.1 hinaus sind nur beim Haupt- / Wohngebäude zur Freilegung einzelner Kellerfenster bzw. zur Freilegung / teilweisen Freilegung der Fassade des Keller- / Untergeschosses bis zu max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, sofern diese nicht an der Gebäudeseite / -fassade entlang bzw. gegenüber von Öffentlichen Verkehrsflächen (Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) erfolgen.  
Zusätzlich müssen diese zu Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen.

10.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

- 11.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich jeweils auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.  
Die Schalleistungspegel und Abstände beziehen sich auf die außen verbauten Geräte.

## § 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 12.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

## § 13 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 13.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 13.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten.

## § 14 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE -LEITUNGEN

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



## § 15 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 15.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 15.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ in der Fassung vom 04.09.2017, In-Kraft-getreten am 12.10.2017 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. DENKMALSCHUTZ

#### 1.1 Bodendenkmalschutz allgemein

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

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

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

#### 2.1 Niederschlagswasserbehandlung bzw. -beseitigung im Plangebiet

Gemäß den Ergebnissen der im Zuge der Aufstellung des direkt westlich / südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ durchgeführten Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017, stehen im Plangebiet unter der Oberbodenschicht und einer Verwitterungsdecke für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignete Quartärkiese an. Aufgrund dieser Bestandsverhältnisse bzw. Untergrundsituation, die bzgl. der unmittelbaren räumlichen Nähe grundsätzlich auch entsprechend auf das gegenständliche Plangebiet übertragen werden können, ist davon auszugehen, dass die Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke im gesamten Plangebiet komplett dezentral vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über entsprechend geeignete Versickerungsanlagen erfolgen kann.

Entsprechend ist vorliegend festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auch vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist (s. § 12 der textlichen Festsetzungen).

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

Die Größe der Sickeranlagen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

## 2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, grundsätzlich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone).

Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m<sup>2</sup>

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

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Außerdem sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind grundsätzlich bzw. in erster Linie soweit als möglich auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Es wird ferner empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Abschließend 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, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtbereich entlang der Grundstücksgrenze.

### 3. ABWASSERENTSORGUNG

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen.

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

### 4. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ / OBERFLÄCHENGEWÄSSER

#### 4.1 Bodenschutz

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

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

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

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

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

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

#### 4.1.2 Boden / Untergrundsituation

Das gesamte Gebiet weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf.

Geologisch handelt es sich in dem gesamten Plangebiet um würmzeitliche Schmelzwasserschotter (Nieder- oder Spätglazialterrasse) – bestehend aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Dies entspricht den Ergebnissen der im Zuge der Aufstellung des direkt westlich / südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ durchgeführten Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017; demnach stehen im Plangebiet unter der etwa 20 cm bis 30 cm starken Oberbodenschicht eine etwa 40 cm bis 70 cm starke weich-steife Verwitterungsdecke / Rotlage und darunter Quartärkiese in miteldichter bis dichter Lagerung an.

#### 4.2 Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des als +/- eben zu bezeichnenden Vorhabengebietes fällt der Abflussrichtung der Östlichen Günz bzw. der Schwelk folgend von Süden nach Norden hin allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Süden des Plangebietes (PG) um die „Sontheimer Straße“ liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe von ca. 622,3 m ü.NN, der am tiefsten gelegene Bereich am „Nordweg“ bzw. im Norden des PG auf einer Höhe von ca. 619,9 / 620 m ü.NN.

#### 4.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

##### 4.3.1 Grundwassersituation / -schutz

Etwa 220 m nördlich des Plangebietes (PG) befindet sich an der Staatsstraße 2011 eine Grundwassermessstelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Station Sontheim 3/06, Messstellen-Nr. 13303 (Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Messstelle liegt, wie das Vorhabengebiet im Bereich der Niederterrasse – auf einer Höhe von 617,47 m ü. NN. Aufgrund der vergleichbaren Lage sowie der räumlichen Nähe ist von einer Übertragbarkeit der Relationen bzw. grundsätzlichen Größenordnungen der Daten auf das PG auszugehen. Der mittlere Wasserstand (MW) an der Messstelle liegt auf einer Höhe von 610,60 m ü. NN, bzw. knapp 7 m unter der bestehenden Geländeoberkante (GOK); der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) etwa 6 m unter GOK (bei 611,50 m ü. NN). Der höchste gemessene Wasserstand (HHW) seit Messbeginn im Jahr 2010 wurde Anfang Juni 2024 mit etwa 4 m unter GOK gemessen (bei 613,45 m ü. NN).

Generell wird (dennoch) darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne“) bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie ggf. (Hang- /) Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!**

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

Lage zu Wasserschutzgebieten:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich südöstlich des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet befindet (Gebietskennzahl: 2210802800126; Festsetzungsdatum: 01.02.2014). Allerdings liegt die nördliche Grenze des

Wasserschutzgebietes Sontheim aktuell etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes entfernt; – abweichend zu den ursprünglichen / inzwischen „veralteten“ Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989, in welchem das Wasserschutzgebiet noch direkt östlich / südöstlich an das verfahrensgegenständliche Plangebiet angrenzt.

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes bzw. dessen Schutzzonenbereichen ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht gegeben – auch nicht durch Bau- und Entwässerungsmaßnahmen (auf Grundlage Übertragung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017, welche im Zuge der Aufstellung des direkt westlich / südwestlich an das gegenständliche PG angrenzenden Bauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ erstellt wurde).

#### 4.3.2 Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m (die Höhenlage des Fließgewässers im Vergleich zu den Plangebietsflächen beträgt dabei - dem entsprechend der Abflussrichtung leicht nach Richtung Norden / Nordwesten abfallenden Gelände folgend - nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen mehr als 2 m).

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG); weiterhin ist vorliegend auch keine Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ vorhanden (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ im räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit dem Fließgewässer liegt mehr als ca. 300 m von den Flächen des gegenständlichen Plangebietes entfernt, etwa im Bereich entlang der „Dorfstraße“.

##### Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie (sowie nicht zuletzt auch mit Blick auf die Auswirkungen i.V.m. dem unlängst bzw. Ende Mai / Anfang Juni 2024 vor Ort aufgetretenen Starkniederschlagsereignissen) bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch (deutlich) extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG zwar nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich als unwahrscheinlich erscheint, jedoch letztlich nicht abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

##### Oberflächenwasser & Starkniederschläge

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Niederterrasse und der dadurch bedingten nahezu ebenen Topographie ist eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Vorhabengebiet als insgesamt eher unwahrscheinlich zu bewerten.

Dementsprechend sind im „UmweltAtlas Bayern“ für den Bereich des Plangebietes in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) weder potentielle Fließwege bei Starkregenereignissen noch Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche eingetragen.

!Generell ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen auch eine diesbezügliche Gefahr durch ggf. wild abfließendes Oberflächenwasser nicht / niemals abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

Entwässerungseinrichtungen sind generell so auszulegen, dass Oberflächenwasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine (mögliche) Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

### 5.1 Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von der in einem Mindestabstand von mehr als 150 m zu dem Plangebiet gelegenen Staatsstraße St 2011 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Allerdings wird auf die von der St 2011 ausgehenden Emissionen generell hingewiesen.

Auch bzgl. der im Süden das Plangebiet begrenzenden „Sontheimer Straße“, der Ortsverbindungsstraße Attenhausen - Sontheim, ist nach derzeitigem Kenntnisstand von keiner zu berücksichtigenden Relevanz auszugehen.

### 5.2 Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Ebenso ist eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von gewerblich genutzten baulichen Anlagen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

### 5.3 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen - vorsorgender Immissionsschutz

Entsprechend den vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen sowie den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer ähnlichen Nutzungs-Struktur sowie baulichen Intensität / Dichte wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

Der Schalleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen des § 11.1 der textlichen Festsetzungen erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

Im Übrigen wird bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten auf die Beachtung der Vorgaben bzgl. Mindestabständen zur benachbarten Wohnbebauung aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand 28.08.2013, aktualisiert 24.03.2020) verwiesen.

Der Leitfaden ist (aktuell) zu beziehen unter: „[www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)“.

### 5.4 Landwirtschaft - allgemein

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

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

### 5.5 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge“ – Radongeschütztes Bauen

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radon-schutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

## 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden. Die Verwendung von Thuja- oder (Schein)Zypressen-Hecken ist mögl. zu unterlassen bzw. ausdrücklich zu vermeiden!

Dagegen ist für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener“ (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben.

Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!

Es ist zwingend „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu verwenden!

### 6.1 Pflanzenliste

#### Bäume I. Ordnung:

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

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

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

#### Bäume II. Ordnung:

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

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

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

#### Obstbäume / -gehölze:

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

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

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten).

#### Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

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



## 6.2 Allgemeine Hinweise

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

Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

## 7. **BRANDSCHUTZ**

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

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

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

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

## 8. **ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG**

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

### Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Generell hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen (für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen) und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage in einer für die Entleerung entsprechend geeigneten Weise zu erfolgen.

Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb entlang der im Zuge des gegenständlichen Vorhabens zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“ neu geplanten bzw. zur Umsetzung kommenden Erschließungsstraße, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

**9. VERMESSUNGSZEICHEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

**10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sontheim sind einzuhalten, soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Zugänglichkeit der DIN bzw. Normen / Normblätter: Die DIN bzw. Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Gemeinde Sontheim eingesehen werden. Zudem sind diese bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende digitale Flurkarte (DFK) wurde von der Gemeinde Sontheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

**PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den .....

.....  
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &  
Stadtplaner

**eberle.PLAN**

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

**GEMEINDE SONTHEIM**

Sontheim, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



Hauptstraße 41  
87776 Sontheim  
fon 08336-8021 0  
fax 08336-9526  
buergermeister@sontheim.de

### III. Begründung

#### Inhalt:

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

#### Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 04.11.2024
- III. Anlagenplan mit Bez. „Gebietsexterne Ausgleichsfläche Teilflächen Fl.-Nr. 573, Gmkg. Sontheim; Übergeordnete Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung sowie Zuordnung / Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf“, Planunterlage im M 1:1.000 mit Stand vom 08.10.2021, ergänzt am 19.10.2021, fortgeschrieben am 04.11.2024

#### 1. Anlass und Planungsziel

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes, sowie in Bezug auf den gegenständlichen Standort in besonderer Weise auch auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage Attenhausen.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von 20 qualitätsvollen sowie möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstücken für eine weitreichende raum- bzw. flächensparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung, vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Das Planvorhaben (i. S. einer weiteren vorranglichen Mobilisierung von Bauland) dient damit im Ergebnis der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insb. auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen - und damit zugleich auch einer nachhaltigen Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur - auf Gesamtgemeinde-Ebene möglichst auch die Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Planung stellt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und insgesamt verträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen / östlichen Ortsrandes von Attenhausen dar. Zudem besteht im Zuge der angestrebten Festlegung einer möglichst weitreichenden gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption die Möglichkeit für eine wünschenswerte Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, und

ergänzt das Siedlungsgefüge am nordöstlichen Ortsrandbereich von Attenhausen um eine weitere abschließende Baureihe / -zeile und einige zusätzlich hierzu zum Ortsrand hin gruppiert vorgelagerte Baugrundstücke sowie eine qualitätsvolle, vergleichsweise stark ausgeprägte Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund.

Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation grundsätzlich überaus verträgliche Maßnahme anzusprechen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Sontheim erfolgt parallel zur Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans (Aufstellung der 9. Änderung des FNP im so genannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Attenhausen, zwischen dem „Nordweg“ und der „Sontheimer Straße“. Die Vorhabenflächen schließen an das Baugebiet um die Straßen „Am Wegfeld“ und „Am Steinacker“ an, welches auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ aus dem Jahr 2012 und „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017 entwickelt wurde.

Die westlich / südwestlich an die Vorhabenflächen angrenzende Bestandsbebauung ist geprägt durch Wohnnutzungen in Form von freistehenden Einfamilien- bzw. Einzelhäusern. Östlich / nordöstlich sowie nach Richtung Norden und südlich der „Sontheimer Straße“ schließen an den gegenständlichen Planungsbereich intensiv landwirtschaftlich als Dauer-Grünland genutzte Flächen an.

### 2.2 Größe des Planungsgebietes

Der etwa 2,1 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 268 (TF = Teilfläche), 276/2 (TF), 276/4 (TF), 276/6 (TF), 276/8 (TF), 276/10, 276/12 (TF), 276/14 (TF), 276/16 (TF), 276/18 (TF), 276/20 (TF), 276/22 (TF), 276/24 (TF), 277, 278 (TF), 283 (TF), 300 (TF), 301 (TF) und 301/2 (TF), jeweils der Gemarkung Attenhausen.

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

Der im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens festgelegte Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.604 m<sup>2</sup>, wird „gebietsextern“ bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs erbracht und vollständig auf einer 3.604 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 573 der Gemarkung Sontheim zugeordnet / festgesetzt (Aufwertungsfaktorenwert von 1,0). Auf den entsprechenden „Beiplan“ im M 1:1.500 auf der Planzeichnung wird verwiesen.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Sontheim hat mit Sitzung vom 12.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). In dieser Gemeinderatssitzung wurde (urspr.) ebenfalls beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Allerdings wurde im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, das besagt, dass § 13b BauGB mit dem Europarecht nicht vereinbar ist und diesbezüglich wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden darf, das Planaufstellungsverfahren in der öffentlichen Sitzung am 04.11.2024 in ein sog. „Regelverfahren“ gem. BauGB überführt. Zusätzlich hat der Gemeinderat in dieser Sitzung, aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Sachstands-Ergebnisse im Rahmen des weiterführenden Planungsprozesses zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens, eine Fortschreibung bzw. Aktualisierung der (urspr.) Geltungsbereichsfläche des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.2022 beschossen. Darüber hinaus wurde in der öffentlichen Sitzung am 04.11.2024 auch der Aufstellungsbeschluss zu der nun entsprechend erforderlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB), deren Verfahrens-Durchführung im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt.

Diese Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans sowie auch der neu gefasste Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

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

### 3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

Mit Blick auf eine zielführende Gesamt-Planungskonzeption bzw. um einen aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht bestmöglich zielorientierten und gesamtplanerisch weitreichend funktionalen Anschluss an die bestehenden Baugebiets-Randflächen zu bewerkstelligen, wird entlang der westlichen / südwestlichen Grenze des Plangebietes (PG) ein durchgehend mind. 5 m breiter Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ in der Fassung vom 04.09.2017 (In-Kraft-getreten am 12.10.2017) durch den räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Planung überlagert bzw. mit überplant (s. nachfolgende plangraphische Darstellung).

Auf die betreffende Eintragung der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ in der Planzeichnung wird verwiesen.

Damit einhergehend erfolgt einerseits die Überplanung / komplette flächenmäßige Einbeziehung der zentral gelegenen Grünfläche auf Fl.-Nr. 276/10, welche bestandskräftig festgesetzt ist als „*öffentlich genutzte Grünfläche*“ (mit Eintragung von 5 Standorten zur Anpflanzung von Einzelgehölzen mit entsprechender Festsetzung als „*Baum, zu pflanzen (Lage wird mit Erschließungsplanung festgelegt)*“). Zusätzlich weist diese eine Eintragung / den nachrichtlich-informativen Hinweis mit Wortlaut „*Versickerung*“ auf; - in Bezug auf die Festlegung, dass die Flächen zugleich auch der Umsetzung von baulichen Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung stehen bzw. dienen sollen. Mit der erfolgenden Überplanung wird diese zentral gelegene, zudem direkt an die Siedlungsstraße „Am Steinacker“ angrenzende öffentliche Grünfläche im gesamtplanerischen Kontext in die vorliegende Planung räumlich-funktional miteinbezogen, um insbesondere die bzgl. der Grünordnerischen Konzeption „plangebietsübergreifend“ gemeinsamen / sich ergänzenden bzw. aus gesamtplanerischer Sicht entsprechend zur (Neu)Ausweisung erforderlichen Planungsinhalte abschließend bestimmt und zielgerichtet im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen bzw. zu konkretisieren.

Zum anderen werden die 5 m breiten, bestandskräftig festgesetzten privaten Grünflächen komplett überplant, die bislang den Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zur freien Landschaft ausbilde(te)n bzw. für die Ortsrandeingrünung / zur Umsetzung entsprechend räumlich-wirksamer Strukturen dien(t)en. Diese sind in der rechtskräftigen Planung als „*private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*“

ausgewiesen, auf welchen „Pflanzgebote“ gem. § 5.2 der textlichen Festsetzungen umzusetzen sind! Die am bisherigen Ortsrand gelegenen privaten Grünflächen verlieren durch das verfahrensgegenständliche Planvorhaben i. E. ihre urspr. „gesamtplanerisch-konzeptionelle Funktion“, und werden mit Blick auf eine zielführende, „plangebietsübergreifend“ bestmöglich funktionale neue Planungskonzeption (mit einer grundsätzlich gewünschten, möglichst weitreichenden Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der ausgewiesenen Grundstücksflächen) im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend als nunmehr „innenliegende“ bzw. komplett innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene (Grundstücks-)Flächen betrachtet und dementsprechend im gesamtplanerischen Kontext vollflächig als „Bauland“ be- / überplant.

Die entspr. erforderliche Ortsrand-Ausbildung bzw. der räumlich-wirksame Übergangsbereich zur freien Landschaft des Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ (in Bezug auf alle 3 Bebauungspläne 1-3) wird im Zuge der vorliegenden Planung / künftig durch die neu ausgewiesenen, vergleichsweise umfangreichen öffentlichen Grünflächen sowohl entlang der östlichen / nordöstlichen Grenze als auch entlang der „Sontheimer Straße“ im Südwesten des verfahrensgegenständlichen Plangebietes übernommen. Nur i.V.m. den nördlich entlang des „Nordweges“ gelegenen bzw. geplanten Baugrundstücken (im gegenständlichen Fall auf TF Fl.-Nr. 301; Grundstück mit Bezeichnung / Nr. 15 in der vorliegenden Planzeichnung) erfolgt die Ortsrandeingrünung (noch) auf Privatgrund bzw. privaten Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung.

Nachdem der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan in Kraft getreten ist, werden die mit dem räumlichen Geltungsbereich entsprechend überlagerten Teilbereiche durch die Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung fortgeschrieben bzw. hierdurch planungsrechtlich vollinhaltlich ersetzt.



Übersichtslageplan mit Darstellung des bestandskräftigen Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ in der Fassung vom 04.09.2017, In-Kraft-getreten am 12.10.2017; mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ (ohne Maßstab)



### 3.3 Flächennutzungsplan

#### 3.3.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

##### Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 17.07.1989 bzw. der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.07.2016

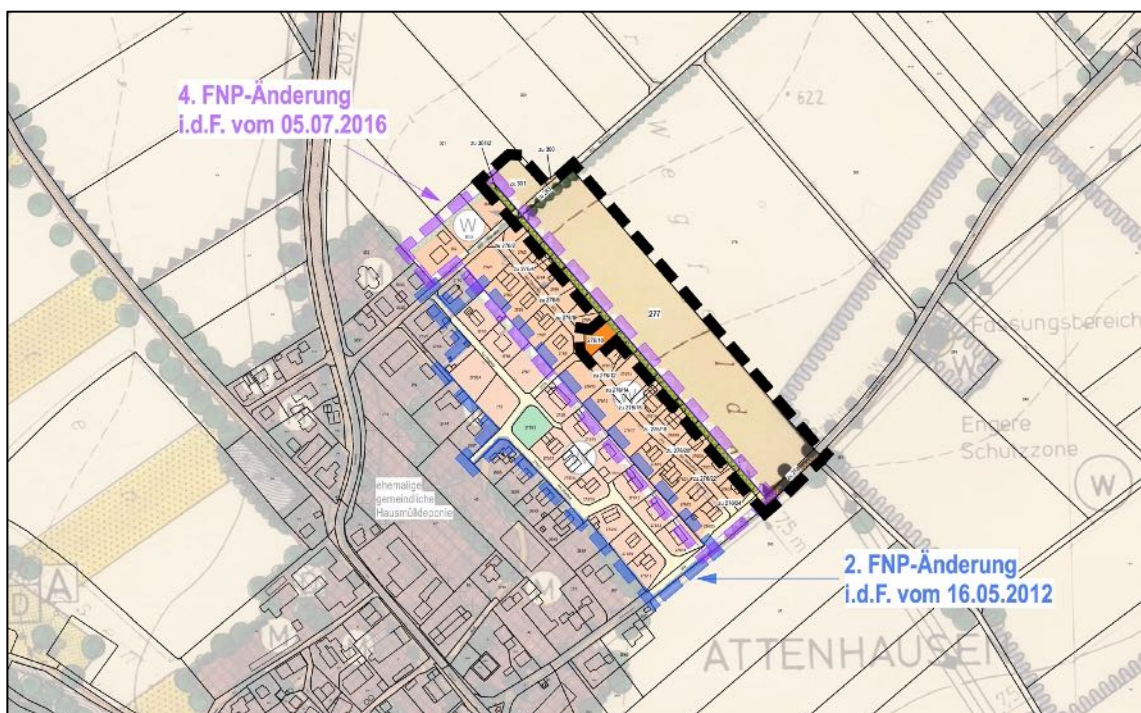
Der Großteil der Plangebietsfläche ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

In dieser Flächendarstellung enthalten sind auch die Flur- / Wirtschaftswege bzw. im vorliegenden Planungsfall die Flächen im Umgriff / entlang des „Nordweges“.

Die mitüberplanten Flächenbereiche des Straßenraumes der „Sontheimer Straße“, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Hauptverkehrsstraße (Staats-, Kreis- und Ortsverbindungsstraße)“ sowie daran nördlich vorgelagert (zusätzlich) als „Wichtige Rad- und Fußwegverbindung“ gekennzeichnet.

Als Gehölzstrukturen sind im Wesentlichen südlich entlang des „Nordweges“ - und von dort aus weiter in die östliche Flur führend - innerhalb des Geltungsbereichs ein linear ausgeprägter „Feldgehölz“-streifen dargestellt sowie an der „Sontheimer Straße“ (allerdings bereits außerhalb des Geltungsbereichs) ein „Einzelbaum“ im Einmündungsbereich des nach Richtung Süden bzw. Südosten führenden Flur- / Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 256 eingetragen.

Darüber hinaus ist der im Zuge des gegenständlichen Planvorhabens mitüberplante Flächenbereich der südwestlich angrenzenden, rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans als „Ortsrandbegrünung“ ausgewiesen. Der bis zur Siedlungsstraße „Am Steinacker“ reichende, zentral gelegene Flächenbereich auf Fl.-Nr. 276/10, der zukünftig im gesamtplanerischen Kontext als (Öffentliche) „Grünflächen“ überplant wird, ist aktuell rechtswirksam als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1989, inklusive Darstellungen

- der rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.05.2012;
- der an das gegenständliche Plangebiet grenzenden Teilfläche der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.07.2016 sowie
- des räumlichen Geltungsbereiches der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 9. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die südlich der „Sontheimer Straße“ bzw. südöstlich außerhalb des gegenständlichen Plangebietes dargestellten „Elektrischen Freileitungen mit Schutzstreifen“ in der



Bestandssituation nur noch teilweise vorhanden sind; die Leitungsabschnitte in Richtung Attenhausen wurden durch Kabelleitungen ersetzt.

Abschließend wird zur Kenntnis gegeben, dass die Darstellung des an das Plangebiet im Südosten angrenzenden Wasserschutzgebietes nicht mehr der aktuellen Bestandssituation entspricht bzw. obsolet / überholt ist; die Umgrenzung des betreffenden Wasserschutzgebietes befindet sich heute etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes entfernt, da der Fassungsbereich nicht mehr direkt an der Ortsverbindungsstraße Sontheim - Attenhausen liegt, sondern ebenfalls ca. 300 m weiter nach Richtung Osten / Südosten verlegt wurde.

#### Fazit:

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sontheim erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (9. FNP-Änderungsverfahren).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei vorliegend auch weitreichend den Geltungsbereichs-Umgriff des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ – es besteht lediglich folgende geringfügige Abweichung:

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen / mit beplanten Bereiche der Sichtfelder (im Süden an der Einmündung der neu geplanten Erschließungsstraße in die „Sontheimer Straße“) sind im Geltungsbereich der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung nur teilweise enthalten bzw. aus gesamtkonzeptioneller Sicht zur Überplanung erforderlich.

### **3.3.2 Flächennutzungsplan, Änderungs-Planung –**

#### **9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB**

Gegenstand der vorliegend entsprechend erforderlichen, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung einer bisherigen Flächen-Darstellungen von „Fläche für die Landwirtschaft“, sowohl in „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als auch in „Sonstige Straßen“ (für die Straßenraumflächen der zusätzlich benötigten Siedlungsstraßenflächen) sowie in „Grünflächen“, teils mit „Ortsrandbegrünung“.

Des Weiteren wird der bislang im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam als „Ortsrandbegrünung“ (auf Privatgrund) dargestellte westliche / südwestliche Flächenstreifen des Plangebietes, welcher den bisherigen Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zur freien Landschaft ausbildet(e), entsprechend der angrenzenden Flächen komplett als „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit überplant bzw. neu dargestellt.

Die am bisherigen Ortsrand gelegenen Flächen zur „Ortsrandbegrünung“ verlieren durch das verfahrensgegenständliche Planvorhaben i. E. ihre urspr. „gesamtplanerisch-konzeptionelle Funktion“, und werden mit Blick auf eine zielführende, „plangebietsübergreifend“ bestmöglich funktionale neue Planungskonzeption im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend als nunmehr „innenliegende“ bzw. komplett innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene (Grundstücks-)Flächen betrachtet und dementsprechend im gesamtplanerischen Kontext vollflächig als „Wohnbauflächen“ be- / überplant.

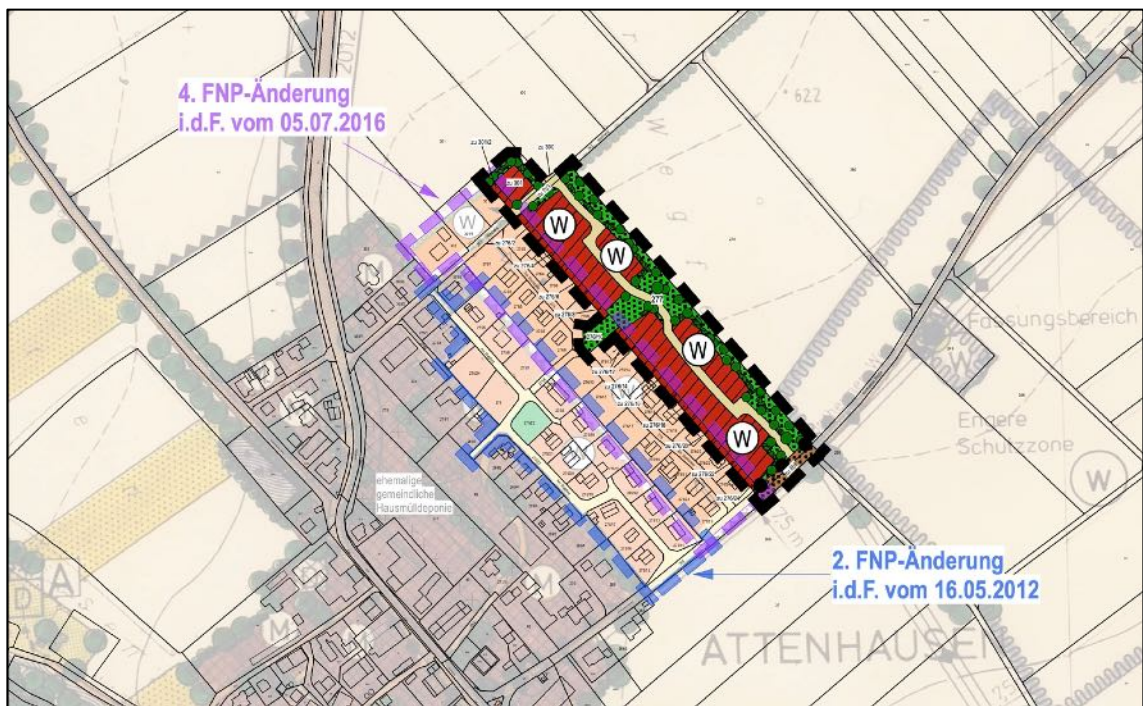
Darüber hinaus wird der bis zur Siedlungsstraße „Am Steinacker“ reichende, zentral gelegene Flächenbereich auf Fl.-Nr. 276/10, im gesamtplanerischen Kontext als „Grünflächen“ überplant / neu ausgewiesen; in der bislang für diesen Bereich rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind die betreffenden Flächen als „Wohnbauflächen“ mit einer nach Osten hin vorgelagerten „Ortsrandbegrünung“ dargestellt.

Außerdem erfolgt im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung eine Neuorganisation der Flächen bzw. der Darstellung der Maßnahmen zur „Ortsrandbegrünung“ auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Ausweisung der „Wohnbauflächen“ gesamtkonzeptionell fortgeschriebenen bzw. veränderten

Ortsrand-Situation des Gesamt-Baugebietes. In diesem Zuge wird auch die Darstellung des bislang rechts-wirksamen linear ausgeprägten „Feldgehölz“-streifens südlich entlang des „Nordweges“ überplant bzw. im Bereich der Plangebietsflächen aus der Plandarstellung herausgenommen.

Abschließend bleibt die bereits rechtswirksam als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellte „Sontheimer Straße“ unverändert, genauso wie die daran nördlich vorgelagerte (zusätzliche) Darstellung als „Wichtige Rad- und Fußwegverbindung“.

Auch die nicht mehr aktuelle, im Südosten an das Plangebiet angrenzende Darstellung des Wasserschutzgebietes sowie die ebenfalls außerhalb der Umgrenzung des verfahrensgegenständlichen Geltungsbe-reichs gelegenen Darstellungen der „Elektrischen Freileitungen mit Schutzstreifen“ und des Einzelbaums im Einmündungsbereich der Flur- / Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 256 südlich entlang der „Sontheimer Straße“ bleiben unverändert.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989, inklusive Darstellungen

- der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.05.2012
- der an das gegenständliche Plangebiet grenzenden Teilfläche der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.07.2016 sowie,
- des räumlichen Geltungsbereiches der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 9. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

#### Fazit:

Damit entspricht der gegenständliche Bebauungsplan bei Inkrafttreten der 9. Änderung des FNP der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Sontheim. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB / in Ergänzung zur Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der „vorbereitenden Bauleitplanung“.

Sobald die Wirksamkeit der 9. Änderung des FNP eintritt (mit ortsüblicher Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides durch das Landratsamt Unterallgäu), ist die gegenständliche Planung damit in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigende Belange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### 3.4 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

#### 3.4.1 Regionalplanung sowie

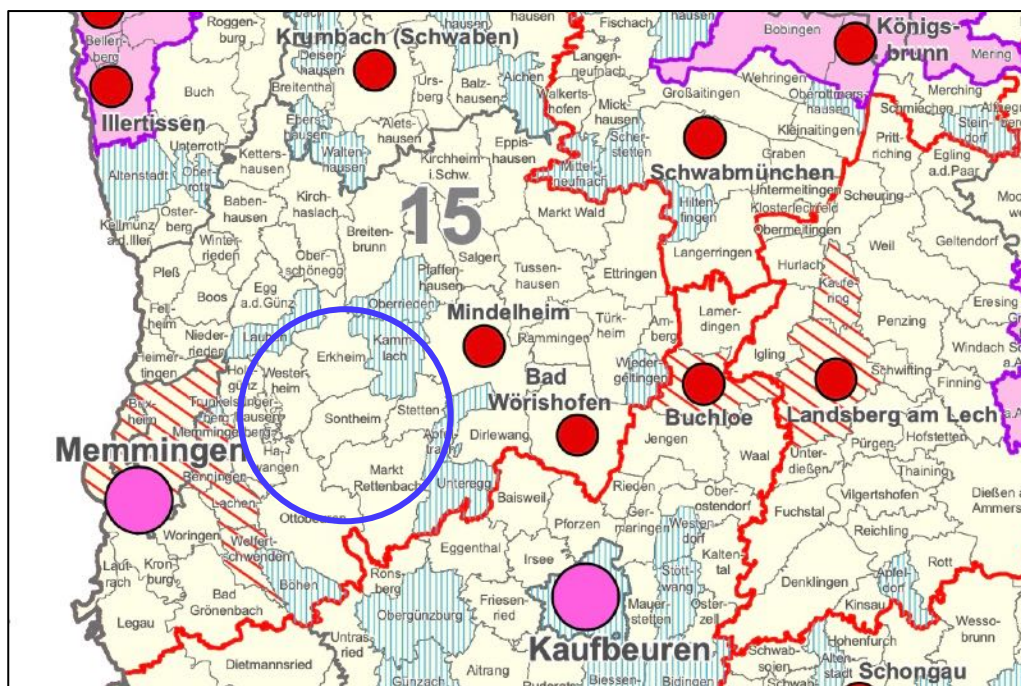
##### Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.
- Die Gemeinde Sontheim gehört dem **Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15)** an und stellt nach der aktuell noch nicht verbindlichen, in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller einen „**Siedlungsbereich**“ dar.
- Die Gemeinde liegt in etwa zwischen dem „**Oberzentrum**“ **Memmingen** und dem „**Mittelzentrum**“ **Mindelheim**, die beide etwa 15 km von Sontheim entfernt sind.

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

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.06.2023, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab



**3.4.1.1** Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung im Wesentlichen (inhaltlicher Auszug) folgende Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche angeführt (LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibungen aus den Jahren 2018, 2020 und 2023):

- LEP 1.1.1 (Z): Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G): Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G): Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G): Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G): Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z): Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G): "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

**3.4.1.2** Wesentliche Aussagen / Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15; aus dem Jahr 1987) bezogen auf das vorliegende Planvorhaben (inhaltlicher Auszug):

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

**3.4.1.3** Allgemeine Ziele aus der (noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen\*) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (15) - Entwurfsfassung mit Stand vom 05.12.2023 - bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (inhaltlicher Auszug):

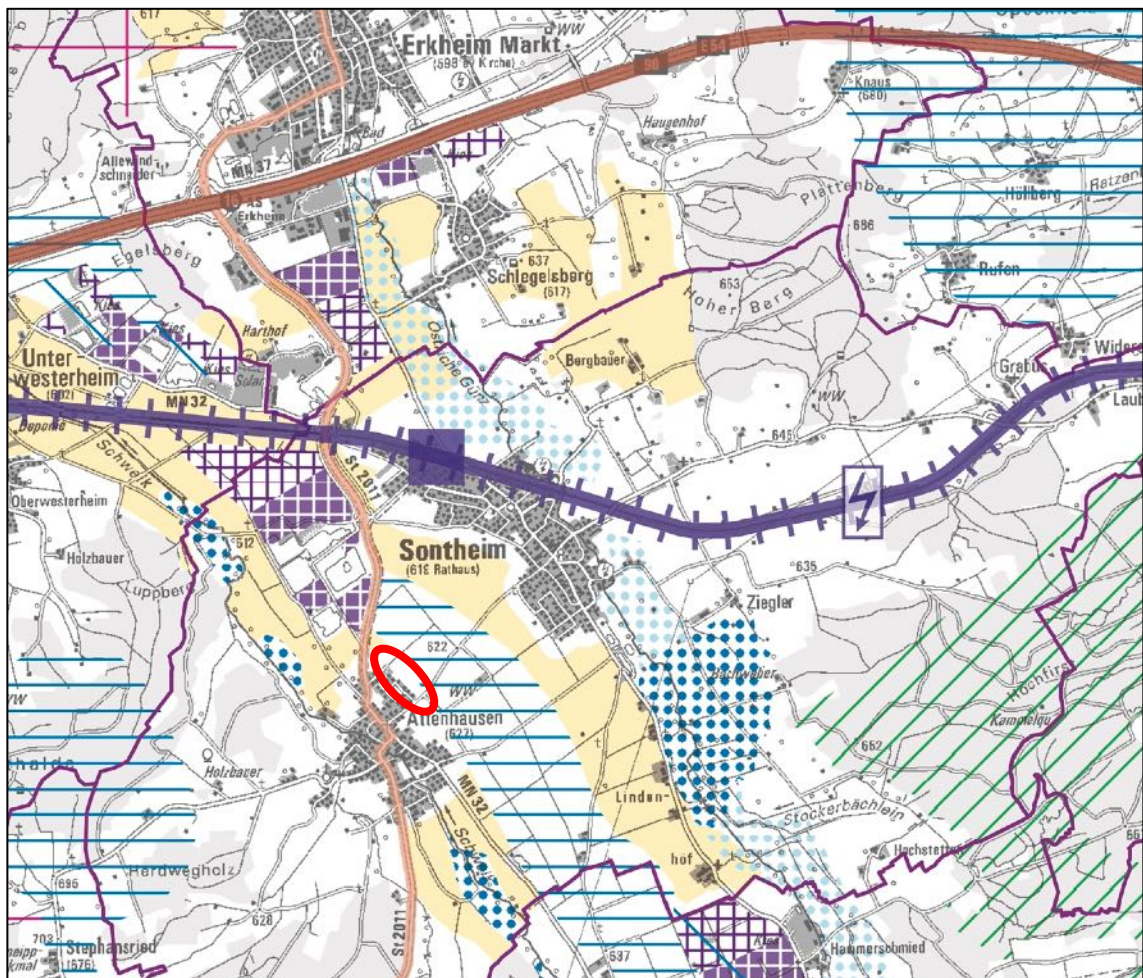
\* Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtfortschreibung des Regionalplans (15) Donau-Iller in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde. Nach Genehmigung durch die Obersten Landesplanungsbehörden der Länder Baden-Württemberg und Bayern wird der neue Regionalplan in Kraft treten.

- A I „Allgemeine Grundsätze“ G (5): Der Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft sowie dem Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes in der Region soll bei allen Planungen und Maßnahmen ein hohes Gewicht beigemessen werden.
- A I G (6): Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A I G (7): Der Klimaschutz sowie die Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels sollen als wichtige Querschnittsaufgaben bei allen Planungsentscheidungen in der Region verstärkt und frühzeitig Berücksichtigung finden.
- A II 2 „Ländlicher Raum“ G (1): Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A IV „Zentrale Orte“ G (1): Die hohe Lebensqualität der Region gilt es in allen Teilräumen zu sichern und weiter zu verbessern. Hierzu soll die polyzentrische Siedlungsstruktur der Region als Grundlage einer ausgeglichenen gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Entwicklung aller Regionsteile erhalten werden.
- A IV „Zentrale Orte“ G (3): Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ G (1): Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ G (2): Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll *insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen*.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ G (3): Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ Z (4): Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ G (5): Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten *auf eine flächensparende Bauweise geachtet* werden.
- B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ Z (8): Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind *die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden*.
- **B III 2 „Siedlungsbereiche“ Z (1): Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.**
- **B III 2 „Siedlungsbereiche“ G (3): Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.**
- **B III 2 „Siedlungsbereiche“ G (4): Ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen.**





Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Iller, der aktuell noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Stand gem. Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 05.12.2023) mit Kennzeichnung des „Siedlungsbereichs“ Sontheim; ohne Maßstab



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller, der aktuell noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Stand gem. Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 05.12.2023) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes; ohne Maßstab

Aus der Raumnutzungskarte wird ersichtlich, dass sich östlich des Plangebietes ein „Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ befindet; das Plangebiet selbst liegt jedoch deutlich außerhalb in einiger Entfernung zu diesem VRG.

### 3.4.2 Strukturdaten von Sontheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf

A) Die Einwohnerzahl der Gemeinde Sontheim beträgt gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2.691 Einwohner (EW) im Jahr 2022 (Zensus 2022, Stichtag: 15.05.2022; Bay. Landesamt für Statistik, Heft 557, Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten für Sontheim; Fürth, herausgegeben im Juni 2024). Bis Ende des Jahres 2023 stieg die Einwohnerzahl gem. der Datenbank GENESIS-ONLINE des Bay. Landesamt für Statistik um 12 EW an, weshalb ausgehend von den vorgenannten 2.691 EW zum Stichtag des Zensus 2022 auf Grundlage der aktuell vorhandenen Daten, im Ergebnis zum 31.12.2023 eine Einwohnerzahl von etwas über 2.700 gegeben ist.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre ist die Einwohnerzahl ausgehend von 2.540 Einwohnern am 31.12.2012 (Statistik kommunal 2023 – Gemeinde Sontheim, Basis: Zensus 2011) damit insgesamt um Rund 160 EW gestiegen, was einem Zuwachs von etwa 5,9 / 6 % entspricht.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht für die Gemeinde Sontheim bis 2033 von einer weiteren stetigen Zunahme der Bevölkerung aus – auf 2.840 Einwohner am Ende des Jahres 2033; diese Vorausberechnung wurde statistisch ermittelt ausgehend von der Einwohnerzahl im Jahr 2019 (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Sontheim – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553)). *Damals wurde für das Jahr 2022 jedoch eine Einwohnerzahl von bereits 2.730 berechnet, im Ergebnis etwa 40 EW mehr als es tatsächlich zu vorstehendem Stichtag i.V.m. dem Zensus 2022 waren. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Zensus 2011 erfolgt ist!*

Übergeordnet wird für den Landkreis Unterallgäu mit + 11,9 % das stärkste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben für den Zeitraum zwischen 2022 und 2042 vorausberechnet; (in ganz Bayern! wird damit nur für den Landkreis Landshut ein stärkeres Bevölkerungswachstum für diesen Zeitraum vorausberechnet (Bayer. Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 - Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu; Fürth, herausgegeben im Februar 2024)).

#### **Fazit**

Unter der Annahme dieses Bevölkerungswachstums zwischen 2022 und 2042 von + 11,9 % ergeben sich für die Gemeinde Sontheim folgende Einwohnerzahlen:

- Ausgangswert: Einwohnerzahl der Gemeinde Sontheim gemäß Zensus 2022 / 15.05.2022: 2.691 EW
- Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Sontheim für den 31.12.2042 (unter der Annahme eines Bevölkerungswachstums von + 11,9% gemäß des Wertes für den Landkreis Unterallgäu): **3.011 (+ 320)**.
- Unter der Annahme, dass sich dieses Bevölkerungswachstum von 320 Einwohnern über die Jahre gleichmäßig verteilt, wäre **in 10 Jahren – Ende des Jahres 2033 – von einer Einwohnerzahl von etwa 2.850 EW auszugehen**; das wären **etwa 160 EW mehr** als die aktuelle Einwohnerzahl von 2.691 am 15.05.2022.

B) Im Gesamtzusammenhang ist bzgl. dieser grundsätzlich eher allgemeinen statistischen Vorausberechnungen **die besondere Standort-Situation der Gemeinde Sontheim mit ihrer unmittelbaren Lage an bzw. im Bereich von sich überaus dynamisch entwickelnden Raumachsen zwingend miteinzubeziehen**, die in West-Ost-Richtung entlang der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau-Bregenz-Zürich sowie der Autobahn BAB 96 verlaufende Raumachse München-Memmingen sowie die in Nord-Süd-Richtung dem Illertalraum folgende Raumachse der Autobahn BAB 7 und der Illertalbahn.

Dabei weist die Gemeinde einen **eigenen Bahnhof / Haltestelle mit Bez. „Sontheim (Schwab)“ an der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau** auf. An dieser Stelle und in diesem Zusammenhang ist weiterhin anzumerken, dass insbesondere von der plangegegenständlichen Ortslage Attenhausen aus auch eine



direkte Radwegverbindung mit mögl. Anschluss an die Haltestelle bzw. damit eine direkte Anbindung für den nichtmotorisierten Individualverkehr zu dem Bahnhof besteht!

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde in einer **Entfernung von lediglich 15 km zum Oberzentrum Memmingen** befindet und gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) somit benachbart zu dem das Oberzentrum bereichsweise umgebenden „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ liegt. Zudem befindet sich der Verkehrsflughafen Memmingen / „Allgäu-Airport“ weniger als 15 km von Sontheim entfernt (Luftlinie sogar nur 10 km). Ferner hat sich an der nur rund 3 Kilometer entfernten Autobahnanschlussstelle Nr. 16 „Erkheim“ (die **Marktgemeinde Erkheim selbst stellt ein „Kleinzentrum“** dar), wie an allen Autobahnausfahrten der BAB 96 in der näheren Umgebung, bereits ein größeres Gewerbegebiet mit entsprechenden Auswirkungen angesiedelt, wodurch die i.V.m. dieser günstigen Standortlage stehende besondere wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Raumes / der näheren Umgebung ebenfalls deutlich sichtbar wird.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des gesamten Landkreises Unterallgäu und der Region ist ebenfalls durch die zahlreichen Gewerbegebiete entlang der BAB 7 und der BAB 96 sowie an den stets niedrigen Arbeitslosenzahlen bzw. Arbeitslosenquoten des Landkreises ablesbar, beispielsweise im Jahr 2023 im Jahresdurchschnitt: 2,2% (Internetauftritt des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales: <https://www.stmas.bayern.de> => „Arbeitsmarktpolitik“ => „Bilanz 2023“).

• **Gemeinde Sontheim als „Siedlungsbereich“ im fortgeschriebenen Regionalplan geführt:**

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die **Gemeinde Sontheim** im aktuell noch nicht verbindlichen, in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller als „Siedlungsbereich“ geführt wird. Dieser „Siedlungsbereich“ weist durch den eigenen Bahnhof / die Haltestelle „Sontheim (Schwab)“ an der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau eine dabei eine **überaus gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** auf.

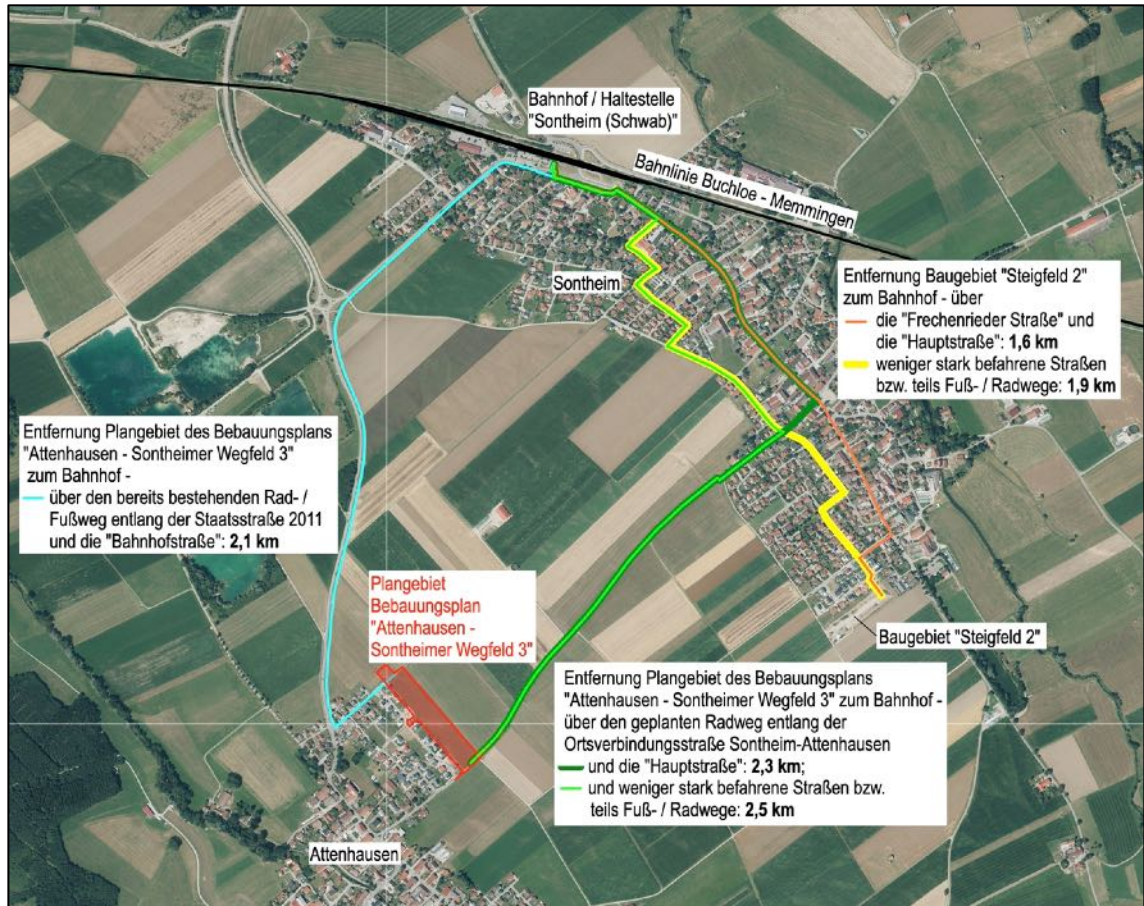
Zudem besteht zwischen der plangegegenständlichen Ortslage Attenhausen und Sontheim bereits eine Radwegeverbindung, die direkt entlang der Staatsstraße 2011 und der „Bahnhofstraße“ **zum Bahnhof** führt. Eine 2. Radwegeverbindung entlang der Ortsverbindungsstraße Sontheim-Attenhausen, die unmittelbar am verfahrensgegenständlichen Plangebiet vorbeiführt, ist aktuell geplant (s. nachrichtlich-informative Darstellung des Trassenabschnitts im Bereich des PG entlang der „Sontheimer Straße“ auf der Planzeichnung sowie insb. auch Inhalte der nachfolgenden Übersichtskarte).

Gemäß dem Grundsatz der aktuell noch nicht verbindlichen, in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (B III 2 „Siedlungsbereiche“ G (4)) soll ein durch die Festlegung als Siedlungsbereich begründeter Siedlungsflächenzuwachs nach Möglichkeit bzw. vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden; soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen.

Unabhängig davon (wie aus dem nachfolgenden Kapitel 3.4.3 dieser Begründung eindeutig hervorgeht), dass im Bereich der Ortslage Sontheim selbst nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich keine Standortalternativen mit akt. Verfügbarkeit / Entwicklungsmöglichkeit vorhanden sind, ist bezogen auf die Standort-situation / Lage des verfahrensgegenständlichen PG festzustellen, dass die am nordöstlichen Randbereich von Attenhausen gelegenen Plangebietsflächen i. E. nur geringfügig / unwesentlich weiter vom Bahnhof „Sontheim (Schwab)“ entfernt liegen, als das am südlichen Ortsrand von Sontheim gelegene, in jüngerer Zeit neu entwickelte Baugebiet „Steigfeld 2“ (s. nachfolgende Übersichtskarte).

So beträgt die Entfernung der Vorhabenflächen über die bereits bestehende Radwegeverbindung (direkt entlang der Staatsstraße 2011 und der „Bahnhofstraße“) zum Bahnhof ca. 2,1 km sowie (alternativ) über den o.g. neu geplanten Fuß- und Radweg direkt entlang der Ortsverbindungsstraße Sontheim-Attenhausen („Sontheimer Straße“) und innerhalb Sontheims über weniger stark befahrene, sich im Bestand anbietende Wegetrassen ca. 2,3 bzw. 2,5 km.

Demgegenüber / zum Vergleich weist das o.g. im Hauptort Sontheim am weitesten vom Bahnhof entfernt gelegene und in jüngster Zeit entwickelte Baugebiet „Steigfeld 2“ zum einen über die Hauptverkehrsstraße von Sontheim eine Distanz von etwa 1,6 km sowie zum anderen eine kürzeste Verbindung über weniger stark befahrene örtliche Wegetrassen bzw. teils auch über Fuß- / Radwege von ca. 1,9 km zum Bahnhofsgelände auf.



Übersichtskarte (ohne Maßstab) mit Darstellung / Eintragung:

- Entfernungen des gegenständlichen Plangebietes zum Bahnhof „Sontheim (Schwab)“ über sich im Bestand anbietende, verschiedene Wegetrassen;
- dem gegenübergestellt / zum Vergleich: Entfernungen des im Süden von Sontheim gelegenen, in jüngerer Zeit neu entwickelten Baugebietes „Steigfeld 2“ zum Bahnhof, ebenfalls über verschiedene Wegetrassen gem. Bestandssituation;

Kartenhintergrund / -grundlage: Digitales Orthophoto (Befliegung aus dem Jahr 2022): © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

**C) Im Ergebnis spiegelt sich in der Gesamtheit dieser Strukturdaten** – in Verbindung mit der sehr guten überörtlichen Verkehrsanbindung und der überaus günstigen räumlichen Lage zu den umgebenden regionalplanerischen Zentrums-Bereichen (s. u.a. Strukturkarte des LEP unter vorstehender Ziffer 3.4.1) – das im Vergleich zu anderen Teilen des Regierungsbezirkes erhöhte durchschnittliche (Bevölkerungs)Wachstum des Landkreises sowie auch der Gemeinde Sontheim und damit auch der entsprechend aktuell und auf mittelfristige Sicht dringend bestehende örtliche Wohnraumbedarf wider.

Letztlich ist auf Grundlage der unter dem vorstehenden Unterkapitel Ziffer „A)“ ausgeführten Datenlage eine allg. statistisch ermittelte / vorausprognostizierte Bevölkerungsentwicklung mit einem Wohnraumbedarf auf Sicht der nächsten ca. 10 Jahre in der Gemeinde für bis zu 160 weitere Einwohner gegeben.

Allerdings ist mit Blick auf die Gesamtheit der vorstehend ausgeführten örtlich-spezifischen Strukturdaten und insbesondere der dargestellten Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes künftig vermutlich vielmehr von einer ggf. spürbaren darüber hinausgehenden Bevölkerungsentwicklung bzw. von einem entsprechend potenziell (noch)

deutlich erhöhten zusätzlichen Wohnraumbedarf auszugehen und dies folglich aus Sicht der Gemeindeentwicklung bzw. auf der Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung auch entsprechend zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt wird dies auch durch die seit Jahren unverändert anhaltende und zudem aktuell besonders starke Nachfrage nach Wohnbauflächen bestätigt bzw. dem Grunde nach untermauert.

Als weiterer vorliegend wichtiger statistischer Eckpunkt beträgt gem. der aktuell verfügbaren „Karte 5.1 Wohnungsbestand (...) am 31.12.2022 nach Regionen, Veränderungen ggü. 2011 in %“ (Quelle: „<https://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung/wohnungen/>“) sowie den zugehörigen Ausführungen / Erläuterungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik die durchschnittliche Wohnfläche im ländlichen Raum knapp über 50 m<sup>2</sup> pro Person (bzw. exakt 52,1 m<sup>2</sup>).

*Für die Gemeinde Sontheim kann dabei zur durchschnittlichen Haushaltsgröße die Angabe gemacht werden, dass bei dem Zensus 2022 in Sontheim für 2.691 Einwohner 1.089 Privathaushalte gezählt wurden, darunter 310 Einpersonenhaushalte, sowie 383 Paare mit Kind/Kindern und 73 Alleinerziehende Elternteile (Bay. Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik, Heft 557, Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten für Sontheim; Fürth, herausgegeben im Juni 2024). Bzgl. weiterer statistischer Daten zur Haushaltsgröße und -zusammensetzung in Sontheim wird insb. auf Seite 8 der oben genannten Unterlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik zu den Ergebnissen des Zensus 2022 für die Gemeinde Sontheim verwiesen.*

Geht man nun grundsätzlich davon aus, dass auf Sicht von 10 Jahren bei einer gegenüber der aktuellen Lage wesentlich günstigeren dahingehenden Entwicklung (v.a. bzgl. Grundstücksverfügbarkeiten, Eigentums-Situationen, etc.) rund 1/3 bis bestenfalls die Hälfte des Bedarfs durch (die gem. übergeordneter Zielsetzung verstärkt zu betreibenden) Maßnahmen bzw. eine Aktivierung von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung abgedeckt werden kann (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.), verbleibt allein für den aus vorgenannten Gründen möglicherweise noch als zu gering zu bewertenden Ansatz des Zuwachses von ca. 160 weiteren Einwohnern (auf Grundlage der Eingangs des Kapitels ausgeführten allg. Datenlage) insgesamt ein Wohnraumbedarf i.V.m. einer Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungsflächenentwicklung / -erweiterung) bis zum Prognosejahr 2033 in einer Größenordnung für voraussichtlich mind. rund 80 (neuen/zusätzlichen) Einwohnern als Mindest-Bedarf – eine generell vorhandene Möglichkeit für die deutlich erhöhte Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung für die Unterbringung der restlichen zusätzlichen Einwohner vorausgesetzt!

Allerdings ist an dieser Stelle erneut zum einen auf die zuvor bereits ausführlich dargestellte, besondere Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes hinzuweisen, und zum anderen auf die unverändert dauerhaft vorhandene, sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum / Wohnbauflächen in der Gemeinde sowie einen sich daraus künftig vermutlich vielmehr ergebenden, potenziell deutlich erhöhten zusätzlichen Wohnraum-Mindestbedarf!

(→ zudem ist im Allgemeinen zu berücksichtigen, dass es sich dabei um einen Einwohnerzuwachs handelt, d.h. der zusätzliche Wohnraumbedarf insbesondere auch i.V.m. einem örtlich ggf. stark unterschiedlich auftretenden Haushalts-Neugründungsbedarf von bereits ortsansässigen (jungen) Personen auf einem voraussichtlich vorrangig eigenständigen / neuen Grundstück ist darin ggf. nicht ausreichend mit abgebildet!)

**D) Ergebnisse Bedarfsermittlung** (auf Grundlage der vorstehend erörterten Gesamtheit der örtlich-spezifischen Strukturdaten) im Hinblick auf das verfahrensgegenständliche Bauleitplanvorhaben - mit Umsetzung von voraussichtlich insgesamt 20 Baugrundstücken auf Grundlage der akt. städtebaulichen Konzeption:

Bei einer zum einen bzgl. Art und Maß (der baulichen Nutzung) sowie Dimensionierung / Umfang / Struktur, etc. des Vorhabens voraussichtlich neu geschaffenen Netto-Gesamtwohnfläche pro Baugrundstück von durchschnittlich jeweils ca. 180 bis 200 m<sup>2</sup> (ohne Maueranteil der Gebäude) und einer - wie vorstehend ausgeführt - durchschnittlichen Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup> pro Person (= rechnerisch 3,5 bis 4 Personen pro Grundstück), würde demnach **auf den vorliegend zur Neuausweisung kommenden 20 Baugrundstücken voraussichtlich Wohnraum für den Bedarf von insgesamt rund 70 bis 80 Personen / Einwohnern geschaffen** werden.



**Fazit:** *Vor dem Hintergrund der Gesamtheit der dargestellten bzw. im Detail ausgeführten und erörterten örtlich-spezifischen Strukturdaten und insb. mit Blick auf die Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes sowie weiterhin auch auf die unverändert bestehende (und vermutlich auch künftig dauerhaft anhaltende), sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum / Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, ist für den vorstehend ermittelten (mittelfristigen) Wohnraumbedarf i.V.m. einer Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungsflächenentwicklung / -erweiterung) bis zum Prognosejahr 2033 bzw. im Zeitraum der kommenden ca. 10 Jahre demnach ein unabweislicher Bedarf für die Umsetzung des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens im vorliegenden räumlichen Umfang begründet bzw. gegeben!*

Im Ergebnis stellt die gegenständliche Planung damit auch in diesem Zusammenhang eine nicht zu umfassende, insgesamt verträgliche Siedlungsentwicklung dar bzw. ist diesbezüglich aus gesamtplanerischer Sicht als situativ-bedarfsgerechtes, für eine tragfähig-zukunftsträchtige Fortentwicklung der Gemeinde letztlich benötigtes Planvorhaben zu bewerten; – zumal nach aktuellem Sachstand derzeit und bis auf weiteres auch keine Möglichkeit (u.a. insbesondere bzgl. einer Grundstücks- / Flächenverfügbarkeit) für eine potenzielle Umsetzung von größeren Maßnahmen zur Innenentwicklung in einem hierfür benötigten Umfang zur deutlichen Verbesserung der aktuellen Wohnraumbedarfs-Situation erfolgen kann (s. hierzu Ergebnisse der nachfolgenden Unterkapitel 3.4.3 bis 3.4.5 dieser Begründung).

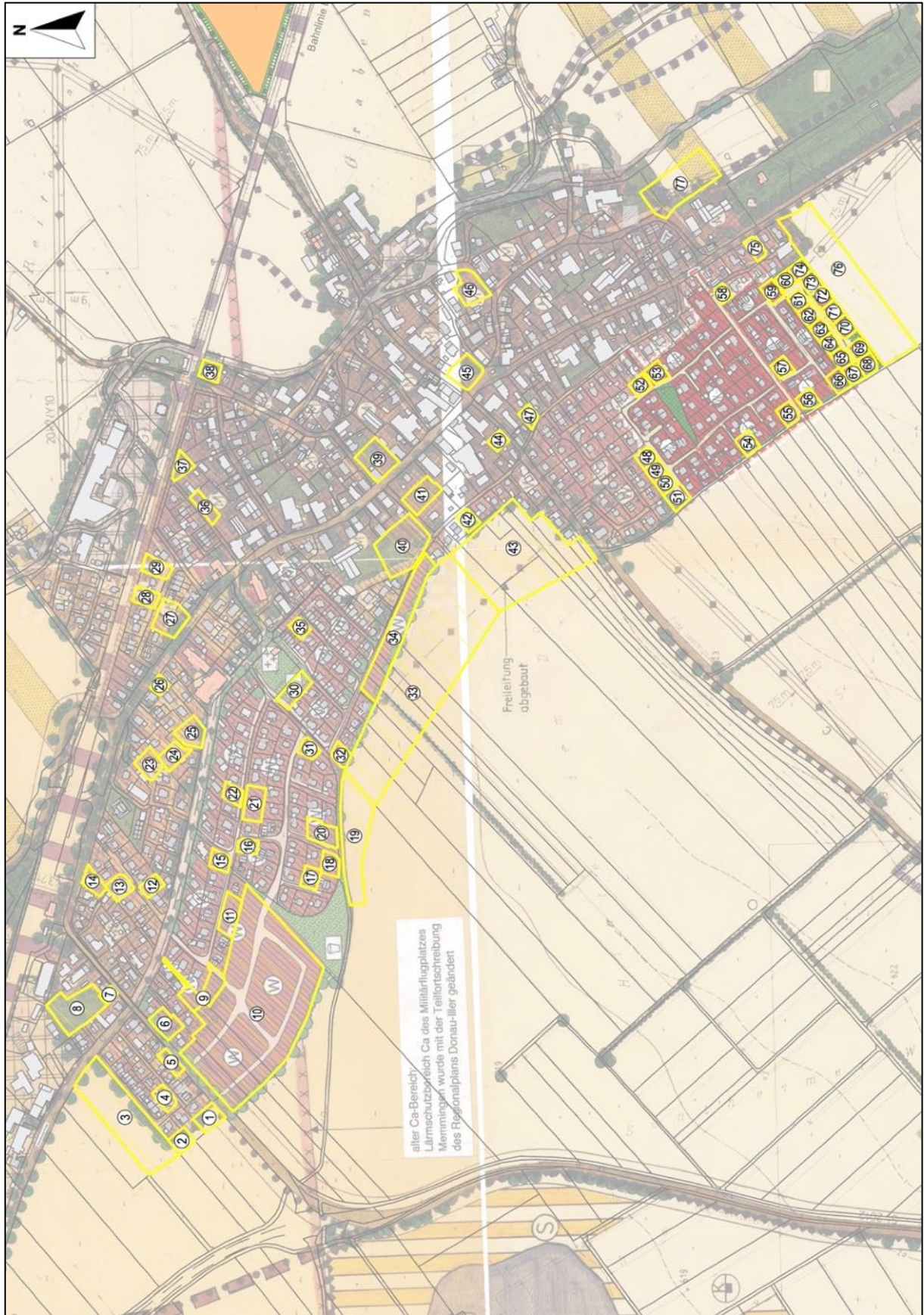
### **3.4.3 Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.)**

Im Folgenden wird auf Grundlage der Auswertung sowohl des gemeindlichen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1989 inklusive der erfolgten 1., 2., 3., 4. und 7. Änderung aus den Jahren 2002, 2012, 2013, 2016 und 2023, sowie der 1. Berichtigung aus dem Jahr 2020, als auch der seitens der Bayer. Vermessungsverwaltung aktuell zur Verfügung stehenden Luftbild-Situation (Luftbild aus dem Jahr 2022) eine vertiefte Potentialanalyse der Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. in Bezug auf Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten und Brachflächen, etc. sowohl für den Hauptort Sontheim als auch für die Ortslage Attenhausen vorgenommen.

Im Nachgang erfolgt weiterhin eine Aussage / Bewertung zu Gebäudeleerständen bzw. zur möglichen für die Gemeinde zur Umnutzung zur Verfügung stehenden Bausubstanz.

Für die Analyse wurden die grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentiale gemäß FNP und der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge ermittelt (jeweils mit Zuordnung einer Ziffer, vgl. nachstehende plangraphische Darstellungen) sowie deren Status im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum bewertet und die entsprechenden Ergebnisse nachfolgend bezogen auf die einzelnen Flächen(bereiche) zusammengefasst wiedergegeben:

#### **A) Prüfung von Flächenpotentialen / Standortalternativen für den Hauptort Sontheim:**



Ortslage Sontheim, Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 mit der 1. und 3. Änderung aus den Jahren 2002 und 2013, sowie der 1. Berichtigung aus dem Jahr 2020 inkl. Eintragung der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab)





Ortslage Sontheim, Luftbild inkl. Parzellarkarte (aus dem Jahr 2022); Auszüge aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung inkl. Eintragung der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab)

**Status / Ergebnisse der vertieften Analyse zu den grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentialen gemäß FNP sowie auch bzgl. der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge, im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum - Hauptort Sontheim:** (Nummerierung / Ziffern s. vorstehende plangraphische Darstellungen entsprechend)

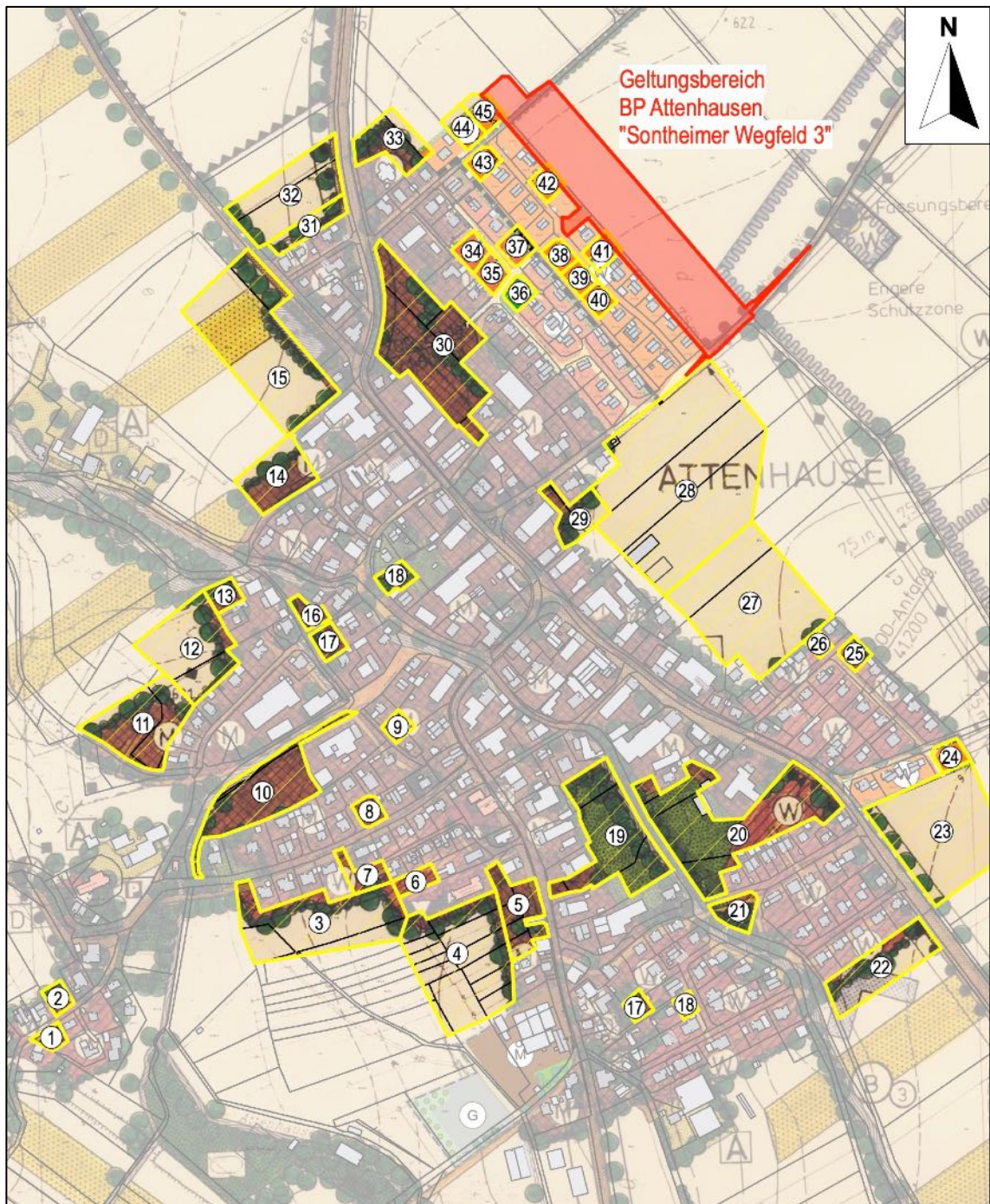
1. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
2. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
3. Ackerfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
4. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
5. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
6. teilweise Baulücke, erschlossen; teilweise Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
7. gewerbliche genutzte Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
8. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
9. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
10. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
11. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
12. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
13. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
14. Baulücke, erschlossen, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
15. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
16. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
17. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
18. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
19. Ackerfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
20. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
21. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
22. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
23. Baulücke, erschlossen, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
24. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
25. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
26. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
27. Baulücke, erschlossen, nicht bebaubar (Überschwemmungsgebiet), Fläche in Privatbesitz
28. Baulücke, erschlossen, nicht bebaubar (Überschwemmungsgebiet), Fläche in Privatbesitz
29. Baulücke, erschlossen, nicht bebaubar (Überschwemmungsgebiet), Fläche in Privatbesitz
30. Öffentliche Spielfläche/Spielplatz
31. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
32. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
33. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
34. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben

35. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
36. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
37. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Überschwemmungsgebiet
38. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Überschwemmungsgebiet
39. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben, soll bebaut werden
40. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
41. Öffentliche Spielfläche/Spielplatz
42. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
43. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
44. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
45. Fläche mittlerweile bebaut
46. Baulücke, erschlossen, nicht bebaubar (Überschwemmungsgebiet), Fläche in Privatbesitz
47. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
48. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
49. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
50. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
51. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
52. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
53. Baulücke, landwirtschaftlich genutzt, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit
54. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
55. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
56. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
57. Fläche mittlerweile bebaut
58. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
59. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
60. Fläche mittlerweile bebaut
61. Fläche mittlerweile bebaut
62. Fläche mittlerweile bebaut
63. Fläche mittlerweile bebaut
64. Fläche mittlerweile bebaut
65. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
66. Fläche mittlerweile bebaut
67. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
68. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
69. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
70. Fläche mittlerweile bebaut
71. Fläche mittlerweile bebaut
72. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben



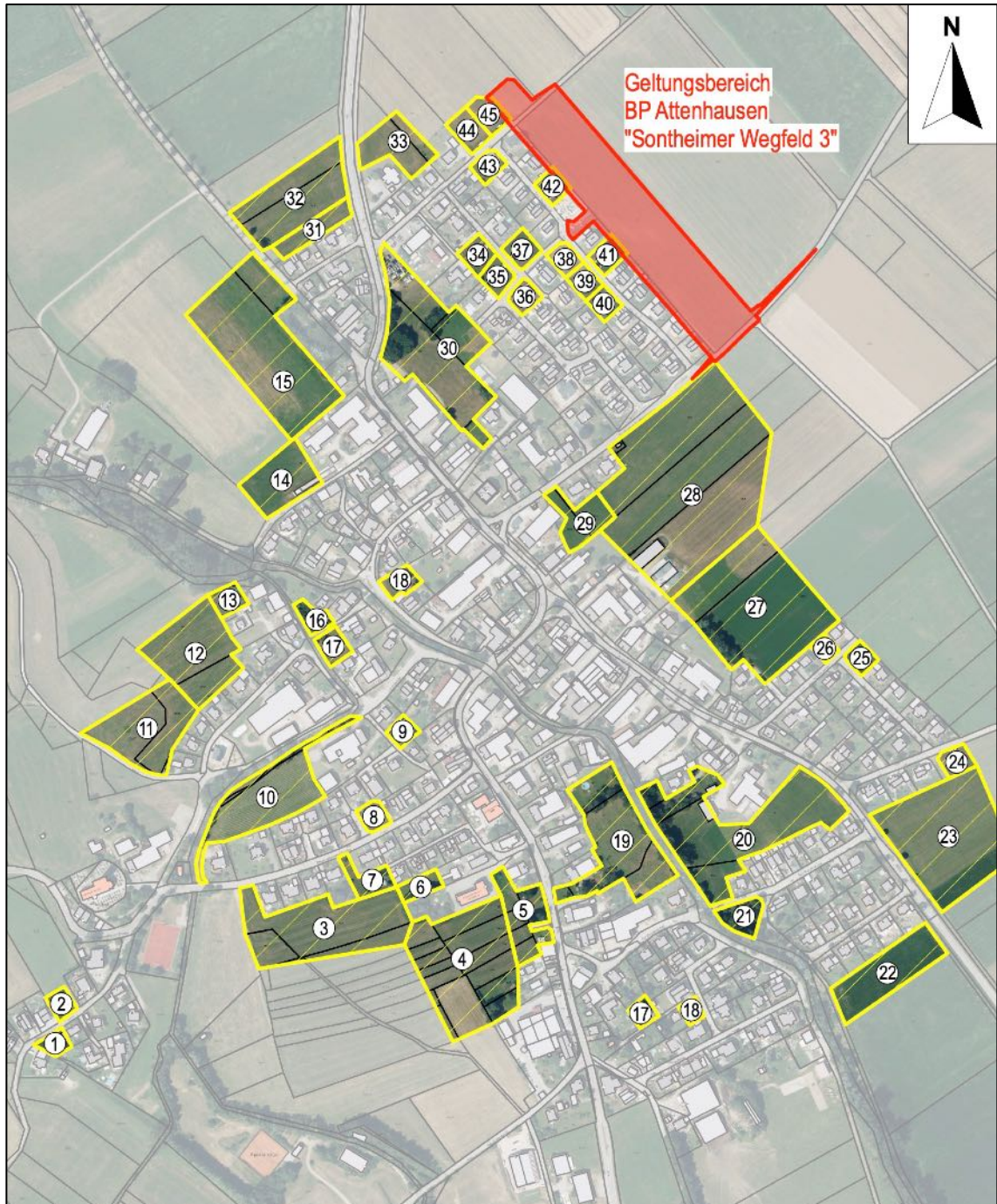
73. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
74. Fläche mittlerweile bebaut
75. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
76. Ackerfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
77. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Überschwemmungsgebiet

## B) Prüfung von Flächenpotentialen / Standortalternativen für die Ortslage Attenhausen:



Ortslage Attenhausen, Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 mit der 2., 4. und 7. Änderung aus den Jahren 2012, 2016 und 2023, inkl. Eintragung des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans sowie der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab)





Ortslage Attenhausen, Luftbild inkl. Parzellarkarte (aus dem Jahr 2022); Auszüge aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung inkl. Eintragung des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bauungsplans sowie der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab)

**Status / Ergebnisse der vertieften Analyse zu den grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentialen gemäß FNP sowie auch bzgl. der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge, im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum - Ortslage Attenhausen:** (Nummerierung / Ziff. s. vorstehende plangraphische Darstellungen entsprechend)

1. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
2. Baulücke, erschlossen, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
3. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben

4. teilweise Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben; teilweise mögliche Erweiterungsfläche für Mehrzweckhaus Attenhausen
5. mögliche Erweiterungsfläche für kommunale Nutzung (Mehrzweckhaus, Feuerwehrhaus, Parkplatz)
6. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
7. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
8. Baulücke, erschlossen, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
9. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
10. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
11. Überschwemmungsfläche für Hochwasser-Flutmulde
12. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
13. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
14. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
15. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
16. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
17. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
18. Baulücke, erschlossen, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
19. Baulücke, Bauantrag genehmigt, wird bebaut
20. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
21. Gemeindliche Parkanlage
22. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
23. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
24. Bauplatz in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
25. Bauplatz in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
26. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
27. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
28. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
29. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
30. Altlastenfläche, keine Bebauung möglich
31. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
32. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
33. Bebauungsplan vorhanden für Mischnutzung Gewerbe/Wohnen zur Erweiterung Gewerbebetrieb, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
34. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
35. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
36. Gemeindliche Parkanlage, Regenrückhaltebecken
37. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
38. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
39. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
40. Fläche mittlerweile bebaut
41. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
42. Fläche mittlerweile bebaut
43. Fläche mittlerweile bebaut
44. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
45. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben

***Im Ergebnis der jew. „Flächenpotential-Analyse“ sowohl für den Hauptort Sontheim als auch für die Ortslage Attenhausen wird deutlich, dass nach aktuellem Sachstand derzeit und bis auf weiteres auch keine Möglichkeit (u.a. insbesondere bzgl. einer Grundstücks- / Flächenverfügbarkeit) für eine potenzielle Umsetzung von größeren Maßnahmen zur Innenentwicklung in einem hierfür benötigten Umfang zur deutlichen Verbesserung der aktuellen Wohnraumbedarfs-Situation erfolgen kann!***

#### **Situation Gebäudeleerstände:**

Aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Gebäudeleerstände bzw. eine mögliche, für die Gemeinde zur Umnutzung zur Verfügung stehende Bausubstanz, in einem vor dem Hintergrund des dringend vorhandenen Handlungsbedarfs zur Wohnraum-Versorgung zielgebend-geeigneten Gesamt-Kontext (u.a. zeitliche Umsetzbarkeit) sowie insbesondere auch im gegenständlich erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden!

Gemäß den Ergebnissen des „Zensus 2022“ (Stichtag 15.05.2022) stehen in der Gemeinde Sontheim etwa 50 Wohnungen leer (Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten für Sontheim, herausgegeben im Juni 2024). Dies ist in vielen Fällen darauf zurückzuführen, dass Sie aufgrund der Bausubstanz unbewohnbar sind oder weil sie gerade umgebaut werden bzw. der letzte Bewohner verstorben ist und der Nachfolgebezug noch nicht geregelt ist.

An dieser Stelle ist diesbzgl. zudem festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und darunter insbesondere auch der Potentiale zur Wiedernutzbarmachung / Umnutzung von Gebäudeleerständen und bestehender Bausubstanz auch für die Gemeinde Sontheim ein grundlegend bedeutendes, fortwährend zentrales Handlungsfeld darstellt.

Entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten werden seitens der Gemeinde (insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft (Beispiel hierfür s. Ausführungen / Auflistung unter dem nachfolgenden Unterpunkt „3.4.3.2 Ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“).

#### **3.4.3.1 Prüfung von Standortalternativen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 1989 inklusive der 1., 2., 3., 4. und 7. Änderung sowie der 1. Berichtigung sind zwar einige Flächenbereich für eine Siedlungserweiterung als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die i. E. bis dato nicht umgesetzt wurden. Auf die vorstehenden plangraphischen Darstellungen / die Kartenausschnitte des FNP sowie die Liste auf den Seiten 43 ff. und 46 f. (bezogen jew. auf den Hauptort Sontheim als auch die Ortslage Attenhausen) wird entsprechend verwiesen.

Bei den meisten dieser Flächen handelt es sich allerdings um Flächen in Privatbesitz für die letztlich nach derzeitigem Sachstand auch (aktuell noch) keine Grundstücksverfügbarkeit besteht / gegeben ist. Einige der Flächen, insbesondere einzelne bislang unbebaute Grundstücke in bereits umgesetzten Baugebieten oder auch im Ortskern, werden zudem derzeit gerade bebaut oder es wird i.V.m. diesen Flächen gerade eine Bebauung geplant (Ziffern 39, 45, 57, 60 bis 64, 66, 70, 71 und 74 in der Liste für den Hauptort Sontheim sowie Ziffern 19, 40, 42 und 43 im Bereich der Ortslage Attenhausen).

Weiterhin können Flächen aufgrund von anderweitigen Nutzungsfunktionen ggf. auch nicht bebaut werden, wie beispielsweise wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet der Östlichen Günz: Ziffern 27 bis 29, 37, 38, 46 und 77 in der Liste für den Hauptort Sontheim. Auch ist die Ziffer 11 in der Ortslage Attenhausen Teil der Überschwemmungsfläche für die Hochwasser-Flutmulde und die Ziffer 36 wird als Regenrückhaltebecken und gemeindliche Parkanlage genutzt. Bei den Flächen Ziffern 30 und 41 im Hauptort Sontheim handelt es sich zudem um öffentliche Spielflächen / Spielplätze.



Außerdem stellen die Fläche Nr. 5 sowie Teile der Fläche Nr. 4 für den Bereich Attenhausen eine mögliche Erweiterungsfläche für das Mehrzweckhaus Attenhausen, das Feuerwehrhaus oder den zugehörigen Parkplatz dar. Bei der Fläche Nr. 21 in der Ortslage Attenhausen handelt es sich um eine Gemeindliche Parkanlage, bei der Fläche Nr. 30 (Attenhausen) um eine nach aktuellem Stand nicht bebaubare Altlastenfläche (gemäß den Angaben in dem Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld“ aus dem Jahr 2012: Flächen einer ehem. gemeindliche Hausmülldeponie).

Des Weiteren stellt eine (auch nur teilweise) „Rücknahme“ dieser aktuell nicht verfügbaren Flächendarstellungen im FNP (v.a. im Umgriff der vergleichsweise größeren Flächenbereiche Ziffern / Nrn. 10, 34 & 40 im Hauptort Sontheim sowie 10, 20 & 30 in der Ortslage Attenhausen) jedoch aus gesamtplanerischer Sicht für die Gemeinde generell keine Option dar (zudem nehmen diese im Vergleich zum Gesamtsiedlungsgefüge des Ortes gegenständlich nur einen überaus geringfügigen Flächenanteil ein). Dies würde der grundsätzlich verfolgten, übergeordneten ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzung einer weiterhin unverändert anzustrebenden Siedlungsentwicklung mit einem insgesamt betrachtet kompakt ausgeprägten, arrondierenden Gesamt-Charakter hinsichtlich der räumlichen Ausformung / Ausdehnung des Orts-Grundrisses (i.S. einer auf langfristige Sicht gewünschten Ortsentwicklung) grundlegend widersprechen.

Zudem ist, wie unter der vorstehenden Ziffer 3.4.2 erläutert, der Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Sontheim in den nächsten 10 bis 20 Jahren so groß, dass zusätzlich zur Umsetzung der gegenständlichen Planung noch weitere Baugebietsausweisungen dringend notwendig sein werden!

Grundsätzlich wird es künftig diesbzgl. eine der Hauptaufgaben der Gemeinde darstellen, dass geeignete Flächenbereiche - natürlich vorzugsweise die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind - entsprechend umgesetzt werden, wenn / sobald eine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist.

**Im Ergebnis** ist nach aktueller intensiver Prüfung der diesbezüglichen Gesamtsituation durch die Gemeinde (in Bezug sowohl auf die bislang noch nicht bebauten Bereiche der bestehenden Bauflächen-Darstellungen des FNP als auch auf die zusätzlich sonst., im gesamtplanerischen Kontext geeigneter Flächenbereiche) allerdings festzuhalten, dass derzeit keine tragfähigen Standort-Alternativen zu den verfahrensgegenständlich beplanten Geltungsbereichsflächen vorhanden sind bzw. keine alternativen Flächen- / Grundstücksverfügbarkeiten zur Umsetzung von weiteren Baugebietsflächen gegeben sind; – insbesondere auch nicht in dem gegenständlich benötigten Umfang bzw. für den vorhandenen großen Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufgrund dessen besteht nun – um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bzgl. der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen sicherzustellen – ein dringender Handlungsbedarf für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen an einem anderen/alternativen, aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge.

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes trägt die Gemeinde diesem Umstand nun Rechnung und stellt damit zumindest für die nähere Zukunft ihre grundsätzliche Handlungsfähigkeit bzgl. des örtlichen Bedarfs für die Versorgung der Bevölkerung mit (dringend benötigten) Baugrundstücken / Wohnbauflächen gem. den aktuell gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Gegebenheiten bestmöglich sicher.

### **3.4.3.2 Ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung - Vertiefte Prüfung vorhandener Bauflächen / -potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, etc.)**

Im Rahmen des Planungsprozesses für das vorliegende Baugebiet wurde Seitens der Gemeinde, neben der vorstehenden Prüfung der ggf. zur Umsetzung vorhandenen Standort-Alternativen (i.V.m. den Flächendarstellungen auf Ebene des FNP sowie von Grundstücksverfügbarkeiten im Bereich von bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebieten und von zusätzlich sonst., im gesamtplanerischen Kontext potentiell geeigneten Flächenbereichen), gerade auch die Möglichkeit der Berücksichtigung / Umsetzung von

Standortalternativen bzw. von vorhandenen Bauflächen- / potentialen im Innenbereich und von sonst. Maßnahmen zur Innenentwicklung eingehend erörtert und geprüft (Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Leerstände, etc.).

Allerdings ist wie aus den Einzel-Ergebnissen der detailliert durchgeführten Überprüfung entsprechend hervorgeht auch diesbezüglich festzuhalten, dass hierfür in der Regel keine Flächenverfügbarkeit bzw. bis auf Weiteres ebenfalls keine Handlungs- / Umsetzungsmöglichkeit der Gemeinde für eine wohngenuzte Bebauung gegeben ist (s. vorstehende plangraphische Darstellungen / Kartenausschnitte sowie zugehörige Auswertungs-Listen auf den Seiten 43 ff. und 46 f.).

In diesem Zusammenhang ist generell sowie insb. auch auf Grundlage dieser ausführlichen Prüfung von Standortalternativen festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Sontheim ein grundlegend bedeutendes, zentrales Handlungsfeld darstellt.

Entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten werden seitens der Gemeinde (insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft. Auch werden entsprechende, gesamplanerisch zielführende Maßnahmen i.V.m. privaten Vorhaben nachdrücklich unterstützt.

Hier ist beispielsweise auf folgende jüngst bzw. bis Ende des Jahres 2024 umgesetzte bzw. sich in Umsetzung befindende Maßnahme zur Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung hinzuweisen:

- Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage bestehend aus 2 Gebäuden mit insgesamt 15 Wohnungen (durch die Landkreiswohnungsbau Unterallgäu GmbH) im Zentrum von Sontheim – Hausnummern „Mindelheimer Straße“ 2a und 2b, an der markanten Straßenkreuzung mit angeschlossenen markanten Platzbereich (sog. „Löwenplatz“, u.a. mit Kriegerdenkmal und gemeindl. Anschlagtafel) der „Hauptstraße“ / „Frechenrieder Straße“ mit der „Mindelheimer Straße“ / „Attenhauser Straße“.

**Im Ergebnis** befindet sich die Gemeinde allerdings in der Situation, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonst. Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.), welche von Seiten der Kommune für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen sowie für die Realisierung von Wohneinheiten im Gebäudebestand genutzt werden kann, als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten ist bzw. für Vorhaben in einem größeren Umfang faktisch nicht vorhanden ist. Darin eingeschlossen sind insbesondere auch mögliche Flächenpotentiale im Bereich der in der Vergangenheit bereits erfolgten Baugebietsausweisungen. Diese Prüfung der Möglichkeiten / Potentiale für eine Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung wurde auch im Rahmen der Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Baugebietes eingehend bzw. ausführlich vorgenommen.

*Insgesamt ist festzustellen, dass bestehende Baulandreserven bzw. Bauflächen / -potentiale im Innenbereich, etc. sowie auch Standort-Alternativen, insbesondere im erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, nach derzeitigem Sachstand nicht zuletzt v.a. auch aufgrund der Eigentumsituationen / -verhältnisse nicht vorhanden sind!*

Damit ist die Gemeinde in ihrer Handlungsfähigkeit bzgl. der Wahrnehmung einer ihrer grundlegenden Aufgaben, nämlich der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Versorgung der (vorrangig auch ortsansässigen) Bevölkerung mit Wohnbauflächen / Wohnraum in starkem Maße eingeschränkt. Diesem Umstand wird vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden Bedarfs an Bauflächen mit der plangegenständlichen Baugebietsentwicklung im Rahmen des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ konsequent entgegenwirkt.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit erfolgt nun auf Grundlage der Prüfung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender Belange die Umsetzung der vorliegenden zusätzlichen Siedlungsentwicklung / -erweiterung an einem aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge im Bereich der Ortslage Attenhausen.

Insgesamt stellt das Planvorhaben aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur langfristigen, räumlich-funktionalen Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen / östlichen Ortsrandes von Attenhausen dar, durch welche nicht zuletzt auch die örtlich vorhandenen Flächenpotentiale konsequent genutzt werden.

Dabei bietet sich aus grünordnerisch-landschaftsplanerischer Sicht v.a. auch durch die vergleichsweise umfassenden Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrand-Eingrünung auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) die Möglichkeit für die Ausbildung eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches (langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse) bzw. für die deutliche Optimierung der bestehenden Ortsrand-Situation.

#### **3.4.4 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten**

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht (bezogen auf Lage und Standortsituation) möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Dieser vorliegend besonders umfangreiche Planungsprozess begann, auf Grundlage erster skizzenhafter Konzeptions-Varianten / grundlegenden Planungsideen aus dem Jahr 2019, in besonderem Maße bereits im Jahr 2022 und umfasste in der Folgezeit die Vorplanungs-Phasen von 2 unterschiedlichen städtebaulichen Planungskonzeptionen mit zahlreichen jew. ausgestalteten und im Bauausschuss- / Gemeinderatsgremium intensiv erörterten Planungsvarianten.

Dabei wurde beispielsweise auch eine Planungsvariante mit gesamtkonzeptioneller Zielsetzung zur Schaffung eines Angebots für die Möglichkeit der Errichtung einer noch kompakteren / intensiveren bzw. noch deutlich weiter verdichteten Bebauung mit insb. bereichsweise Doppel- und / oder Reihenhäusern sowie einer Tiny- oder Kleinhaus-Bebauung auf einem Teil der Baugebietsfläche nach eingehender Beratung wieder aufgegeben, v.a. aufgrund der diesbzgl. fehlenden Nachfrage-Situation. Dies war das Ergebnis einer gesondert durch die Gemeinde durchgeführten Analyse / Umfrage unter denjenigen in der örtlichen Bevölkerung, die akt. dringend einen Bauplatz suchen. Des Weiteren wurde hinsichtlich der Verkehrerschließung der Plangebietsflächen auch eine Konzept-Variante ohne „Durchgangs-Verkehr“ bzw. ohne eine durchgehende Erschließungsstraße zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“ mit Berücksichtigung / Umsetzung 2er Wendeanlagen nach intensiven Erörterungen ebenfalls nicht weiterverfolgt, durch welche aus Richtung Norden sowie aus Richtung Süden, jew. am Ende zweier Stichstraßen gelegen, die Plangebietsflächen getrennt voneinander erschlossen worden wären und insb. auch die im zentralen Bereich des Baugebietes geplanten öffentlichen Grünflächen / Spielplatzflächen nicht von einer Straßentrasse durchquert worden wären.

Die Eckpunkte der mit der gegenständlichen Planung weiterverfolgten Planungsvariante bzw. die getroffene „Festsetzungs-Kulisse“ der vorliegenden Planungskonzeption, wurden schließlich in Berücksichtigung der Gesamtheit der fachplanerischen Gesichtspunkte auf Grundlage der örtlich vorhandenen Rahmenbedingungen (darunter u.a. auch räumliche Lage / Standortsituation und Flächenverfügbarkeit, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, angrenzende Bestandsbebauung, Erschließungssituation, etc.) bzw. im Rahmen einer diesbezüglich „vorgezogenen gesamtplanerischen Abwägungs-Entscheidungen“ vorgenommen,



mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträgliche und zukunftssträchtige bzw. nachhaltig zielführende Bauleitplanung.

Die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption bzw. Flächenfestsetzungen erfolgte mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumgriff sowie insbesondere der Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse. Zudem werden mit Blick auf die (siedlungsstrukturellen) Erfordernisse des letztlich insg. deutlich mehr als 70 Gebäude umfassenden Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes vergleichsweise umfangreiche und i. E. (künftig) flexibel nutzbare öffentliche Grünflächen / Spielplatzflächen – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc. berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungs-konzeption sowie auch die Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsexternen Ausgleichsflächen bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

**Im Ergebnis** ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv geführten bzw. begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht - auf Grundlage der Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale - auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichend zukunftssträchtige Baugebiets-Entwicklung (zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum), und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der örtlichen Bestandssituation (darunter mit Blick auf das Siedlungsgefüge / die Bestandbebauung u.a. mit weitreichender Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen, etc.) sowie zudem auch der räumlichen Lage im Rand- / Übergangsbereich zur „freien Landschaft“ am gegenständlichen nordöstlichen / östlichen Ortsrand von Attenhausen bestmöglich und weitreichend gerecht.

### 3.4.5 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Zum einen wird auf die Inhalte bzw. die ausführlichen Darstellungen, Erörterungen, etc. und Ergebnisse der vorstehenden beiden Unterkapitel 3.4.2 „Strukturdaten von Sontheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.4.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“ dieser Begründung vollinhaltlich verwiesen.

Zum anderen erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens v.a. auch eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Allerdings können i. E. örtlich vorhandene Flächen- und Erschließungs-Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und

leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) gegenwärtig nicht für die vorhandene, dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs genutzt werden.

An dieser Stelle wird neuerlich darauf hingewiesen, dass entsprechende Verfügbarkeiten oder sich evtl. diesbezüglich ergebende Möglichkeiten seitens der Gemeinde (nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Flächenbedarfs) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck und stetem Interesse verfolgt und geprüft werden.

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur langfristigen, räumlich-funktionalen Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen / östlichen Ortsrandes von Attenhausen; - nicht zuletzt auch in konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption grundsätzlich insb. auch einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch mit Blick auf die Neuausweisung der Flächen des „Baulandes“).

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Erkheim berücksichtigt damit auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Zudem sind vorliegend in besonderem Maße auch die (künftigen) Grundsätze und Ziele aus der (akt. noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (15) - Entwurfsfassung mit Stand vom 05.12.2023 - unter B III 2 (G) & (Z) „Siedlungsbereiche“ von grundlegender Bedeutung.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.

**Im Ergebnis** ist das Planvorhaben als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen-Potentiale in Berücksichtigung der standörtlichen Belange konsequent genutzt werden. Zudem ist der Standort des Planvorhabens bzgl. der Anbindung an den ÖPNV bzw. den Bahnhof Sontheim insb. auch mit Blick auf die bestehende sowie geplante Fuß- und Radwegesituation der Gemeinde grundsätzlich als insgesamt verkehrsgünstig zu bewerten.

Die verfahrensgegenständliche Planung stellt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine in besonderem Maße zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen, langfristigen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges am östlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich der Ortslage Attenhausen dar.

*Die gegenständliche Planung sowie auch die parallel hierzu aufgestellte 9. Änderung des FNP werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.*

## 4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

### 4.1 Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird intensiv landwirtschaftlich als Dauer-Grünland genutzt.

Im Süden / Südosten grenzt der Vorhabensbereich an die „Sontheimer Straße“, die Ortsverbindungsstraße zwischen Sontheim und Attenhausen, im Norden / Nordwesten an den „Nordweg“, eine Siedlungsstraße, die im Bereich des Plangebietes in einen Flur- / Wirtschaftsweg übergeht. Sowohl der am PG entlangführende Bereich der „Sontheimer Straße“ als auch der entsprechende Abschnitt des „Nordweges“ liegen innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung.

Die geplante Erschließung des Vorhabensgebietes erfolgt durch eine weitere Siedlungs- / Verbindungsstraße zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“.

Im Südwesten / Westen grenzt das PG an das Baugebiet um die Straßen „Am Wegfeld“ und „Am Steinacker“ an, welches auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ aus dem Jahr 2012 und „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017 entwickelt wurde.

Die benachbarte Bestandsbebauung ist vorrangig geprägt durch Wohnnutzungen in Form von freistehenden Einfamilien- bzw. Einzelhäusern mit entsprechenden sonst. typischen baulichen Anlagen (wie Garagen, Gartenhäusern, etc.). Weiterhin weisen die in den unmittelbaren Randbereichen bzw. in bisheriger Ortsrandlage auf den Bestands-Baugrundstücken ursprünglich für die Ausbildung einer bedarfsgerechten, räumlich wirksamen Ortsrandeingrünung vorgesehenen und auch in der bestandskräftigen Bauleitplanung entsprechend festgesetzten 5 m breiten Flächenbereiche auf Privatgrund (private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“) bereits in größeren Abschnitten eine Überprägung mit baulichen Anlagen teils bis zu den Grundstücks-Außengrenzen auf. Strukturen zur Ortsrandeingrünung selbst sind nur ansatzweise vorhanden. Da diese allerdings durch das verfahrensgegenständliche Planvorhaben i. E. ihre urspr. „gesamtplanerisch-konzeptionelle Funktion“ verlieren, erfolgt im Zuge des gegenständlichen Vorhabens eine entsprechende Überplanung als nunmehr „innenliegende“ bzw. komplett innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene (Grundstücks-)Flächen.

Östlich / nordöstlich sowie nach Richtung Norden und südlich der „Sontheimer Straße“ schließen an den gegenständlichen Planungsbereich intensiv landwirtschaftlich als Dauer-Grünland genutzte Flächen an.

Des Weiteren beginnt südöstlich /südlich der „Sontheimer Straße“ eine 20-kV-Freileitung, welche im Nahbereich des PG in etwa parallel zu der Ortsverbindungsstraße in Richtung Sontheim verläuft.

Die Staatsstraße 2011 zwischen Ottobeuren und der rund 3 Kilometer entfernten Autobahnanschlussstelle Nr. 16 „Erkheim“ verläuft in einer Mindestentfernung von ca. 150 / 160 m nördlich / nordwestlich des PG.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende Bestandsbebauung und vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen (bauliche Anlagen, Beunruhigungs-Potential der Nutzungen, etc.) sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als durch anthropogene Nutzungen in vergleichsweise starkem Maße geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besondere, wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine, etc.) sind im PG selbst sowie dessen Umgriff nicht vorhanden.

### 4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

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

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

#### 4.2.1 Naturräumliche Einordnung

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

Neben den Tälern der Östlichen Günz und der Schwelk ist die landschaftsbilddominierende Formation des Gemeindegebietes einerseits die ausgedehnte ebene Niederterrasse zwischen diesen beiden Tälern sowie andererseits die aus Oberer Süßwassermolasse bis zu Ältesten Deckenschottern bestehenden Riedelrücken. Die Höhenzüge der Riedelrücken verlaufen zum einen westlich von Attenhausen am Rand des Gemeindegebietes, zum anderen am östlichen Gemeindegebietsrand von Hochstetten über das Landschaftsschutzgebiet Hochfirst bis nach Schlegelsberg in der nördlich angrenzenden Nachbargemeinde Erkheim.

Das am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage von Attenhausen gelegene Vorhabengebiet selbst liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse.



Auszug BayernAtlas des Bayer. Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ohne Maßstab), mit Überlagerung der

- Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK 25) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU);
- Umgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes „Sontheim“, Landesamt für Umwelt (LfU);
- Lage der „Grundwassermessstelle Sontheim“, Landesmessnetz Grundwasserstand des LfU gekennzeichnet sowie
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung.



## 4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

### A) Untergrundsituation

Geologisch handelt es sich in dem gesamten Plangebiet um würmzeitliche Schmelzwasserschotter (Nieder- oder Spätglazialterrasse) – bestehend aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Boden: Das gesamte Gebiet weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf.

Dies entspricht den Ergebnissen der im Zuge der Aufstellung des direkt westlich / südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ durchgeführten Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017; demnach stehen im Plangebiet unter der etwa 20 cm bis 30 cm starken Oberbodenschicht eine etwa 40 cm bis 70 cm starke weich-steife Verwitterungsdecke / Rotlage und darunter Quarzkiese in mitteldichter bis dichter Lagerung an.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets wurden über einen langen Zeitraum intensiv vorrangig als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung ist auszugehen.

### B) Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des als +/- eben zu bezeichnenden Vorhabengebietes fällt der Abflussrichtung der Östlichen Günz bzw. der Schwelk folgend von Süden nach Norden hin allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Süden des Plangebietes (PG) um die „Sontheimer Straße“ liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe von ca. 622,3 m ü.NN, der am tiefsten gelegene Bereich am „Nordweg“ bzw. im Norden des PG auf einer Höhe von ca. 619,9 / 620 m ü.NN.

### C) Grundwassersituation

Etwa 220 m nördlich des Plangebietes (PG) befindet sich an der Staatsstraße 2011 eine Grundwassermessstelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Station Sontheim 3/06, Messstellen-Nr. 13303 (Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Messstelle liegt, wie das Vorhabengebiet im Bereich der Niederterrasse – auf einer Höhe von 617,47 m ü. NN. Aufgrund der vergleichbaren Lage sowie der räumlichen Nähe ist von einer Übertragbarkeit der Relationen bzw. grundsätzlichen Größenordnungen der Daten auf das PG auszugehen. Der mittlere Wasserstand (MW) an der Messstelle liegt auf einer Höhe von 610,60 m ü. NN, bzw. knapp 7 m unter der bestehenden Geländeoberkante (GOK); der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) etwa 6 m unter GOK (bei 611,50 m ü. NN). Der höchste gemessene Wasserstand (HHW) seit Messbeginn im Jahr 2010 wurde Anfang Juni 2024 mit etwa 4 m unter GOK gemessen (bei 613,45 m ü. NN).

Generell wird (dennoch) darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne“) bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der

Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

**Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!**

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Abschließend wird hinsichtlich der Bestandssituation als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!

• **Lage zu Wasserschutzgebieten (WSG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich südöstlich des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet (WSG) befindet (Gebietskennzahl: 2210802800126; Festsetzungsdatum: 01.02.2014). Allerdings liegt die nördliche Grenze des WSG Sontheim aktuell etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes entfernt; – abweichend zu den ursprünglichen / inzwischen „veralteten“ Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989, in welchem das WSG noch direkt östlich / südöstlich an das verfahrensgegenständliche Plangebiet angrenzt.

Eine Beeinträchtigung des WSG bzw. dessen Schutzzonenbereichen ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht gegeben – auch nicht durch Bau- und Entwässerungsmaßnahmen (auf Grundlage Übertragung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017, welche im Zuge der Aufstellung des direkt westlich / südwestlich an das gegenständliche PG angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ erstellt wurde).

**D) Oberflächengewässer:** Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m (die Höhenlage des Fließgewässers im Vergleich zu den Plangebietsflächen beträgt dabei - dem entsprechend der Abflussrichtung leicht nach Richtung Norden / Nordwesten abfallenden Gelände folgend - nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen mehr als 2 m).

• Lage zu Überschwemmungsgebieten HQ100 / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG) noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ liegt mehr etwa 300 m von den Flächen des gegenständlichen Plangebietes entfernt, entlang der „Dorfstraße“.

- Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!

• Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie (sowie nicht zuletzt auch mit Blick auf die Auswirkungen i.V.m. dem unlängst bzw. Ende Mai / Anfang Juni 2024 vor Ort aufgetretenen Starkniederschlagsereignissen) bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch (deutlich) extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG zwar nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich als unwahrscheinlich erscheint, jedoch letztlich nicht abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

Es ist jedoch klarzustellen, dass bei dem Ende Mai / Anfang Juni 2024 aufgetretenen Starkniederschlagsereignis im Plangebiet selbst und dem direkt südwestlich angrenzenden Baugebiet keine Überschwemmung oder andere damit in Verbindung stehende Auswirkungen / Schäden aufgetreten sind.

- Oberflächenwasser & Starkniederschläge:

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Niederterrasse und der dadurch bedingten nahezu ebenen Topographie ist eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Vorhabengebiet als insgesamt eher unwahrscheinlich zu bewerten.

Dementsprechend sind im „UmweltAtlas Bayern“ für den Bereich des Plangebietes in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) weder potentielle Fließwege bei Starkregenereignissen noch Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche eingetragen.

!Generell ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen auch eine diesbezügliche Gefahr durch ggf. wild abfließendes Oberflächenwasser nicht / niemals abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

Entwässerungseinrichtungen sind generell so auszulegen, dass Oberflächenwasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine (mögliche) Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

#### 4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

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

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

Auf Ziffer 4.1.1 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Bezüglich der Bestandsituation wird auf das vorstehende Kapitel 4.1 „Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen“ dieser Begründung verwiesen.

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet (PG) ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- In dem Plangebiet und dessen räumlich funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden; die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m.



- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.  
Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".

### **Artenschützerische Bewertung**

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation, der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Verkehrs- / Wegeflächen, 20-kV-Freileitung, etc.) sowie auch der Nutzungen i.V.m. dem direkt angrenzenden bereits bestehenden Siedlungsbereich für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc. sind ebenfalls im Geltungsbereich des PG selbst und dessen Umgriff nicht vorhanden.

Die Schwelk (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m. Aufgrund dieser Entfernungen ist eine Beeinträchtigung des Gewässers ausgeschlossen.

Im Wesentlichen sind deshalb vorliegend lediglich vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen sowie Abschnitte von bestehenden Verkehrs- / Wegeflächen von dem Vorhaben betroffen. Es ist davon auszugehen, dass der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen, vergleichsweise umfangreichen Grünordnerischen Maßnahmen insb. zur Ortsrandeingrünung (welche vorliegend mit Ausnahme des neu geplanten einzelnen Grundstückes nördlich des „Nordweges“ zudem komplett auf öffentlichem Grund umgesetzt werden) sowie zudem durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

Dies ist vorliegend in besonderem Maße gerade auch bezüglich Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter zu erwarten.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens nicht gegeben (insbesondere wird in diesem Zusammenhang erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu hingewiesen).

#### Allgemeine Hinweise:

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Zudem wird an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen erneut darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass trotz der umfassend durchgeführten Standortrecherchen, Kartierungen / Ortseinsichten, etc. dennoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bzgl. des Artenschutzes Erkenntnislücken bestehen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene evtl. Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

#### **4.2.5 Denkmalschutz**

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

Gemäß den Inhalten des “Bayerischen Denkmal-Atlas“ (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) sind die zu dem Plangebiet am nächsten gelegene Baudenkmäler jeweils mindestens etwa 300 m entfernt; hierbei handelt es sich um:

- das Kriegerdenkmal, das sich am Einmündungsbereich der „Sontheimer Straße“ in die „Dorfstraße“ befindet, bzw.
- zwei unter Denkmalschutz stehende Bauernhäuser, Anwesen „Dorfstraße“ Hausnummer 4 sowie Anwesen „Dorfstraße“ Hausnummer 19.

Die Baudenkmäler werden durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt; von den Plangebietsflächen aus sind diese, insb. aufgrund der bereits bestehenden zwischenliegenden Bebauung, i. E. nicht einsehbar; nur das Kriegerdenkmal ist vom Straßenraum der „Sontheimer Straße“ aus in einer Entfernung von etwa 300 m zu sehen.

## **5. Planungskonzeption und Flächenbilanz**

### **5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption**

Das Plangebiet (PG) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Attenhausen im Bereich der ebenen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Niederterrasse, die sich zwischen der Ortslage von Attenhausen und Sontheim bzw. den Tälern der „Schwelk“ und der „Östlichen Günz“ erstreckt. Das Vorhaben bildet nach Richtung Nordosten den künftig langfristigen Ortsrandbereich bzw. Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum aus.

Aus der Ortsrandlage sowie der örtlichen Bestands- / Standortsituation mit einer weitreichenden Einsehbarkeit ergibt sich vorliegend eine spezielle Bedeutung zum einen i.V.m. der Schaffung besonderer qualitätsvoller, raumwirksamer Grünstrukturen zur Baugebiets-Eingrünung sowie zum anderen bzgl. der Umsetzung einer (den örtlichen Gegebenheiten und sich daraus ergebenden Erfordernissen) situativ-angepassten, entsprechend gesamtverträglichen Bebauung. Diese soll mit Blick auf den Erhalt bzw. die Ausbildung einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen

Standortsituation in Ortsrandlage passenden (sich darin gut einfügenden) Siedlungsstruktur u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen erfolgen. Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist ferner vorgesehen, dieser Situation deshalb neben der Berücksichtigung von entsprechend besonders qualitätsvollen Eingrünungsmaßnahmen v.a. auch durch die Entwicklung einer zu den Baugebietsrändern hin grundsätzlich deutlich „aufgelockert“ wirkenden, aber dennoch insgesamt flächen- / raumsparenden Plangebiets-Bebauung Rechnung zu tragen.

Hierfür ist insbesondere auch die Festlegung einer gesamtverträglichen, vorliegend „gestaffelten baulichen Intensität“, welche zu den Ortsrändern hin deutlich abnimmt, sowie eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen ein entsprechender Regelungsbedarf v.a. auch i.V.m. der Situierung / räumlichen Ausrichtung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper gegeben.

Des Weiteren soll mit Blick auf eine vorliegend gesamtplanerisch zielführende und insgesamt verträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes von Attenhausen in Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse gerade auch eine planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitätsvollen (Grün-)Maßnahmen für die Ausbildung einer besonders starken / umfangreichen bzw. nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünung (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) erfolgen, welche in diesem Fall zudem nahezu vollständig auf öffentlichem Grund festgesetzt wird! - nur im Bereich des einzelnen (neu) geplanten Baugrundstückes nördlich des „Nordweges“ (Baugrundstück mit Nr. / Bez. 15 in der Planzeichnung) ist eine Eingrünung / Ausbildung des Ortsrandes auf privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

In Bezug auf Anlass sowie die wesentlichen Zielsetzungen der Planung wird auf die entsprechenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 1. „Anlass und Planungsziel“ dieser Begründung verwiesen.

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption, mit vorliegend einer weiteren abschließenden Baureihe / -zeile sowie einigen zusätzlich hierzu zum Ortsrand hin gruppiert vorgelagerten Baugrundstücken, und i. E. insgesamt 20 zur Umsetzung vorgeschlagenen Bauraumbereichen / Baugrundstücken, basiert vor diesem Hintergrund auf der Schaffung attraktiver und qualitätsvoller, abwechslungsreich ausgestalteter Wohnbauflächen mit einer vergleichsweise sehr hohen Aufenthaltsqualität im angrenzenden öffentlichen Raum, i.S. eines nachhaltig-zukunftsträchtigen, „generationenübergreifenden“ bürger- und insbesondere familienfreundlichen Grundstücksangebotes; - mit Grundstücken, welche im Hinblick auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig (bzgl. unterschiedlichster Lebens- / Nutzungs-Situationen) für Einzelhäuser sowie teilweise auch Doppelhäuser verwertbar sind (in einem übergeordnet gesamtgebietsverträglichen Rahmen).

Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde stellt im gesamtplanerischen Zusammenhang zugleich stets die Berücksichtigung eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches bzw. ein weitreichend schonender, bewusster Umgang mit Grund und Boden dar. Dennoch soll das Baugebiet im Hinblick auf seine Gesamtstruktur zugleich auch einen insgesamt „aufgelockerten“ bzw. grundsätzlich locker strukturierten, ländlich-dörflich wirkenden Charakter aufweisen. Diesen Zielsetzungen wird vorliegend mit der Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)) sowie zugleich auch der Ausbildung einer besonderes umfangreichen Ortsrandein- und Baugebietsdurchgrünung auf Öffentlichem Grund (in beispielhafter/„modellhafter“ Ausprägung) Rechnung getragen. Die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt dabei durch eine neu geplante bzw. zur Umsetzung kommenden Siedlungsstraße (innere Erschließungsachse) zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“.

Übergeordnete Zielsetzung ist es, in Berücksichtigung einer grundsätzlich möglichst flächensparenden

Bauweise sowie einer aus gesamtplanerischer Sicht möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke, einen abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einer v.a. auch möglichst hohen strukturellen und erlebbaren Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen; - und dies vorliegend in besonderem Maße mit Blick auch auf eine „generationenübergreifende“ Eignung).

U.a. auch deshalb erfolgt im Öffentlichen Raum (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) sowohl die Umsetzung der entsprechend erforderlichen, situativ bedarfsgerechten Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung durch die Gemeinde, als zugleich auch die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität bzw. eines qualitätsvollen und möglichst abwechslungsreichen Umfelds für eine zielführende, (künftig) flexible Freizeit- und Erholungsnutzung der Bewohner des Gesamtbaugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ (insb. auch mit Planung von Spielplatzflächen im zentralen Bereich des Baugebietes). Ergänzend sind für diesen angestrebten Aufbau / Erhalt einer insg. qualitativ ausgebildeten, örtlich-identitätsstiftenden straßenräumlichen Gesamtsituation differenzierte Festsetzungen zur Anpflanzung strukturbildender Begleitgehölze entlang der Verkehrsfläche für eine deutlich räumlich-wahrnehmbare Baugebietsdurchgrünung getroffen.

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

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund von Planungsanlass / -zielsetzung und Bestandssituation (s. vorstehende Kapitel 1. und 4.1 ff. dieser Begründung) erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unterteilt in vier Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „WA-1“, „WA-1.1“, „WA-2“ und „WA-3“.

Im Ergebnis wird mit dieser vorliegenden Unterteilung in insgesamt 4 Baugebietsteilflächen – in Beachtung der Lage des Vorhabengebietes am unmittelbaren Ortsrand sowie in gesamtkonzeptioneller Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im siedlungsstrukturellen Umfeld bzw. mit Blick auf die örtlich-besonderen, jew. Bestands- und Standortverhältnisse – den zu berücksichtigenden Belangen / Erfordernissen für die Schaffung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption, insb. in Bezug auf die Festsetzungen des (unterschiedlichen) Maßes der baulichen Nutzung sowie auch der Bauweise und Dachformen (i. E. vorrangig Regelung der jew. zulässigen Intensität der Bebauung) in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung getragen.

- So werden mit dieser vorgenommenen Ausweisung der vier unterschiedlichen Baugebietsteilflächen insb. zum einen die Belange i.V.m. der Schaffung einer situativ-verträglichen Ortsrand-Situation berücksichtigt („WA-1.1“ und „WA-3“) und gerade auch in den einsehbareren, direkten Ortsrandlagen im Nordosten, Osten und Südosten und Süden des PG bedarfsgerechte Festsetzungen v.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen getroffen (u.a. im Teilgebiet „WA-3“ nur Einzelhäuser mit des „Gebäude-Typs 1“ (WH max. 4,0 m & DN 35-45°) mit ausschließlich Satteldachformen zulässig, sowie im „WA-1.1“ zusätzlich hierzu auch eine Bebauung des „Gebäude-Typs 2“ (WH mind. 5,2 / max. 6,0 m & DN 20-25°) mit Sattel- und (alternativ) Walmdachformen); - i.S. einer gesamtkonzeptionellen Berücksichtigung der Abnahme der baulichen Intensität zu den von „Außen“ / der freien Landschaft aus in erster Linie wahrnehmbaren Ortsrandbereichen).

Zum anderen kann mit dieser Unterteilung planungskonzeptionell in den „innenliegenden“ bzw. nicht oder entsprechend nur eingeschränkt von Außen“ / der freien Landschaft aus wahrnehmbaren Bereichen (Teilgebietsflächen „WA-1“ und „WA-2“) eine aus gesamtkonzeptioneller Sicht verträgliche weiterführend flexible, alternativ zur Umsetzung mögliche Bebauung berücksichtigt werden; - mit zusätzlich zulässigen Doppelhäusern in der Baugebietsteilfläche „WA-2“ sowie innerhalb der Teilgebietsfläche „WA-1“ mit weiterhin zusätzlich zulässigen Zeltdachformen für eine Bebauung des „Gebäude-Typs 2“.



- Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem mit der Planung verfolgten Gebietscharakter bzw. lassen in der Regel Konfliktsituationen sowohl mit den übrigen Gebietsnutzungen und darunter v.a. auch mit der vorliegend in besonderem Maße zur Förderung angestrebten Wohnnutzung als auch mit den Nutzungen der benachbarten Bestandsbebauung erwarten, und sind deshalb als unverträglich zu bewerten. Es soll ein bzgl. dieser Nutzungen grundsätzlich zu erwartendes, erhöhtes Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential insb. gegenüber der mit dem Planvorhaben vorrangig gewünschten, geförderten Wohnnutzung bzw. -bebauung vermieden werden (u.a. erhöhter Fahrzeugverkehr, Gebiets-Beunruhigung z.B. i.V.m. Lärm, unverträgliche bauliche Strukturen, etc.). Dies wurde unter § 2.3 der textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden, nicht zuletzt ebenfalls in diesem Zusammenhang, die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet (PG) aufgrund der planungskonzeptionellen, in erster Linie auf die Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum ausgerichteten Haupt-Zielsetzung des Baugebietes (vgl. hierzu u.a. Kapitel 1. der Begründung) als nicht gebietsverträglich bewertet und deshalb ausgeschlossen. Gerade auch bei dieser Nutzung ist von einem damit verbundenen bzw. zu erwartenden erhöhten Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential auszugehen (insbesondere durch ggf. erhöhten Andienungs- bzw. Gäste- / Kundenverkehr sowie Gebiets-Beunruhigung z.B. durch Lärm, etc.).

Zusammenfassend ist allerdings festzuhalten, dass vorliegend der Gebietscharakter bzw. die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO (das gegenständlich insbesondere auf die Förderung der Schaffung von Wohnraum abzielt) trotz des Ausschlusses dieser Nutzungen dennoch erhalten bleibt. Aufgrund der übrigen zulässigen Nutzungen des Nutzungskataloges gem. § 4 BauNVO ist grundsätzlich unverändert eine deutliche Abgrenzung / Unterscheidung zum Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO weiterhin gegeben.

- Des Weiteren ist eine Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk als Nebenanlagen (die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen) i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (und i.S. von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im PG allgemein unzulässig. Dies erfolgt insbesondere aus Gründen der Erhaltung des Gebietscharakters sowie im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz und zur nachhaltigen Sicherstellung des Wohnfriedens. Darüber hinaus wird eine Erfordernis für eine diesbezügliche allgemeine Zulässigkeit im PG insbesondere allein schon aufgrund der Flächengröße und räumlichen Lage des Vorhabengebietes gegenüber dem Siedlungsgefüge nicht gesehen. Zudem ist festzuhalten, dass im näheren Gebietsumgriff entsprechende, hierfür deutlich besser geeignete insb. gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorhanden sind, in denen eine allgemeine Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen für die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen gegeben ist.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch die getroffene Festsetzung im Hinblick v.a. auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge / -bestand sowie auch bzgl. der Bestandssituation des bereits bestehenden Mobilfunkanlagen-Systems die Verpflichtung des Grundgesetzes zu einer flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde (gem. Art. 87 f. Abs. 1 GG) nicht berührt ist.

- Als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung ist im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität der Plangebietsfläche (u.a. insbesondere in Berücksichtigung der Nachbarschafts- und Erschließungssituation sowie auch der zur Umsetzung kommenden grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung) im gesamten Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Haupt- / Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Für die Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-1.1“ und

„WA-3“ sind als einzige zulässige Hausform „Einzelhäuser“ festgelegt, dagegen sind in den Teilgebietsflächen des „WA-2“ neben „Einzelhäusern“ zusätzlich auch „Doppelhäuser“ zulässig. Dabei ist klarstellend festzuhalten, dass bei den in dieser Baugebiets-Teilfläche ebenfalls zulässigen Doppelhäusern eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude gilt!

Zusammenfassend sollen diese Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorliegend wesentlich zur Sicherstellung insb. einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität des Gebietes in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang beitragen (insb. in Bezug auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge bzw. der Bestandsbebauung / Nachbarschaftssituation sowie hinsichtlich der Erschließungssituation und der zur Umsetzung kommenden grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung).

Abschließend ist anzumerken, dass damit im Gesamt-Plangebiet auf allen in der Planzeichnung eingetragenen einzelnen Baugrundstücken / Bauraumbereichen (nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Sicherstellung einer nachhaltig-zukunftsträchtigen, „generationenübergreifenden“ Nutzungs-Situation) neben einer Hauptwohnung generell auch die Möglichkeit für die Umsetzung einer (untergeordneten) Einliegerwohnung gegeben ist. Zielsetzung ist es gerade auch auf Grundlage des weiterhin festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (s. nachfolgendes Unterkapitel 5.1.2) ein situativ-verträgliches und zeitgemäß-zukunftsträchtiges, bürger- und insbesondere familienfreundliches Grundstücksangebot zu schaffen (mit einer möglichst hohen Flexibilität in Bezug auf unterschiedlichste Lebens- / Nutzungs-Situationen!).

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Zudem sind die eingetragenen Werte für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß sowie für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ):

- Hinsichtlich der vorliegenden Konzeption der Bauraumbereiche und -grundstücke (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>) für die am Standort gewünschte, grundsätzlich kompakte, flächenmäßig vergleichsweise verdichtete Bebauung) wurde in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Standortanforderungen am östlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich von Attenhausen sowie bzgl. einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung einfügenden baulichen Entwicklung, zur Sicherstellung einer diesbzgl. nachhaltig funktionalen, zielführenden Planung und insb. auch Regelung der gesamtplanerisch verträglichen baulichen Intensität in allen 4 Baugebietsteilflächen die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,35 festgelegt.

Demgegenüber wird, im Wesentlichen auch aus denselben Gründen, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit Blick auf die grundlegende Zielsetzung einer „gestaffelten baulichen Intensität“, welche zu den Ortsrändern hin abnimmt, in den an den unmittelbaren Randbereichen / langfristigen Übergangsbereichen zum „freien“ Landschaftsraum gelegenen Baugebietsteilflächen „WA-3“ sowie zusätzlich auch für die Teilgebietsfläche „WA-2“ mit einer weiterhin zulässigen Doppelhaus-Bebauung auf einen Wert von 0,65 festgesetzt. Dagegen ist für die gesamtkonzeptionell „Innenliegenden“ bzw. auf Grundlage der Gesamt-Planungskonzeption (v.a. hinsichtlich Lage im PG und bzgl. der zur Umsetzung geplanten, umfangreichen Grünordnerischen Maßnahmen) nicht oder nur untergeordnet nach „Außen“, in den Landschaftsraum wirkenden Baugebietsteilflächen „WA-1“ & „WA-1.1“ vorliegend die Festlegung eines entspr. geringfügig höheren Wertes von 0,7 im gesamtplanerischen Kontext angemessen.

Im Ergebnis soll hiermit i.V.m. der o.g. Konzeption der Bauraumbereiche und -grundstücke aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht insb. vor dem Hintergrund der vorhandenen Standortsituation und (benachbarten) Siedlungsstrukturen sowie auch der Lage am langfristig auszubildenden Ortsrandbereich v.a. eine grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig verwertbare bauliche Realisierungsmöglichkeit auf der

einen Seite sowie andererseits zugleich auch die generell angestrebte, weitreichende Vermeidung einer allzu umfangreichen Flächenversiegelung / anteiligen intensiven Flächenüberbauung (Belange Umweltschutzgüter v.a. Fläche, Boden & Wasser) bestmöglich erreicht werden.

- In diesem Zusammenhang wird in Bezug auf den Zulässigkeits-Maßstab der (haupt)baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 2 BauNVO), zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Bebauung bzw. (flächenbezogenen) baulichen Intensität innerhalb der Bauraumbereiche / -grundstücke aller Baugebiets-Teilflächen in einem aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Umfang, allerdings die ergänzende Festsetzung erforderlich, dass für Terrassen eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebietsteilflächen um bis zu maximal 10 % zulässig ist.

Darüber hinaus ist vorliegend hinsichtlich der (flächenbezogenen) baulichen Gesamt-Nutzungsintensität, für eine situativ-bedarfsgerechte, gesamtkonzeptionell zielführende Planung, eine (weitere) Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten Grundflächenzahlen (GRZ) in Verbindung mit gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zu berücksichtigen. So wurde festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen entsprechender Anlagen (wie beispielsweise Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und Flächen für sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc.) ebenfalls in allen neu ausgewiesenen Baugebietsteilflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 (bzw. einem Flächenanteil von 60 %) überschritten werden darf.

- Bezüglich einer abschließenden Bestimmtheit der für eine zielführende, gesamtgebietsverträgliche Nutzungsintensität anzusetzenden Geschossfläche / Geschossflächenzahl wurde weiterhin festgelegt, dass bei der Ermittlung der entsprechenden Zahlenwerte auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### Zahl der Vollgeschosse sowie Mindestgrundstücksgröße:

- Des Weiteren erfolgt im planerischen Gesamtkontext (insb. auch zusammen mit der Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen der Zulässigkeiten bzgl. der Wohneinheiten (WE; s. vorhergehendes Kapitel 5.1.1) für eine ortsplanerisch-städtebaulich zielführende Regelung der Nutzungsintensität bzw. baulichen Dichte in den Baugebietsteilflächen sowohl die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von max. II Vollgeschossen (darunter in einer alleinigen Ausprägung als I+D auf der Teilgebietsfläche „WA-3“ in den Randbereichen des PG / direkter Ortsrandlage) als auch die gezielte Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße. So dürfen die Grundstücksgrößen max. 300 m<sup>2</sup> pro Grundstück betragen. Bzgl. der Zulässigkeit der Hausform wird auf das nachfolgende Unterkapitel 5.1.4 inhaltlich verwiesen.

Diese Festsetzungen und darunter insbesondere die betreffenden Regelungen bzgl. der Mindestgrundstücksgröße stellen wesentliche weitere Eckpunkte für die grundsätzliche Sicherstellung einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen Nutzungs-Intensität bzw. Bebauungsdichte dar. Damit wird in Berücksichtigung v.a. auch der situativen Bestands- / Standortverhältnisse und Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge und vorliegend insb. auch am langfristig ausgeprägten Ortsrandbereich von Attenhausen die Entwicklung einer grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild-Situation im PG gefördert sowie eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes erreicht (v.a. auch im Hinblick auf die Vermeidung einer ggf. zu kleinteiligen sowie eine zu hohe Nutzungsintensität / bauliche Dichte aufweisende, gebietsunverträgliche Bebauung; - mit ggf. auch einer Vielzahl einzelner kleinerer Grundstücksabmarkungen).

#### Höhenentwicklung - Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Festlegung Höhenbezugspunkte:

Für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper, welche sich i. E. aus den Festsetzungseckpunkten insbesondere zu den Wand- / Firsthöhen (WH; FH), den Dachneigungen (DN) sowie zu den jeweiligen max. zulässigen Höhenlagen der Rohfußboden-Oberkanten des Erdgeschosses (OK RFB EG) ergibt,

gelten nachfolgende Regelungen, die im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet bzw. gesamtgebietsverträglich für eine sich gut / stimmig in die Umgebung bzw. in die örtliche Bestandssituation einfügende Bebauung angesehen werden.

Diese wurden u.a. auf Grundlage insbesondere der örtlich-situativen Gegebenheiten bzw. den räumlichen Bestands- / Standortverhältnissen sowie auch in Berücksichtigung der positiven Erfahrungswerte bewährter Festsetzungseckpunkte (vorrangig auch in Anlehnung an die „regionaltypische Hauslandschaft“ / Förderung Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters und ländlichen Erscheinungsbildes) im Rahmen der Realisierung von in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet entwickelten Baugebieten / Bauvorhaben festgelegt.

Insgesamt wird damit eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

- Ausgehend von diesen Überlegungen zur städtebaulichen Konzeption wird die Möglichkeit für eine Umsetzung von 2 „Gebäude-Typen“ bzw. Typen an verträglichen Baukörpern insbesondere mit unterschiedlichen max. Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) sowie Wertespannen von Dachneigungen (DN) entsprechend festgelegt. Dabei wird die Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt.

So gilt als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss („Gebäude-Typ 1“, Bauformen „I“ und „I+D“; mit Dachneigung (DN) zwischen 35°-45°) eine Höhe von 4,0 m; - sowie bei einer Bebauung von zwei Geschossen unter dem Dachraum („Gebäude-Typ 2“, Bauform „II“; mit DN zwischen 20°-25°) eine Höhe von minimal 5,2 m und maximal 6,0 m.

Dabei gelten die Wandhöhen-Festsetzungen im Hinblick auf eine generell möglichst weitreichend flexible Ermöglichung gesamtgestalterisch verträglicher Baukörper sowie zur grundsätzlichen Sicherstellung der gewünschten baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.

Außerdem ist grundsätzlich anzumerken, dass beim „Gebäude-Typ 1“ zur Vermeidung gesamtkonzeptionell unverträglicher Baukörper bzw. Gebäudeproportionen / -kubaturen wie insbesondere auch „Bungalowartige“ Baukörper-Typen (mit einer v.a. auch bzgl. der Firsthöhen-Entwicklung unverträglichen räumlichen Ausprägung / Wirkung) nur eine Wandhöhe (WH) bis max. 4,0 m sowie ausnahmslos Satteldachformen mit (steilen) Dachneigungen zwischen 35° bis 45° zulässig sind.

Aus denselben Gründen / gesamtplanerischen Überlegungen wurde beim „Gebäude-Typ 2“ mit flachen Dachneigungen zwischen 20° bis 25° auch eine Mindest-Wandhöhe (WH) von mind. 5,2 m festgelegt.

Des Weiteren darf die Firsthöhe (FH) bei beiden Gebäude-Typen 1 und 2 eine Höhe von max. 9,0 m nicht überschreiten.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen wird für eine abschließende Bestimmtheit der max. zulässigen Höhenentwicklung der Haupt- / Wohngebäude schließlich noch festgelegt, dass die Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) ein Höchstmaß von max. 11 m nicht überschreiten darf (s. nachfolgendes Unterkapitel 5.1.6 zur Gestaltung baulicher Anlagen).

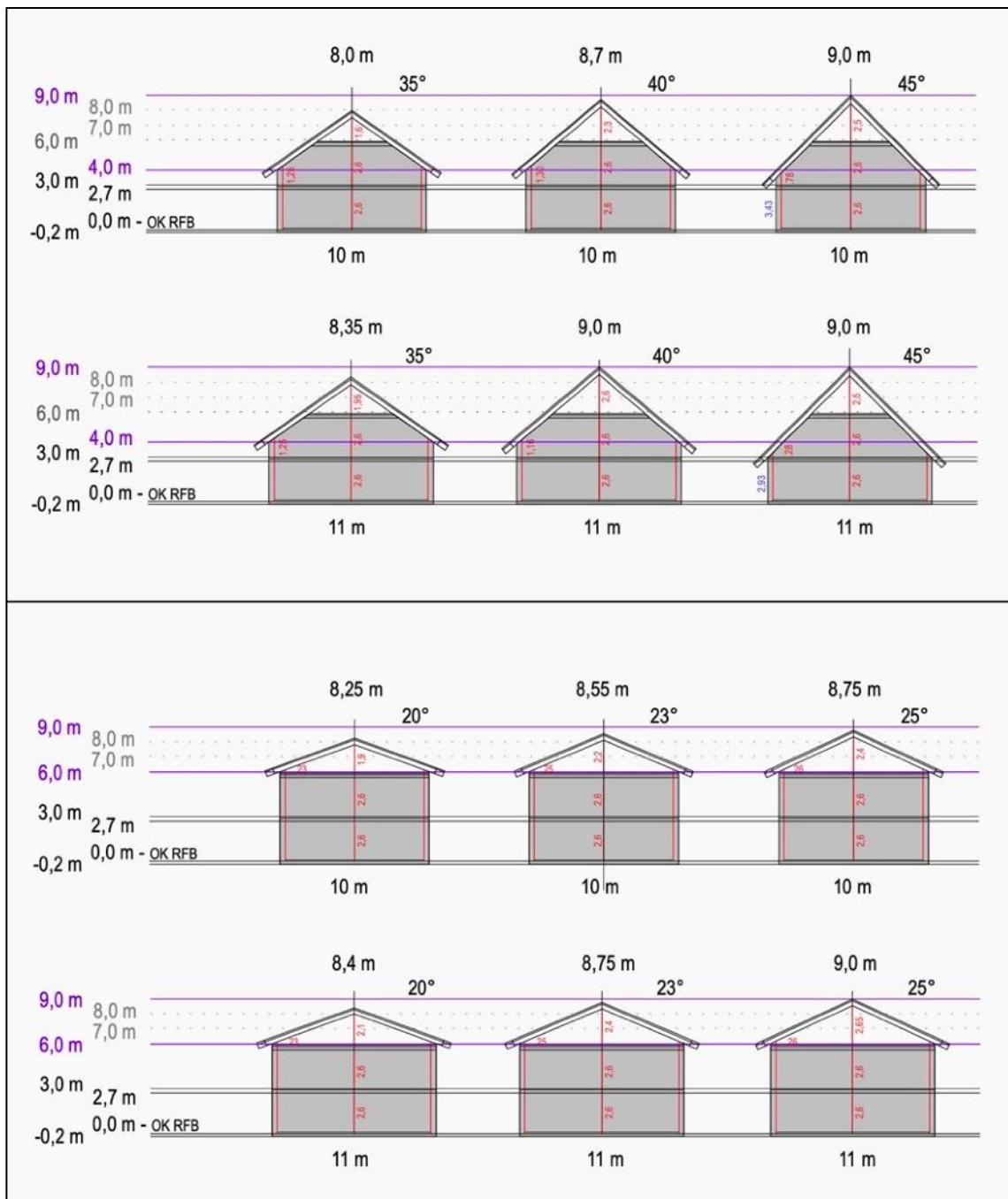
- Festlegung „Gebäude-Typ 1“ als alleiniger Typus für die Teilgebietsfläche „WA-3“:

Mit Blick auf die Belange bzw. Erfordernisse der örtlichen Bestandssituation / besonderen Standortverhältnisse wird auf der Teilgebietsfläche „WA-3“ in den Randbereichen des PG bzw. in direkter Ortsrandlage für die gesamtplanerische Sicherstellung eines situativ-bedarfsgerechten sowie langfristig-nachhaltig qualitativ ausgebildeten Ortsrand- bzw. Übergangsbereich zur „freien Landschaft“ am gegenständlichen nordöstlichen / östlichen Ortsrand von Attenhausen, wird für das Hauptgebäudes allein die Zulässigkeit des „Gebäude-Typus 1“ festgesetzt (Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss; Bauformen „I“ und „I+D“; mit Dachneigung (DN) zwischen 35°-45°).

Auf die nachfolgend plangraphisch eingefügte Unterlage „Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte



Regelschnitte (...)“, mit welchen bezogen auf angenommene Gebäude-Breiten von 10 sowie 11 m, entsprechende beispielhafte vereinfachte Regelschnitte insb. zu ermöglichten Höhenentwicklungen, Kubaturen, etc. veranschaulicht werden, wird entsprechend hingewiesen:



Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung FH und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) für beispielhafte Gebäudebreiten von 10,0 & 11,0 m, bei Ausschöpfung max. WH von 4,0 m (Gebäude-Typ 1) und 6,0 m (Gebäude-Typ 2) sowie Dachneigungen (DN) von 35°, 40° & 45° (Typ 1) bzw. 20°, 23° & 25° (Typ 2).

- Festlegung / Bestimmung der jeweiligen „oberen und unteren Höhenbezugspunkte“ der Wand- und Firsthöhen (WH / FH):

Im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit der Höhenbezugspunkte werden die vorstehenden Wand- und Firsthöhen der Gebäude durch folgende untere bzw. obere Bezugspunkte bestimmt:

Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird als das Maß zwischen der

Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) des Erdgeschosses (EG) als unterer Bezugspunkt und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens als oberer Bezugspunkt, in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK RFB EG (als unterer Bezugspunkt) und der OK der Dachhaut am First (als oberer Bezugspunkt).

- Höhenlage der Gebäude:

Zur Sicherstellung der Umsetzung einer gesamtkonzeptionell zielführenden, generell insb. auch weitreichend barrierefreien, zukunftssträchtigen Bebauung wird das Maß für die max. zulässigen Höhenlagen der Gebäude grundsätzlich jeweils konsequent in Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung festgesetzt.

Dabei erfolgt für eine im verfahrensgegenständlichen Planungsfall (insb. auch vor dem Hintergrund der Bestandssituation sowie topogr. Ausgangsverhältnisse, der Erfahrungen i.V.m. den benachbarten Baugebietsentwicklungen sowie des sehr zeitnah weitergeführten Gesamt-Planungsprozess mit nach akt. Sachstand parallel erstellter Straßenplanung) abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit eine Festsetzung der entsprechenden Höhenlagen der Rohfußboden-Oberkanten des Erdgeschosses (OK RFB EG) auf max. 0,30 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße.

Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB des Erdgeschosses dar.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen der Höhenlage(n) der Hauptgebäude wird im Hinblick auf die besondere Bestandssituation bzw. der Lage des PG am nordöstlichen Ortsrandbereich weiterhin die für das Gesamterscheinungsbild der räumlichen Wirksamkeit ebenfalls entscheidende, raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt bzw. beschränkt. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen (auf die Inhalte des § 10 „Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ der textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 5.2 im Unterpunkt „E“ wird weiterführend verwiesen).

Hinweise:

- Für eine abschließende Bestimmtheit bzw. Transparenz und Nachvollziehbarkeit der getroffenen Regelungen ist die Höhenlage der OK RFB EG ist in den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen mit Angabe der NN-Höhe jeweils anzugeben. Zudem sind darin Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende (natürliche oder hergestellte) Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

- Fazit: Im gesamtplanerischen Kontext bzw. im Zusammenspiel der Regelungen für die zulässigen Gesamt-Höhenentwicklungen (Höhenlagen mit abschließend definierten, raumwirksam sichtbaren Sockelhöhen sowie auch der Kubaturen der Hauptbaukörper) wird zum einen (im Rahmen dieser bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall differenziert getroffenen Festsetzungs-Eckpunkte) eine grundsätzlich weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit / Umsetzbarkeit einer situativ geeigneten, bedarfsgerechten Bebauung ermöglicht sowie zum anderen zugleich eine gesamtgebietsverträgliche bauliche Fortentwicklung auf den Plangebietsteilflächen, insbesondere auch im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge sowie auch dem Landschaftsraum nach Richtung Osten / Nordosten sichergestellt.

Des Weiteren erfolgen im planerischen Gesamtkontext (insb. auch zusammen mit der Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen der Zulässigkeiten bzgl. der Wohneinheiten (WE); s. vorhergehendes Kapitel 5.1.1) für eine ortsplanerisch-städtebaulich zielführende Regelung der Nutzungsintensität bzw.

baulichen Dichte in den Baugebietsteilflächen sowohl die Festsetzungen zu der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen in den einzelnen Baugebietsteilflächen als auch die gezielte Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> pro Grundstück.

Mit diesen Festsetzungs-Eckpunkten erfolgt die grundsätzliche Sicherstellung einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen Nutzungs-Intensität bzw. Bebauungsdichte. Damit wird in Berücksichtigung v.a. auch der Bestands- / Standortverhältnisse und Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie insb. auch am gegenständlichen langfristig ausgebildeten Ortsrandbereich die Entwicklung einer grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild-Situation im PG gefördert sowie eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes erreicht.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen wurde zur gesamtplanerisch gewünschten Sicherstellung einer wirksamen / wahrnehmbaren räumlichen Grundordnung bzw. einer räumlich einheitlich geordnet und in der Gesamtheit zusammengehörend wirkenden Abfolge der Bebauung generell in einer konsequenten Ausrichtung und engen Orientierung am Verlauf der Verkehrsflächen / des Straßenraumes der neu geplanten Erschließungsstraße zwischen dem „Nordweg“ und der „Sontheimer Straße“ vorgenommen.

In den übrigen straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Bereichen sind insbesondere ausreichende Abstände zu den Öffentlichen Grünflächen und benachbarten Flächen bzw. darunter v.a. auch gegenüber den Hauptgebäuden / der Bebauung auf den Grundstücken des westlich / südwestlich angrenzenden Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“ berücksichtigt.

Übergeordnete Zielsetzung im Gesamt-Plangebiet ist es in Berücksichtigung einer situativ-verträglichen, möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen bezogen auf die Siedlungsstruktur grundsätzlich abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einem v.a. auch möglichst großen (Flächen)Potential für eine hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen sowie gleichzeitig auch die Ausbildung eines umfangreichen und qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches (langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ sicherzustellen (in einer vorliegend möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung).

- Ausgehend von diesen Überlegungen zur städtebaulichen Grund-Konzeption werden vorliegend zum einen insbesondere Abstände für die Baugrenzen gegenüber dem Straßenraum / der Straßenbegrenzungslinie sowohl entlang des „Nordweges“ von mind. 6,0 m (u.a. auch in Orientierung / Fortsetzung der planungsrechtlichen Inhalte des angrenzenden BPlanes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“) als auch entlang der neu errichteten Erschließungsstraße zwischen dem „Nordweg“ und der „Sontheimer Straße“ von durchgehend mind. 2,0 m bis zu - sofern dies die räumliche Situation jew. zulässt - 4,0 m festgelegt.
  - Zum anderen sind entlang der ost- und nordseitig angrenzenden Ortsrandbereiche Abstände von durchgehend mind. 2,0 m bis - wenn aus gesamtkonzeptioneller Sicht räumlich möglich - zu 3,0 m berücksichtigt, sowie gegenüber südseitig angrenzenden Öffentlichen Grünflächen von mind. 5,0 m.
  - Des Weiteren sind, westseitig der beiden straßenräumlich markanten Aufweitungen bzw. in der direkt an die Bestandsbebauung des Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“ angrenzenden Bauzeile jew. zwischen den Baugebietsteilflächen „WA-2“ (mit zusätzlich zulässiger Doppelhaus-Bebauung) und „WA-1“, die Bauräume / Baufenster deutlich untergliedernde, 10,0 m breite Abstandsbereiche für eine gesamtplanerisch weitreichend verträgliche Planungskonzeption festgelegt (i. E. deutlich wahrnehmbare, raumwirksame „Zäsur“-artige städtebauliche Freihaltungsbereiche für hauptbauliche Anlagen im künftigen Siedlungsgefüge).
  - Abschließend sind gegenüber (den bereits errichteten) Hauptgebäuden / der wohngenutzten Bebauung auf den Grundstücken des westlich / südwestlich angrenzenden Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer

Wegfeld 2“ jew. Mindestabstände der Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen von übergeordnet / prioritär mind. 10,0 m sowie zugleich - wenn aufgrund der räumlichen Situation / gesamtkonzeptionellen Erfordernisse bzw. Belange möglich (bzw. nachrangig) - grundsätzlich mind. 5,0 m zu den betreffenden Grundstücksgrenzen generell berücksichtigt!

I. E. sind damit in Berücksichtigung dieser Punkte / Prioritäten-Abfolge entsprechende Mindestabstand von durchgehend mind. 3 m bis - sofern aus gesamtkonzeptioneller Sicht räumlich möglich - durchgehend mind. 5,0 m zu den westseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Im Ergebnis erfolgt hierdurch in Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Bestands- / Standortssituation, neben einer gesamtkonzeptionell-ziel führenden bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung vorrangig auch die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung (v.a. in Bezug auf eine weitreichende Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange).

*Zusammen mit der festgesetzten Ausrichtung der Hauptbaukörper / den zulässigen Firstrichtungen - dabei erfolgte zudem die Berücksichtigung eines i. E. möglichst „nicht statisch wirkenden“, abwechslungsreichen Grund-Charakter - wird damit eine sich insgesamt gut / „stimmig“ in das Plangebietsumfeld einfügende Fortentwicklung des Gesamt-Siedlungsgefüges i. S. einer zielführend-verträglichen Arrondierung am gegenständlichen Standort des östlichen / nordöstlichen Ortsrandbereiches von Attenhausen bewerkstelligt.*

- Abschließend wird zum Punkt „Überbaubare Grundstücksflächen“ darauf hingewiesen, dass (natürlich) allein schon aus planungsrechtlichen Gründen die Baugrenzen durch Gebäude und / oder Gebäudeteile des Hauptgebäudes generell nicht überschreiten werden dürfen, was aus städtebaulicher Sicht nicht zuletzt zur konsequenten und nachhaltigen Sicherung dieser vorvorstehend ausgeführten Eckpunkte der städtebaulichen Konzeption auch grundsätzlich begrüßt wird.

Allerdings ist vorliegend davon abweichend aufgrund dieser klar definierten / dimensionierten Baufenster bzw. Bauraumbereiche in allen Baugebietsteilflächen, im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch situativ-ziel führenden und weitreichend funktionalen Planungskonzeption, die ergänzende Regelung zu treffen, „dass zusätzlich nach Richtung Süden und Westen (bzw. Südosten und Südwesten) eine Überschreitung der Baugrenzen durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig ist, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu Öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) sowie Öffentlichen Grünflächen nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.

#### 5.1.4 Abstandsflächen, Bauweise und Hausform

- Abstandsflächen: Im PG gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Sontheim“ vom 25.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021 i.V.m. der „Erste[n] Satzung der Gemeinde Sontheim zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 22.02.2021, rückwirkend in Kraft getreten zum 01.02.2021. Im Übrigen finden die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 Anwendung.

Diese Regelungen stellen im Allgemeinen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden dar und dienen generell letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird generell auch darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

- Bauweise: Des Weiteren gilt in Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff im gesamten Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Mit dieser Festsetzung sowie den entsprechenden Hausformen wird im Gesamtplangebiet die Umsetzung einer in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden“ Bebauung mit der Zielsetzung der Förderung eines



weitreichend ländlich geprägten Ortsbildes sowie einer Fortführung / gesamtplanerisch zielführenden Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

- Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: Mit Blick auf die Zielsetzung der Planung und die allg. städtebauliche Ausgangs- / Bestandssituation (bzw. in Berücksichtigung der damit zusammenhängenden gesamtplanerischen Belange) sowie insb. der Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff, die Sicherstellung einer dörflich-geprägten, situativ-gesamtgebietsverträglichen baulichen Struktur sowie zudem v.a. auch hinsichtlich der Lage am künftig langfristigen Ortsrandbereich, den örtlich vorherrschenden Bedarf / der grundstücksbezogenen Nachfrage-Situation und der angestrebten Nutzungsintensität im Allgemeinen, ist auf den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-1.1“ und „WA-3“ eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Bereich der Baugebietsteilflächen des „WA-2“, auf Grundlage insb. der räumlichen Lage im (künftigen) Siedlungsgefüge (die beiden Teilgebietsflächen befinden sich jeweils im „rückwärtigen“ Bereich der Bauzeile sowie direkt an den straßenräumlich markanten Aufweitungen) sowie der grundsätzlichen Zielsetzung zur Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung und mit Blick auf die gegenständlich besondere / umfangreiche Grünordnerische Gesamtkonzeption auf Öffentlichem Grund, zusätzlich das Angebot für eine Errichtung von „Doppelhäusern“ im Planentwurf enthalten.

#### **5.1.5 Garagen, Stellplätze / Carports sowie Nebenanlagen und -gebäude**

- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur in den Überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

Grundsätzliche Zielsetzung ist dabei mit Blick auf die Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien (in konsequenter Ergänzung der vorstehenden Konzeption / Ziele der Überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 5.1.3) zum einen generell eine situativ-verträgliche, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke zu ermöglichen. In diesem gesamtplanerischen Kontext ist insb. auch auf die vorliegend erfolgende, entsprechende konzeptionelle Einbeziehungen der entlang der westlichen / südwestlichen Grenze des Plangebietes mind. 5 m breiten Teilflächenbereiche der bereits ausgewiesenen bzw. vorliegend mit überplanten Baugrundstücke der Bauzeile östlich entlang der Straße „Am Steinacker“ hinzuweisen (urspr. im Zuge des Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“, in der Fassung vom 04.09.2017, als „private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt). Zum anderen soll hierdurch (auf die durchgehenden Abstände von mind. 2 bis 4 (teils 5) m zur Straßenbegrenzungslinie der neu geplanten Erschließungsstraße sowie, in Orientierung an der angrenzenden planungsrechtlichen Bestandssituation, mind. 6 m zu den Verkehrsflächen des „Nordweges“ wird v.a. hingewiesen) insb. eine Sicherstellung der Raumsituationen bzw. (Flächen)Potentiale für eine möglichst hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie gleichzeitig die Schaffung einer qualitätsvollen, möglichst großzügig wirkenden räumlichen Situation auf den Baugrundstücken selbst erfolgen. Weiterhin wird mit Blick auf die entsprechend festgelegten Linien-Führungen grundsätzlich auch eine weitreichende / gesamtplanerisch bestmögliche Sicherung der Flächen-Potentiale für die Möglichkeit zur Umsetzung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen sowohl zur Baugebietsdurchgrünung als insbesondere auch zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung auf den Öffentlichen Grünflächen bewerkstelligt bzw. wesentlich unterstützt.

In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf eine zielführende Funktionsfähigkeit und eine abschließende Bestimmtheit der Planung bzgl. der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund wurde ergänzend / zusätzlich hierzu die Festsetzung getroffen, dass „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) zulässig sind

Abschließend ist aus gesamtplanerischen und nicht zuletzt insb. aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sowie mit Blick auf die gegenständliche Standortsituation eine Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss grundsätzlich nicht erforderlich, gesamtkonzeptionell nicht zielführend und deshalb ausgeschlossen bzw. allgemein unzulässig.

- Im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen sowie v.a. die grundsätzlich gewünschte weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im „Vorgartenbereich“ situiert werden.

Dieser wird vorliegend aus gesamtplanerisch-konzeptioneller Sicht zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen i.V.m. den Straßenraumsituationen sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Bereich mit einem Abstand von mind. 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie definiert. Innerhalb dieses „Vorgartenbereiches“ ist für eine zielführende Funktionsfähigkeit der Planung allerdings eine Errichtung von Einfriedungen gem. § 7 zulässig (s. hierzu insb. auch Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 5.1.7 dieser Begründung).

- Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf für eine aus gesamtplanerischer Sicht v.a. auch bezogen auf die Höhenentwicklung und Kubatur der Gebäude stimmige Planungskonzeption traufseitig max. 3,20 m betragen. Die Firsthöhe (FH) ist mit einer Höhe von max. 5,70 m festgesetzt.

Dabei ist bei Flachdächern die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,20 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika (bzw. max. 3,20 m).

Die Wandhöhen werden durch das Maß zwischen der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) des Erdgeschosses (in diesem Zusammenhang wird auf die entsprechend geltende Höhenlagen-Festsetzung gemäß § 3.6 der textlichen Festsetzungen verwiesen) und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand sowie die Firsthöhen durch das Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut senkrecht gemessen am First bestimmt.

Dabei ist im Hinblick auf eine gesamtgebietsverträgliche bzw. in Bezug auf die Höhenlagen aufeinander abgestimmte Bebauung zu beachten, dass die OK RFB EG die festgesetzte Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) des Hauptgebäudes der einzelnen, nummerierten Baugrundstücke gem. § 3.6 der textlichen Festsetzungen nicht überschreiten darf (entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich und zulässig). Allerdings darf hinsichtlich einer zielführend-funktionalen Planungskonzeption zusätzlich bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die max. Höhenlage OK RFB EG des Hauptgebäudes um weitere max. 0,15 m überschritten werden.

Hinweis: Im gesamtplanerischen Kontext wird an dieser Stelle zudem generell darauf hingewiesen, dass aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten sind. Diese sollten insbesondere in Dachneigung und -indeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe dringend aneinander angeglichen werden.

- In Bezug auf die erforderliche Einhaltung von Mindestabständen zum öffentlichen Straßenraum erfolgt die Festsetzung, dass vor Garagen zur Einhaltung der erforderlichen Flächen für die Aufstellfläche bzw. den notwendigen Stauraum (insb. zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Zufahrtsbereich zum öffentlichen Raum durch potentiell hineinragende Fahrzeugteile bzw. auch zur generellen Entlastung der Straßenräume und Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs) ein Abstand von mind. 5,50 m zum öffentlichen Straßenraum (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) vorhanden sein muss.

Im Wesentlichen aus denselben Gründen wurde die Regelung getroffen, dass auch Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren generell freizuhalten sind (s. § 7.4 der textlichen Festsetzungen).

- Für die Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze im Baugebiet gilt im Hinblick v.a. auf die gegenständlich zulässige Baugebietsstruktur / -dichte, in Berücksichtigung der benachbarten Bestandsbebauung / -Nutzungen und die straßenräumliche Situation entlang des „Grünlandweges“ sowie auch vor dem Hintergrund der diesbzgl. einschlägigen Erfahrungswerte i.V.m. den in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebiet und Bauvorhaben nachfolgende, für das gegenständliche Plangebiet i. E. als situativ-bedarfsgerecht erachtete Festsetzung:

So müssen Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> einen und Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen, wobei Garageneinstellplätze grundsätzlich als Stellplätze angerechnet werden.

### 5.1.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Regelungen im Rahmen der Baugestaltung (bzw. der Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen vorliegend im Wesentlichen sowohl auf Grundlage von Zielsetzung der Planung sowie in Berücksichtigung von Lage / Standort und der spezifischen Bestandssituation im gesamtplanerischen Kontext als auch in Orientierung an einer grundsätzlichen diesbzgl. „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet aus den Grundzügen der Festlegungen (insgesamt bewährter, „vor Ort üblicher Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren realisierten Bauvorhaben bzw. Baugebietsentwicklungen.

Zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen bzw. sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Bebauung (Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes), wurden v.a. gesonderte Festsetzungen zur Gebäudekubatur (inkl. Anbauten bzw. Längs- und Querbauten), sowie zur räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper, zu Dachaufbauten, -überständen und -formen (mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen) sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen getroffen. Grundsätzliches Bestreben ist dabei in Berücksichtigung der vorherrschenden Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des PG die Regelungen auf ein gestalterisch erforderliches Mindestmaß festzulegen, um den Bauwerbern einen weitreichenden bzw. weitestmöglichen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Firstrichtungen: Die Festlegung der Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtungen) trägt, in Berücksichtigung insb. der örtlichen Bestandssituation und städtebaulichen Lage des PG, der Wahrung sowie Ausbildung einer ortsplannerisch qualitätsvollen Grundordnung bzw. siedlungsstrukturell sich gut einfügenden Fortentwicklung der Bebauung mit einem gewünschten hohen Maß an Identifikationspotential (i. E. möglichst abwechslungsreicher, „nicht statisch wirkender“ Grund-Charakter) und v.a. auch eines insgesamt „stimmigen“ baulichen Gesamt-Erscheinungsbildes im Bereich sowie Umfeld des Vorhabengebietes Rechnung.

Vorliegend wurde dies grundsätzlich ausgerichtet / in Orientierung an der bestehenden und geplanten Führung der Erschließungsstraßen / -räume sowie der diesbezüglich differenziert getroffenen Situierung der Grenzen der einzelnen Bauraumbereiche vorgenommen. Dabei gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.

Des Weiteren sind insbesondere nachfolgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- A) Zur Sicherstellung von grundlegend weitreichend gesamtgebietsverträglichen Gebäudekubaturen, die sich sowohl in Berücksichtigung der vorliegenden Flächenverhältnisse im PG bzw. der spezifischen Bestandssituation / Lage und Standortverhältnisse, etc. als auch im Hinblick auf die Zielsetzung einer Gesamtstruktur mit einem insg. grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild / Charakter ortsplannerisch-städtebaulich gut in die Ortschaft bzw. in die örtliche Siedlungsstruktur einfügen, ist zum einen die Regelung getroffen, dass Hauptgebäude als rechteckige Baukörper mit dem First mittig über die längere Hausseite zu errichten sind. Allerdings sind mit Blick auf eine zielführende, weitreichend flexible Planungskonzeption Versprünge in der Fassade bzw. ein Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen allgemein zulässig.

Zum anderen muss, hinsichtlich des Erhalts einer ortstypisch-sinnfälligen, dörflich-geprägten Grundriss-situation der Hauptbaukörper, das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 zu 1 betragen.

Abweichend hiervon darf allerdings für die in der (gesamtkonzeptionell „Innenliegenden“ bzw. nicht nach „Außen“, in den Landschaftsraum wirkenden) Baugebietsteiffläche „WA-1“ i.V.m. dem „Gebäude-Typ 2“ (Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes) alternativ zulässigen Gebäude mit Zelt-dachformen (ZD) das Verhältnis von Länge zu Breite - im Hinblick auf eine Bauwerber-freundliche, möglichst flexible bzw. gesamtkonzeptionell zielführende Bebauung - einen Wert von 1 : 1 aufweisen.

- Darüber hinaus wird in diesem gesamtplanerischen Kontext, um insb. auch ein nicht zu breitgelagertes bzw. allzu „wuchtig“ wirkendes Erscheinungsbild zu vermeiden, die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 11 m beschränkt. Zusätzlich ist als Höchstmaß für die Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) für die in der Baugebietsteiffläche „WA-2“ zulässigen Doppelhäuser ein Wert von max. 18 m zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Bebauung in einem aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Umfang festgelegt (v.a. hinsichtlich Raumwirksamkeit / Dimensionierung, etc.).

Weiterhin gelten zur Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen, sich gut in das Ortsbild einfügenden Bebauung bei Doppelhäusern beide Doppelhaushälften (gemeinsam bezogen auf beide Doppelhaushälften) gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper – dementsprechend muss auch der First durchgehend und mittig über des gesamte Doppelhaus (beide Doppelhaushälften) verlaufen.

- Des Weiteren ist die Errichtung von Grenzgaragen in Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen, und darunter insbesondere auch der Möglichkeit für die Errichtung einer weitreichend zielführenden beidseitigen Grenzbebauung, nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.

**B)** Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen“ bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind im gesamten PG grundsätzlich in erster Linie nur gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) festgelegt. Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen. Die Ausführung von (negativen) Dacheinschnitten ist deshalb zudem generell unzulässig.

Allerdings sind abweichend hierzu im vorliegenden Planungsfall v.a. aufgrund der räumlichen Lage im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption - im Hinblick auf eine Bauwerber-freundliche, möglichst flexible bzw. gesamtkonzeptionell zielführende Bebauung - beim „Gebäude-Typ 2“ alternativ zu den Satteldachformen zulässig:

- in den Baugebietsteifflächen „WA-1“, „WA-1.1“ und „WA-2“ (bzw. im Bereich der westlichen / südwestlichen, "Innenliegenden" vorrangig ersten Bauzeile / Bebauung im Anschluss an den Gebäudebestand des Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“) zusätzlich Walmdachformen (WD); sowie
- in der Baugebietsteiffläche „WA-1“ (im gesamtkonzeptionell „Innenliegenden“ bzw. nicht nach „Außen“, in den Landschaftsraum wirkenden Bereich) weiterhin zusätzlich auch Zelt-dachformen (ZD).

- Im vorliegenden Baugebiet ist für eine Bebauung der Bauform / baulichen Nutzung „II“ mit max. 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes („Gebäude-Typ 2“) im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen zwischen 20° und 25° zulässig; dagegen sind für eine Bebauung der Bauform / baulichen Nutzung „I“ oder „I+D“ („Gebäude-Typ 1“) mit max. 1 Vollgeschoss unterhalb des Dachraumes bzw. EG oder max. 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse entsprechend symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen (DN) zwischen 35° und 45° zulässig.

Ergänzend wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 5.1.2 „Maß der



baulichen Nutzung“, insb. im Unterpunkt „Höhenentwicklung - Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Festlegung Höhenbezugspunkte“ verwiesen.

- Die DN (bzw. der Gebäude-Typ) des Hauptgebäudes ist für ein verträgliches Gesamterscheinungsbild der Bebauung dabei auch maßgebend für die entsprechend zulässige Wertespanne der DN von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports)

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Hauptdachformen- und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen Pultdachformen bis 12° Dachneigung zulässig sind.

Des Weiteren erfolgt zur Vermeidung eines unerwünschten, insgesamt gestalterisch nicht „stimmigen“ Erscheinungsbildes der Bebauung die ergänzende Regelung, dass die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf.

**Im Ergebnis** erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte in den Unterpunkten A) und B) - zusammen bzw. ergänzend v.a. auch mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der ursprünglichen regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit insbesondere auch eine ansprechende, ortstypische Bebauung mit einem ländlich-dörflich wirkenden Charakter auszubilden.

- C) Als Dacheindeckung sind insbesondere auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlichkeitstypische Situation generell nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dabei hat die Ausführung ohne glänzende und reflektierende bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) zu erfolgen.

Davon abweichend sind allerdings engobierte Oberflächen sowie hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Klima- / Umweltschutzes natürlich auch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen allgemein zulässig. Insbesondere um die Qualität des Orts- / Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen diese im gesamten PG nur in und auf den Dachflächen sowie dort nur in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden. Zudem muss dabei die Anbringung in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.

Des Weiteren sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insbesondere in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch auch ausdrücklich erwünscht).

- Abweichend von diesen vorstehenden Regelungen ist für Bedachungen von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (wie oben ausgeführt) zudem auch die Verwendung anderer Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach), sofern diese keine glänzenden und reflektierenden Materialien - ausgenommen Photovoltaik-Systeme bzw. -Module - darstellen. (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen)  
Weiterhin sind in diesem gesamtplanerischen Kontext für die Bedachungen von untergeordneten Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) zusätzlich auch Materialien aus Glas und / oder Metall als Dacheindeckung zulässig.

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

- Zur Verhinderung der Ausführung von ortsuntypischen Dachüberständen an Hauptgebäuden wird die Regelung getroffen, dass diese sowohl an der Traufe als auch im Bereich des Ortganges maximal 1,0 m betragen dürfen.

Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

Darüber hinaus dürfen für die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Bebauung Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) die Dachüberstände des Hauptgebäudes für den Erhalt einer weitreichenden baulichen Gestaltungsqualität generell nicht überschreiten.

- D) Insbesondere mit Blick sowohl auf die Standort- bzw. Bestandsverhältnisse sowie die Definition der zur Umsetzung vorgesehenen Bauraumbereiche / -grundstücke mit der entspr. festgesetzten zulässigen baulichen Intensität (kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung), als zugleich auch auf die verfolgte planungskonzeptionelle Zielsetzung einer möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke (u.a. ist dabei auf die ausgewiesenen, Großteils nicht weiter untergliederten überbaubaren Grundstücksflächen / Bauräume zu verweisen), wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen im gesamten Vorhabengebiet als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig.

Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich, wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.

- E) Der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität der künftigen straßenräumlichen Situationen sowie des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung.

Aufgrund dessen werden gegenständlich diesbezüglich entsprechend differenzierte Festsetzungen v.a. zur grundsätzlichen gebietsbezogenen Zulässigkeit, zur gestalterischen Dimensionierung, zur Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. von sowohl Dachgauben sowie außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) als auch von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten oder Längsbauten getroffen (in einem gesamtplanerisch für den gegenständlichen Planungsfall erforderlichen Umfang).

Generell wird vorliegend für den Erhalt eines qualitätsvollen Ortsbildes / Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen deshalb die Regelung getroffen, dass Dachaufbauten nur auf Hauptgebäuden sowie ausnahmslos auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig sind.

Darüber hinaus wird im Einzelnen auf die Inhalte der §§ 6.6 bis 6.8 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Planungskonzeptionell übergeordnet ist daraus im Wesentlichen folgendes auszuführen:

*(auf die nachfolgende schematische Darstellung mit vereinfachten, beispielhaften Gebäude-Ansichten wird ergänzend hingewiesen)*

- Dachgauben als Dachaufbauten sind auf gering geneigten Dächern unzulässig bzw. werden auf Dächern mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 35° als gestalterisch unverträglich erachtet. Zur Vermeidung von ortsuntypischen Gestaltungsformen sowie auch für den Erhalt einer einheitlich-zusammengehörig wirkenden „gestalterischen Grundordnung“ im PG sind nur Einzelgauben entsprechend u.a. den vorgegebenen Maßen, der festgelegten Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. zulässig (s. § 6.6 der textlichen

Festsetzungen). Zudem ist im Hinblick auf eine hohe, gesamtgebietsverträgliche Gestaltungsqualität (Wahrung Belange / Charakter des Ortsbildes) die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude unzulässig sowie die Dacheindeckung entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang generell dringend darauf hingewiesen, dass Dachgauben in ihrer Art / Form generell auf das Hauptgebäude abgestimmt werden sollten.

- Bei außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche / größere Wandhöhe mit / als Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) werden zur Sicherstellung einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Bebauung folgende wesentliche Festlegungen getroffen: Neben der Regelung der Lage / Situierung in Bezug zum Ortsgang (Mindestabstand von 3,0 m) sowie der max. Außenmaße (Breite von max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge) erfolgt hier hinsichtlich der Gestaltungsqualität der Hauptbaukörper insb. auch die Festlegung, dass je Gebäudeseite nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig ist.

- Weiterhin dürfen Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten dürfen bezogen auf ihre Breite höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes aufweisen und müssen gemessen an den jeweiligen Außenwänden mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten. Zum einen wird damit erreicht, dass diese sich baulich von den Gestaltungsformen der vorgenannten außenwandbündigen Dachaufbauten ausreichend deutlich abheben. Zum anderen erfolgt damit die weitreichende Sicherstellung einer gewünschten, i. E. deutlich wahrnehmbaren, gestalterisch abwechslungsreichen bzw. gestaffelten räumlichen Wirksamkeit der Fassaden-Ansicht.

Im gegenständlichen Baugebiet ist dabei je Gebäudeseite ein Quergiebel(bauwerk) - bezogen auf eine Ausführung als außenwandbündige Dachaufbauten und / oder Quer- / Wiederkehrbauten - entsprechend den genannten Vorgaben zulässig.

Weiterhin ist im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden, funktionsfähigen Gesamt-Planungskonzeption eine gesonderte Regelung für als Quer- / Wiederkehrbauten in das Dach des Hauptgebäudes „einschiftende“ Garagen erforderlich. Diese baulichen Anlagen sind von den festgelegten Maßen für Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten ausgenommen, insb. um eine Realisierung von ausreichend dimensionierten Garagen-Einstellplätzen zu erreichen bzw. sicherzustellen.

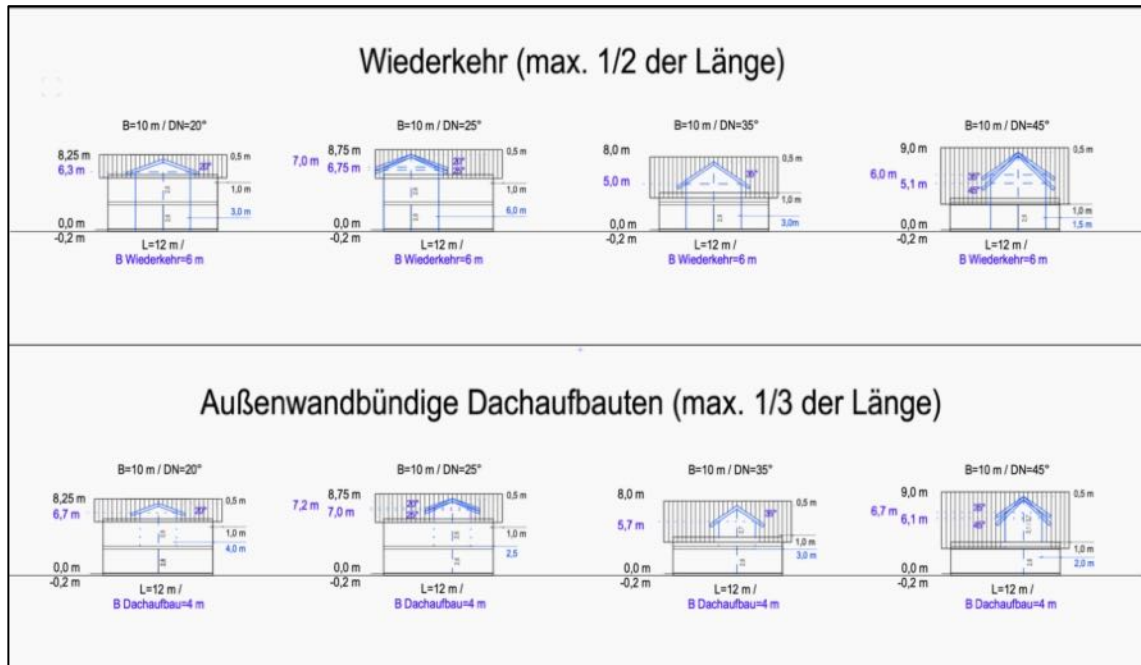
Abschließend darf für den gewünschten Erhalt eines nachhaltig übergeordnet räumlich-wirksamen (dominanten) Hauptbaukörpers auch die Breite von Längsbauten /-anbauten die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Zudem ist für ein qualitätsvolles städtebauliches Gesamt-Erscheinungsbild die abschließend bestimmte Regelung getroffen, dass die Dacheindeckungen von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen sind.

- Ergänzend zu vorhergehend ausgeführten Festsetzungseckpunkten bzgl. der Dachaufbauten werden, nicht zuletzt auch i.V.m. der Erreichung einer zielführenden und abschließend wirksamen Unterordnung dieser baulichen Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden sowie zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen bzw. sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Bebauung (Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / örtlich prägenden Erscheinungsbildes), ganz gezielt entsprechend weiterführende Regelungen getroffen:

So sind in der Planungskonzeption insb. noch die diesbezüglich zielführenden Festsetzungen über die Höhenlage des Firstes gegenüber demjenigen des Hauptbaukörpers (mind. 0,5 m tiefer gelegen) und die Wandhöhe (WH) von Längsanbauten (max. höhengleich zur WH des Hauptgebäudes) sowie die Dachneigungen von Dachaufbauten und sonst. Anbauten gegenüber denjenigen von Hauptgebäuden (mit einer DN max. des Hauptgebäudes), den Gesamtanteil der Breiten aller Dachaufbauten im Vergleich zur gesamten Dachlänge (je Dachseite max. 50 % der gesamten Dachlänge) und zu den Mindestabständen zwischen den Einzel-Dachaufbauten (mind. 1,50 m) getroffen (s. Ziffer 6.8 der textlichen Festsetzungen).

Insgesamt sollte nach Möglichkeit weitreichend sichergestellt werden, dass Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel so ausgeführt werden, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sollten diese in der Gesamtgestaltung möglichst mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden.



Schematische Darstellungen / vereinfachte Ansichten (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Situierung und max. zulässigen Breiten von Quergiebelbauwerken bzw. Wiederkehrbauwerken und Außenwandbündigen Dachaufbauten; bei einer beispielhaften Gebäudelänge von 12,0 m sowie beispielhafte Dachneigungen (DN) von 20° & 25° („Gebäude-Typ 2“) und 35° & 45° („Gebäude-Typ 1“).

- F) Zur Außenwandgestaltung sind hinsichtlich der im Ortsbereich typischerweise vorherrschenden Verhältnisse sowie mit Blick auf die Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildes / eines insgesamt ländlich-dörflich wirkenden Charakters der Bebauung im PG nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz) zulässig.

Unverträgliche bzw. ortsuntypische, optisch-störende Fassadengestaltungen sowohl mit auffallenden Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und aus Sichtziegelfassaden sowie Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Kunststoff und Spaltklinker als auch mit Außenanstrichen in grellen und leuchtenden bzw. glänzenden Farben sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen werden ausgeschlossen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt).

Weiterhin werden vorliegend Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden; Vollholz-Bauweise / -Außenwände) im gesamtplanerischen Zusammenhang als gesamtgebietsverträglich bewertet und sind deshalb ebenfalls allgemein zulässig. Allerdings werden dabei Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise grundsätzlich als orts- und regionaluntypisch erachtet bzw. als gebietsunverträglich angesehen und dementsprechend ausgeschlossen.

- G) Werbeanlagen werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund des geplanten Nutzungszweckes / vorgesehenen Baugebiets-Charakters als grundsätzlich kritisch bzw. weitgehend gebietsunverträglich erachtet und deshalb erst einmal generell ausgeschlossen (keine allgemeine Zulässigkeit).

Allerdings soll im Hinblick auf den über die „reinen“ Wohnnutzungen hinausgehenden Nutzungskatalog der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (WA gem. § 4 BauNVO) dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung von gesamtgebietsverträglichen Werbeanlagen berücksichtigt werden.



So können Werbeanlagen unter der wesentlichen Voraussetzung, dass diese ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren müssen diese dabei so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Auch dürfen diese nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden, was insb. aufgrund der Höhenlage sowie der zu erwartenden, hohen Wahrnehmbarkeit i.V.m. den Öffentlichen (Straßen)Raumbereichen sowie auch der (künftigen) Bebauung in direkter Ortsrandlage als generell unverträglich erachtet wird.

H) Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet v.a. auch gesamtgebiets-verträgliche bzw. orts- / landschaftsbildverträgliche Festsetzungen sowohl zu Schornsteinen, Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung (bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) getroffen. Insbesondere dürfen Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen. Zudem sind Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

### 5.1.7 Gestaltung baulicher Anlagen – Einfriedungen

Der wesentliche Anteil der getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen (Höhe, Bodenfreiheit, Material entlang der Verkehrsflächen, etc.) ergeben sich vorrangig in Berücksichtigung der / Anpassung an die Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes (i. S. einer zeitgemäßen, funktionsfähigen und v.a. auch situativ-verträglichen Konzeption) und / oder leiten sich, im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet, aus den Grundzügen der Festlegungen (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren realisierten Bauvorhaben / -gebietsentwicklungen ab.

- So beträgt die max. Höhe der Einfriedungen 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche. Zudem sind Zäune generell ohne Sockel auszuführen; allerdings ist abweichend davon - mit Blick insbesondere z.B. auf die Anlage / Ausgestaltung von Rabatten, die optische geringfügige Abgrenzung der Geländeoberflächen entlang des öffentlichen (Straßen)Raums oder auf die Führung von Oberflächen- / Bewässerungswässern, etc. - gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.

Als Bodenfreiheit ist zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

Hinweis: In diesem Zusammenhang wird generell darauf hingewiesen, dass Hecken als Einfriedungen / entlang von Einfriedungen eine max. Höhe von 2,0 m aufweisen dürfen! Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

- Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden weiterhin insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener“, „transparenter“ Zaunanlagen ohne Sockel getroffen.

Mauern als Einfriedungen sind demnach generell unzulässig. Auch dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.

Der transparente bzw. grundsätzlich „durchsichtige“ Charakter ist insbesondere entlang der öffentlichen Räume von übergeordneter Bedeutung. Entlang der Verkehrsflächen sowie möglichst auch der öffentlichen Grünflächen ist zur Wahrung des Ortsbildes / einer situativ-verträglichen Ortsbild- / Straßenraum-Situation nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen

Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

Weiterhin wird die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als gestalterisch unverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig!

Außerdem ist die Errichtung von Kunststoffzäunen sowohl aus gestalterischen Gründen als auch ökologischen Gesichtspunkten (Stichwort „Mikroplastik“) im gesamten PG allgemein unzulässig!

Hinweis: In diesem Zusammenhang wird ferner darauf hingewiesen, dass die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden sollten.

- Allerdings ist von den diesbezüglich getroffenen Regelungen im vorliegenden Planungsfall im Hinblick auf die Umsetzung der in der Baugebietsteilfläche „WA-2“ zulässigen Doppelhausbebauung folgende Abweichung erforderlich, welche im Wesentlichen zur Sicherstellung einer weitreichenden Funktionalität der gewünschten Planungskonzeption bzw. als Grundlage für eine zielführende Umsetzbarkeit der mit der Planung verfolgten ortsplannerisch-städtebaulichen Zielsetzungen dient: So ist auf der Grenze zwischen Doppelhaushälften einmalig ein Sichtschutzzaun bzw. eine Terrassentrennwand in einem funktionsfähigen und bedarfsgerechten Maß zulässig, bzw. mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe von der Gebäudeaußenwand gemessen bis zu 4,0 m (der Außenwand vorgelagert).

- Weiter ist geregelt, dass Zufahrtsbereiche auf Privatgrund (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Zufahrtssituation bis mindestens 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten sind. Zudem ist anzumerken, dass auch offene Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden sollten.

- Zur Sicherung der gewünschten, möglichst hohen Qualität und weitreichend „gefällig-offenen“ Raumwirksamkeit der straßenräumlichen Situation i.V.m. einem „dörflich-aufgelockert“, einladend wirkenden Grund-Erscheinungsbild wird ferner festgelegt, dass (durchgehende, dichte) Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken in der Vorgartenzone allgemein unzulässig sind (die Vorgartenzone wird dabei als Abstandsfläche von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen definiert). Allerdings werden in diesem Flächenbereich Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen, sofern diese in einem Abstand von mind. 6 m zueinander gepflanzt werden (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen), hinsichtlich der vorgenannten Zielsetzung als gesamtplanerisch verträglich erachtet und sind deshalb zulässig.

An dieser Stelle ist erneut auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hinzuweisen!

Hinweise:

- Mit Blick auf den gewünschten, grundsätzlich ortstypisch-dörflich ausgeprägten Charakter der Grünordnungsstrukturen sowie des Ortsbildes im Allgemeinen ist die Verwendung von Thuja- oder (Schein)Zypressen-Hecken im gesamten Plangebiet mögl. zu unterlassen bzw. ausdrücklich zu vermeiden!

- Außerdem wird aus städtebaulich-ortsplannerischer Sicht hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insb. auch aufgrund der gegenständlich besonderen / umfangreichen Grünordnerischen Gesamtkonzeption auf Öffentlichem Grund und der kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung bzgl. der Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamten Vorgartenzonen aller Baugrundstücke von Zäunen und dichten, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann gerade auch mit Blick auf die vorliegend zulässige, vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Intensität auf den ausgewiesenen 20 Privatgrundstücken wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes weitreichend erzeugt wird

### **Verkehrstechnische Erschließung / Planungskonzeption und grünordnerisches Maßnahmenkonzept:**

Bezüglich der planungskonzeptionellen Eckpunkte zur Grünordnerischen Konzeption sowie der verkehrlichen / verkehrstechnischen Erschließungskonzeption wird auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Kapiteln 5.2 und 9. dieser Begründung verwiesen.

## **5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption**

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie gegenüber dem Landschafts- / Ortsbild möglichst gering zu halten.

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

**A)** Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Intensität der max. zulässigen Bebauung (v.a. GRZ, GFZ, FH, WH, Zahl der Vollgeschosse) und darunter insb. der Höhenentwicklung der neu geplanten Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes, bedarfsgerechtes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß, als wesentliche Grundlage für die Schaffung einer situativ qualitätsvollen Baugebiets-Arrondierung bzw. zugleich einer stark ausgeprägten Ortsrand-situation / Übergangsbereich zur freien Landschaft. Hierfür erfolgt eine gezielt darauf abgestimmte Festsetzung der Wand- und Firsthöhen (WH & FH) i.V.m. der Zulässigkeit von 2 unterschiedlichen Baukörper-typen sowie auch bzgl. der Höhenlage der Gebäude, aufgrund der gegebenen Bestandsverhältnisse, eine entspr. Festsetzung in Orientierung / Bezug auf die jew. Oberkante (OK) Fahrbahn- bzw. Gehweg-rand der zugeordneten Erschließungsstraße. Entsprechend wird auf die Ziffern 3.4 und 3.6 der textlichen Festsetzungen sowie auf die diesbezüglich weiterführenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang die getroffene Festlegung zur Lage der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) aus gesamtplanerischer Sicht ebenfalls von wesentlicher Bedeutung (s. Ausführungen unter vorstehender Ziffer 5.1.3).

Diese gezielt getroffenen Festsetzungs-Eckpunkte gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität bzw. insbesondere auch auf das Maß der baulichen Nutzung, sind zusammen mit den gegen-ständlichen Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung (zudem sind diese generell an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert / i.S. einer Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen), damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch / Erholung).

**B)** Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebiets-flächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindest-maß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.

Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten.

Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder geschotterten Steingärten“ ist hier-mit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

**C)** Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge (z.B. was-sergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen

Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangflächen und dergleichen auf Privatgrund.

Damit soll insbesondere auch eine bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. die weitestmögliche Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung erfolgen. Außerdem soll die flächenhafte Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate im PG soweit als möglich aufrechterhalten werden.

**D) Niederschlags- / Oberflächenwasserbeseitigung:**

Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, erfolgt eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Privatgrundstücken weitestmöglich vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone, für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate (s. Ziffer 12. der textlichen Festsetzungen). Im Übrigen wird auf die unverändert geltenden Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung hingewiesen (EWS; in der jeweils gültigen Fassung). Zudem ist die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) generell unzulässig. Des Weiteren wird diesbezüglich auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 9.2.3 dieser Begründung sowie u.a. auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

**E) Geländeveränderungen – Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 10 der textlichen Festsetzungen):**

Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; grundsätzlich soll eine weitestmögliche Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie „scharfen Böschungskanten“ erfolgen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich zum einen auf den für die Integration der Gebäude, sonst. baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegungen gem. §§ 3.6 bzw. 5.3 (jeweils für die Hauptgebäude bzw. für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen / -gebäude), notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken.

Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Gebäude wird im Hinblick auf die Bestandssituation bzw. der Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrandbereich die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bzw. der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt bzw. beschränkt – ggf. sind entsprechende Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen. Im Ergebnis wird hiermit eine abschließend bestimmte Beschränkung der sich räumlich faktisch ergeben / sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Gebäude vorgenommen (insb. Wahrung nachbarlicher Interessen / Belange sowie Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild).

• Zulässigkeit weiterer Aufschüttungen:

Darüber hinaus sind Aufschüttungen im Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) nur im unmittelbaren Umgriff des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig; - insbesondere auch für die Möglichkeit zur Errichtung von mit der OK FFB EG höhengleichen, gebäudenahen Nutzflächen z.B. für die Anlage einer Terrasse.

• Zulässigkeit weiterer Abgrabungen:

Über die vorstehend dargelegten Ausführungen hinausgehende, sonstige Abgrabungen auf den privaten Grundstücken werden bezogen auf den verfahrensgegenständlichen Planungsfall zwar grundsätzlich aus den vorgenannten Gründen sowie insb. auch mit Blick auf die Belange des Umweltschutzgutes „Boden“ / Untergrund als gebietsunverträglich erachtet bzw. im Rahmen der Inhalte des § 10 der textlichen Festsetzungen als generell unzulässig festgelegt.



Allerdings erfolgt für eine aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich gewünschte Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen für die neu geplante Bebauung (i.S. einer grundsätzlich weitreichend „bauwerberfreundlichen“ Gesamtkonzeption) die Festlegung, dass Abgrabungen nur bzw. allein beim Haupt- / Wohngebäude zur Freilegung einzelner Kellerfenster bzw. zur Freilegung / teilweisen Freilegung der Fassade des Keller- / Untergeschosses bis zu max.  $\frac{1}{3}$  der Länge der jeweiligen Gebäudeseite allgemein zulässig sind, sofern diese v.a. auch aus Gründen des Ortsbildes nicht an der Gebäudeseite / -fassade entlang bzw. gegenüber von Öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen (s. Lage der in der Planzeichnung eingetragenen Straßenbegrenzungslinie).

Zusätzlich müssen diese mit Blick insb. auf die Gesamt-Funktionalität der Abgrabungssituation (Erhalt Böschungen, Pflege der angrenzenden Flächen, nachhaltige Sicherung ggf. vorhandener Grundstückseinfriedungen, etc.) sowie auf die Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange zu Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen.

Des Weiteren wird vorliegend die Regelung getroffen, dass der Anschluss an Nachbargrundstücke ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen hat, insb. auch aus optischen Gründen bzw. hinsichtlich des Erhalts einer bezogen auf das Gesamtbaugebiet insgesamt stimmig / möglichst harmonisch wirkenden, vertraglichen Geländeausformung / -profilierung.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für eine Beurteilung / Prüffähigkeit der entsprechenden Planungssituation den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

#### F) Festgesetzte Öffentliche Grünflächen zur

Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung:

Die vorliegende städtebauliche Konzeption verfolgt die übergeordnete Zielsetzung der Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)) mit einer gewünschten weitreichenden Flexibilität für die Bauwerber i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit sowie Nutzbarkeit / Ausgestaltung der Grundstücke im Allgemeinen, in Kombination mit der Festlegung und Umsetzung der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie der wesentlichen Baugebietsdurchgrünung auf Öffentlichem Grund (mit Ausnahme des am Nordrand gelegenen einzelnen Baugrundstückes mit Nr. / Bez. 15, nördlich des „Nordweges“).

Es soll im Öffentlichen Raum sowohl die Umsetzung der entsprechend erforderlichen, situativ bedarfsgerechten Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung durch die Gemeinde erfolgen, als zugleich auch eine hohe Aufenthaltsqualität bzw. ein qualitätsvolles und möglichst abwechslungsreiches Umfeld für eine zielführende, (künftig) flexible Freizeit- und Erholungsnutzung der Bewohner des Gesamtbaugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ geschaffen werden.

Allerdings sind die entsprechenden, hierfür jeweils konkret zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen im Hinblick auf eine gesamtkonzeptionell nachhaltig funktionale, situativ-bedarfsgerecht flexible und zukunftssträchtige Gesamt-Planungskonzeption, mit Ausnahme der strukturbildenden Einzelgehölze (s. nachfolgenden Unterpunkt „G“) i.V.m. den Eintragungen in der Planzeichnung und § 8.10 der textlichen Festsetzungen), im Rahmen der vorliegenden Planung nicht gesondert / differenziert planungsrechtlich festgesetzt!

Die im Plan enthaltenen Darstellungen auf den Öffentlichen Grünflächen stellen gegenständlich lediglich nachrichtlich-informative (plangraphische) Planungsvorschläge für eine mögliche Flächenausgestaltung bzw. zur Anlage / Umsetzung entspr. Elemente, Strukturen, etc. im Rahmen der Städtebaulich-Grünordnerischen Konzeption dar.

Die Gemeinde wird (künftig) den jew. Erfordernissen / Bedarfs-Situationen, etc. entsprechend die situativ benötigten, konkreten Maßnahmen auf Grundlage der übergeordneten Zielsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planungskonzeption umsetzen!

- **Im Ergebnis** erfolgt somit zum einen die Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“, – auf durchgehend mind. Rund 7,5 bis 14,5 m breiten Flächen, welche neben der Funktion als Baugebiets- / Ortsrandeingrünung zugleich auch zur Umsetzung von Maßnahmen für die Freizeit- und Erholungsnutzung dienen.

- Zum anderen wird planungskonzeptionell eine starke, räumlich-markant wirksame Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche / Spielplatzfläche – Fläche für die Begegnung / Naherholung, Freizeitgestaltung, etc. berücksichtigt bzw. umgesetzt. Dies erfolgt auf einem deutlich raumwirksam ausgeprägten, durchgehend mind. 13 m bis über 55 m! breiten Flächenbereich inmitten des Baugebietes, der sich ausgehend von der westlich / südwestlich angrenzenden, bestehenden Siedlungsstraße „Am Steinacker“ (errichtet im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“) durch die gegenständlichen Plangebietsflächen hindurch erstreckt und sich zum östlichen / nordöstlichen „neu“ geplanten Ortsrandbereich hin weiträumig und markant aufweitet.

Zusätzlich ist dieser Flächenumgriff im Bestand bzw. weiterführend nach Richtung Westen / Südwesten über die Fl.-Nr. 275/8 (mit bestehendem Fuß- / Radwegeabschnitt) auch bereits bis zur Siedlungsstraße „Am Wegfeld“ angeschlossen; – quasi als verbindende „innenliegende“ Hauptachse für die Bewohner, im Zentrum des Gesamtbaugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“. Bzgl. der Verkehrs- und Erschließungskonzeption wird auf das nachfolgende Kapitel 9.1 dieser Begründung weiterführend verwiesen.

- Planungsrechtlich werden diese Öffentlichen Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung festgelegt als:

- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung". Entsprechend den vorstehend ausgeführten, übergeordneten Zielsetzungen sind auf diesen Flächen, neben der Anlage von Grünmaßnahmen bzw. Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, Hochstaudenfluren, etc. selbst, insbesondere auch Anlagen und Maßnahmen zur Freizeitnutzung wie z.B. Wege- und Platzflächen, Sitzbänke inkl. Tische und Müllbehältnisse, ggf. erforderliche Einzäunungen, Spielgeräte / -flächen, Unterstände / Überdachungen, Beschilderungen / Hinweistafeln und dgl. zulässig.

Zusätzlich dürfen darin auch Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser errichtet bzw. umgesetzt werden.

- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“. Auf diesen Flächen sind (neben der Umsetzung von Grünflächen / -maßnahmen) die Errichtung von Anlagen und sämtliche Maßnahmen i.V.m. einer Spielplatznutzung wie z.B. Spielgeräte / -flächen, Spiel- und Gerätehäuser, Unterstände / Überdachungen, Anlagen bzw. Maßnahmen zum Sonnenschutz (wie z.B. Sonnenschirme / -segel, etc.), Wege- und Platzflächen, Sitzbänke inkl. Tischen, Anlagen / Behältnisse zur Abfallbeseitigung, ggf. erforderliche Einzäunungen, Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen und dgl. zulässig. Ebenfalls dürfen darin zusätzlich Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser errichtet bzw. umgesetzt werden.

- Des weiteren entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen in den 2 Abschnitten mit einer nur einseitigen bzw. westlich angrenzenden Bebauung im Norden sowie auch Süden des PG:  
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Mehrzweckflächen / -streifen“ Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“. Auf diesen jeweils nur 1 m breiten „ergänzenden“ Flächenstreifen ist - neben der Umsetzung (straßenraum-begleitender) Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. - insbesondere die Anlage von Stellplätzen bzw. -flächen, Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie zusätzlich von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen), etc. zulässig.  
Diesbzgl. weiterführend wird auf das nachfolgende Kapitel 9.1 „Verkehrliche Erschließung“ dieser Begründung verwiesen.

• In der Planzeichnung innerhalb der Öffentlichen Grünflächen enthaltene, nachrichtlich-informative (plangraphische) Planungsvorschläge für eine mögliche Flächenausgestaltung bzw. zur Anlage / Umsetzung entspr. Elemente, Strukturen, etc. im Rahmen der Städtebaulich-Grünordnerischen Konzeption, insbesondere:

- Anlage von abschnittswisen, vorrangig linearen aber auch teils flächigen artenreichen Strauchgehölzstrukturen zur Optimierung der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung (mit Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern);
- Aufbau von artenreichen, extensiv genutzten Blühflächen / Blühstreifen;
- Anlage artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen, vorrangig entlang der Ostgrenzen des Plangebietes (zur freien Landschaft), aber auch entlang von zur Umsetzung vorgeschlagenen Gehölzelementen / -strukturen (Ausformungen mit Breiten von ca. 2 - 4 m; Pflege durch jährl. Rotations-Mahd ca. 50% der Flächen);
- Anlage Regenwasser-Rückhaltebecken (RRB, mit vorliegend dargestellter ca. Flächengröße von 220 m<sup>2</sup>; auf den Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“) sowie
- Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen (8 Stück, jeweils ca. 5-7 m<sup>2</sup>), entlang der Ostgrenze des Plangebietes (zur freien Landschaft) v.a. zur weiteren Lebensraum- / Strukturanreicherung & als räumlich-wirksam sichtbare "Landmarken" (auf den Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung").

Hinweis: Bzgl. der ggf. zur Umsetzung kommenden artenreichen Blühstreifen, Hochstaudenfluren, etc. sollte generell eine Ansaat mittels autochthoner Saatgut-Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu erfolgen (zudem empfiehlt sich eine fachliche Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (vor dem Erwerb!); bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut sollte ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zur Verwendung kommen!

Die Gemeinde wird (künftig) den jew. Erfordernissen / Bedarfs-Situationen, etc. entsprechend die situativ benötigten, konkreten Maßnahmen auf Grundlage der übergeordneten Zielsetzungen der verfahrensgenständlichen Planungskonzeption umsetzen!

**G) Festgesetzte Maßnahmen auf den Öffentlichen Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung:**

Für den Erhalt bzw. die Sicherstellung einer aus grünordnerisch-landschaftsplanerischer Sicht zielführenden, räumlich-wirksamen und qualitätsvollen Grundstruktur der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie auch der Baugebietsdurchgrünung im Allgemeinen werden auf den Öffentlichen Grünflächen strukturbildende Einzelgehölze / entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung von Gehölzpflanzungen festgesetzt.

So besteht auf den Öffentlichen Grünflächen eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 1. und mind. 2. Wuchsordnung sowie die gesondert festgesetzten fruchtreichen Wildgehölze und heimischen Obstgehölze (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).

Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen. Dabei ist die Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen festgesetzten Gehölze bindend, allerdings kann die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang bzw. bis zu ca. 3,0 m verändert werden.

Alternativ können für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung sowie die fruchtreichen Wildgehölze bei „freistehenden“ (singulären) Pflanzstandorten bzw. Einzelgehölzen auch heimische Obstgehölze verwendet / angepflanzt werden.

Des Weiteren gilt für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (s. § 8.7 der textlichen Festsetzungen).

#### H) Festgesetzte Private Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung:

Wie zuvor bereits ausgeführt, stellt eine der wesentlichen Zielsetzungen im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption (nicht zuletzt auch im Hinblick auf zielgerichtet wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen gegenüber den Umweltschutzgütern) die Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Baugebiets- / Ortsrandeingrünung bzw. eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur angrenzenden freien Landschaft dar.

Dementsprechend werden auch im Bereich des einzelnen Baugrundstückes Nr. 15 nördlich des „Nordweges“ (auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 301) zur Sicherstellung des Planungszieles private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ nach Richtung Osten und Norden berücksichtigt. Bzgl. der festgelegten Lage / Ausdehnung wurde dabei gesamtplanerisch auf der Fl.-Nr. 301 zudem eine durchgehend mind. 4 m breite Rest-Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 300 beachtet, welche als Zufahrtbereich / -korridor für eine auch künftig problemlose Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf Fl.-Nr. 301 erforderlich ist, und deshalb nicht in das Plangebiet mit einbezogen bzw. mit überplant wird.

- Die Flächenbereiche / -streifen am Übergang zum freien Landschaftsraum auf Privatgrund weisen dort im Hinblick auf eine zielführende Planungskonzeption nach Osten hin eine Breite von 6,0 m sowie nach Richtung Norden - auf Grundlage / in Weiterführung der bereits festgesetzten Planungskonzeption des angrenzenden Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“ - eine Breite von 7,0 m auf, und sind als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist die Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich), mit Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

- auf den ausgewiesenen 6 und 7 m breiten Flächenabschnitten ist die Umsetzung / Pflanzung einer mind. 2-reihigen Strauchgehölzstruktur auf jeweils mindestens  $\frac{2}{3}$  der Gesamtlänge der Grünfläche bezogen auf die jew. Längen der östlichen / nordöstlichen sowie nördlichen / nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen.
- auf Flächenbereichen mit einer Breite < 6 m bis mind. 3 m ist die Umsetzung / Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Strauchgehölzstruktur auf mind.  $\frac{2}{3}$  der Gesamtlänge der Grünfläche festgesetzt. Als Pflanzabstand wird ein Maß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-4 Pflanzen je Art zu pflanzen.

Dabei gilt für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.

Weiterhin sind die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

- Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt innerhalb der privaten Grünflächen auch die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung (Pflanzbindung) von Strukturbildnern / Laubgehölzen mindestens 2. Wuchsordnung bzw. von standortheimischen Laubbäumen innerhalb der Privaten Grünflächen (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).

Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen.

Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen. Dabei ist die Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen festgesetzten Gehölze bindend, allerdings kann die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang bzw. bis zu ca. 3,0 m verändert werden.

Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei „freistehenden“ (singulären) Pflanzstandorten bzw. Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

- Außerdem erfolgt zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption sockellose Einfriedungen gem. § 7. auf den Privaten Grünflächen errichtet werden.

***Im Ergebnis** wird damit durch diese auf Privatgrund festgelegten / gelegenen qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Grünordnerischen Maßnahmen eine gesamtkonzeptionell-zielführende Eingrünungskonzeption für das einzelne Grundstück mit Bez. / Nr. 15 in der Planzeichnung am Nord- / Nordostrand des PG umgesetzt und damit auch für das neu ausgewiesene Grundstück auf TF Fl.-Nr. 301 (nördlich der „Nordstraße“) die Ausbildung eines situativ-bedarfgerechten, verträglichen sowie räumlich nachhaltig-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft gewährleistet.*

- I) Des Weiteren wird sowohl im Rahmen der Maßnahmen zur Baugebietsein- / -durchgrünung (bzw. in Ergänzung hierzu) als gleichzeitig auch für die Sicherstellung einer (Mindest)Durchgrünung der Baugebietsflächen in einem situativ-bedarfgerechten Umfang, eine generelle m<sup>2</sup>-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen. Demnach ist pro 350 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder standortgerechtes Obstgehölz auf den Baugrundstücken zu pflanzen. D.h. auf den vorliegend neu ausgewiesenen Baugrundstücken mit Grundstücks-Flächen gem. Planungskonzeption von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 665 m<sup>2</sup> (mit Ausnahme des Grundstückes auf TF Fl.-Nr. 301 mit Bez. / Nr. 15 von 910 m<sup>2</sup>; aufgrund der planungskonzeptionellen „Sonderlage“) sind jeweils mind. 1 bis max. 2 Einzelgehölze entsprechend zu pflanzen. Auf dem Grundstück mit Bez. / Nr. 15 nördlich des „Nordweges“ wären dies entsprechend mind. 3 Stück.

Allerdings kann von dieser m<sup>2</sup>-bezogenen Festsetzung jeweils bereits die Anzahl der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Gehölze (für die eine Pflanzbindung im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ zwingend besteht; siehe in der Planzeichnung entsprechend eingetragene Gehölze / Baumstandorte) abgezogen werden.

- Die ebenfalls hierzu zu zählenden, straßenraumbegleitend auf den Privatgrundstücken im Bereich der in der Planzeichnung nummerierten Bauraumbereichen / -grundstücken Nm. 3, 8, 10, 12, 14 sowie 16 bis 20 zu pflanzenden Gehölze (s. Situierungs-Vorschläge / nachrichtlich-informative Eintragungen in der Planzeichnung) werden insb. im Hinblick auf eine gesamtplanerisch-zielführende und qualitätsvolle Planungskonzeption zur Festlegung situativ-bedarfgerechter Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung entsprechend festgelegt. Dabei ist an diesen hierfür aus gesamtplanerischer Sicht geeigneten Grundstücken (insb. in Bezug auf Grundstücksgröße / -zuschnitt, Führung der Baugrenzen und



räumliche Lage / Standort entlang der Erschließungsstraße) pro Bauraumbereich / -grundstück mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsordnung oder heimischer Obstbaum in einem Flächen- / Pflanzbereich mit Mindestabstand von 1,0 m und einem max. Abstand von 3,0 m, gemessen in Stammmitte, entlang der Straßenbegrenzungslinie zu situieren.

Die Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Bauraumbereiche / -grundstücke ist den Eintragungen in der Planzeichnung jeweils zu entnehmen!

Im Hinblick auf die Erfordernis zur Berücksichtigung einer grundsätzlich möglichst weitreichenden Standortflexibilität im Rahmen der konkreten Umsetzung der Bebauung / baulichen Anlagen auf den Privatgrundstücken wurden die jeweiligen Pflanz-Standorte bzw. die Lage der zu pflanzenden Gehölze vorliegend nicht gesondert per Planzeichen festgesetzt. Entsprechend sind diese in der Planzeichnung i.V.m. den hierfür vorstehend genannten, gegenständlich geeigneten Bauraumbereichen / -grundstücken auch ausnahmslos als lediglich vorgeschlagene Baumstandorte nachrichtlich-informativ enthalten. Die aus gesamtplanerischer Sicht i. E. entsprechend differenziert festgesetzten Baumstandorte, im Flächen- / Pflanzbereich mit Mindestabstand von 1,0 m und einem max. Abstand von 3,0 m (gemessen in Stammmitte) entlang der Straßenbegrenzungslinie, tagen wesentlich dazu bei, straßenraumbegleitend die Schaffung der gewünschten, planungskonzeptionell beabsichtigten Raum-Wirksamkeit zu bewerkstelligen bzw. den Aufbau und Erhalt der beabsichtigten, starken grünordnerischen Grundstrukturen entlang der öffentlichen Räume im Plangebiet bestmöglich und nachhaltig sicherzustellen.

Hinweis: In diesem Zusammenhang wird zudem darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sowohl für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ (vorliegend nur im Fall des am Nordrand gelegenen einzelnen Baugrundstückes mit Nr. / Bez. 15 in der Planzeichnung erforderlich) als auch für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Einzelgehölze) ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen ist. Dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) sowie für den Bereich der vorstehend genannten privaten Grünflächen auch ein gesonder-tes Pflanzraster-Konzept auf Grundlage des § 8.8 der textlichen Festsetzungen einzutragen.

Die gem. § 7 der textlichen Festsetzungen entlang der Öffentlichen Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

- J)** Außerdem ist für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen im Hinblick auf den diesbezüglich aktuellen naturschutzfachlich erforderlichen Standard ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig. Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt dabei die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.7 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 6. der "Hinweise durch Text").

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung sowie Baugebietsdurchgrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen, sowie auch für die darin festgesetzten Pflanzungen, die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig!

- K)** Für den Erhalt und die Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der festgesetzten Gehölzpflanzungen wurde festgelegt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

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

- Abweichend davon ist im Hinblick v.a. auf die (grundsätzlich kompakte, flächenmäßig vergleichsweise verdichtete) räumliche Gesamtsituation der Baugrundstücke (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)) sowie die gewünschte weitreichende Flexibilität für die Bauwerber i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit sowie Nutzbarkeit / Ausgestaltung der Grundstücke im Allgemeinen, in der Planung die Möglichkeit einer Reduzierung des Grenzabstandes für Baum- / Gehölzpflanzungen auf Privatgrund entlang von öffentlichen Grünflächen auf mind. 1,0 m berücksichtigt bzw. festgesetzt (gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).
- Ferner ist ebenfalls für Baum- / Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen entlang / gegenüber von Privatgrundstücken - mit Blick sowohl auf die ausgewiesenen Flächenzuschnitte der Öffentlichen Grünflächen (und darunter insb. auch den teils etwas eingengten Situationen / Engstellen entlang der Baugrundstücke am östlichen Ortsrandbereich) als auch die im gesamtplanerischen Kontext benötigten und vorliegend komplett auf öffentlichem Grund festgelegten / übernommenen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung - für die Umsetzung einer zielführenden bzw. aus gesamtkonzeptioneller Sicht nachhaltig wirksamen, räumlich-wahrnehmbaren Grüngestaltung sowie auch die Ausgestaltung der Grünflächen i.S. der gesamtplanerisch zugedachten Nutzungs-Funktionen (s. Zweckbestimmungen), die Möglichkeit einer Reduzierung des Grenzabstandes auf mind. 1,50 m gegeben bzw. festgelegt (gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).
- Darüber hinaus wird mit Blick auf eine abschließende Bestimmtheit bzgl. der Sicherstellung der gewünschten straßenbegleitenden Einzelgehölz-Pflanzungen auf öffentlichem Grund, der Grenzabstand von Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen entlang / gegenüber von Privatgrundstücken auf einen Mindestabstand von 1,0 m reduziert, gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte. Dies ist vorliegend insbesondere für die festgesetzte Einzelgehölzpflanzung der beiden Straßenbäume entlang des „Nordweges“ von Bedeutung, die in konzeptioneller Orientierung an der westlich angrenzenden planungsrechtlichen Bestandssituation (Bereich des BPlanes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“) weitergeführt bzw. entsprechend festgelegt werden.
- Dagegen wird, um eine Beeinträchtigung durch Gehölzbewuchs möglichst weitreichend zu vermeiden / im vorliegenden gesamtplanerischen Kontext bestmöglich zu verringern, generell der Abstand von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen auf mindestens 3,0 m erhöht (gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte). Auf § 8.11.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend verwiesen.

**L) Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund:**

So sind sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

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

**M) Abschließend ist festgelegt, dass die Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 -0,15m zur Geländeoberkante zu erfolgen hat.**

**Im Ergebnis** wird durch die vorliegend nahezu ausschließlich auf Öffentlichem Grund (bzw. nur im Fall des am Nordrand gelegenen einzelnen Baugrundstückes mit Nr. / Bez. 15 auf Privatgrund) gelegenen vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen

Eingrünungsmaßnahmen (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) eine weitere deutliche Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse am nördlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich von Attenhausen vorgenommen und nachhaltig gewährleistet.

Des Weiteren werden mit Umsetzung der ausgeprägten, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes sehr umfangreiche und i. E. (künftig) flexibel nutzbare Öffentliche Grünflächen mit vorrangiger Zweckbestimmung für eine Spielplatznutzung – Flächen für die Begegnung / Naherholung / Freizeitnutzung, etc. – für die Bewohner des Gesamtbaugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ geschaffen.

#### **Allgemeine Hinweise:**

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Zudem wird an dieser Stelle neuerlich darauf hingewiesen, dass Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen haben – zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Bzgl. der auf den Öffentlichen Grünflächen ggf. zur Umsetzung kommenden artenreichen Blühstreifen, Hochstaudenfluren, etc. sollte generell eine Ansaat mittels autochthoner Saatgut-Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu erfolgen (zudem empfiehlt sich eine fachliche Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (vor dem Erwerb!); bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut sollte ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zur Verwendung kommen!
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sowohl für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ (vorliegend nur im Fall des am Nordrand gelegenen einzelnen Baugrundstückes mit Nr. / Bez. 15 in der Planzeichnung erforderlich) als auch für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Einzelgehölze) ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen ist. Dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) sowie für den Bereich der vorstehend genannten privaten Grünflächen auch ein gesondertes Pflanzraster-Konzept auf Grundlage des § 8.8 der textlichen Festsetzungen einzutragen.  
Die gem. § 7 der textlichen Festsetzungen entlang der Öffentlichen Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

### **5.3 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,1 ha und untergliedert sich im Detail wie folgt:

a) Bestand:

<b>Art der Fläche</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil %</b>
Planungsgebiet gesamt	ca. 21.050 m <sup>2</sup>	100 %
Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)	ca. 18.150 m <sup>2</sup>	ca. 86,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 610 m <sup>2</sup>	ca. 3,0 %
Flur- / Wirtschaftswegefläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	ca. 1,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 430 m <sup>2</sup>	ca. 2,0 %

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Grünfläche auf Privatgrund	ca. 1.580 m <sup>2</sup>	ca. 7,5 %

b) Planung:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 21.050 m <sup>2</sup>	100 %
Bauland, Baugrundstücksflächen, Allgemeine Wohngebietsflächen	ca. 11.450 m <sup>2</sup>	ca. 54,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche (davon Bestand)	ca. 3.650 m <sup>2</sup> (ca. 610 m <sup>2</sup> )	ca. 17,5 % (ca. 3,0 %)
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftswegeflächen“ (Bestand)	ca. 75 m <sup>2</sup>	ca. 0,5 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ (davon Bestand)	ca. 2.245 m <sup>2</sup> (ca. 430 m <sup>2</sup> )	ca. 10,5 % (ca. 2,0 %)
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung“	ca. 3.150 m <sup>2</sup>	ca. 15,0 %
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Mehrzweckflächen / -streifen“	ca. 105 m <sup>2</sup>	ca. 0,5 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ (davon Bestand)	ca. 375 m <sup>2</sup> (ca. 25 m <sup>2</sup> )	ca. 1,8 % (ca. 0,1 %)

## 6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 6.1 Umweltbericht

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

### 6.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

#### 6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland in Anspruch genommenen sowie als Verkehrsflächen und mit sonst. anderen intensiveren Nutzungen neu mit überplanten

Flächen des Plangebietes zu Grunde gelegt (i. S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von „neuem Baurecht“).

Dabei handelt es sich Großteils um bislang vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächenbereiche sowie um die vorliegend mit überplanten bzw. direkt westlich / südwestlich angrenzenden 5 m breiten Flächenstreifen der in dem bestandskräftigen Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017 festgesetzten „privaten (Grün-)Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“. Darüber hinaus werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens auch die neu ausgewiesenen, vergleichsweise umfangreichen Öffentlichen Grünflächen im zentralen Bereich der Baugebietsflächen sowie auch in Ortsrandlage im Hinblick auf die dort (zusätzlich) zulässigen baulichen Anlagen i.V.m. einer Spielplatznutzung bzw. Freizeit- / Erholungsnutzung entsprechend der potentiellen Eingriffserheblichkeit angesetzt / anteilig berücksichtigt.

Für die übrigen Flächen des PG wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da diese entweder als Grünflächen auf privatem Grund (ohne Zulässigkeit einer Errichtung von baulichen Anlagen; - mit Ausnahme von sockellosen Einfriedungen) und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden (auf bereits ausgewiesenen öffentliche Grünflächen mit Möglichkeit zur Errichtung von Versickerungsanlagen), oder es sich um die bereits bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen inklusive den straßenbegleitenden Nebenflächen handelt. Diese Flächen stellen keine ausgleichsrelevanten Teilflächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren dar.

## 6.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

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

Diese Kompensationsfaktoren wurden, wie die Ausgleichsflächen- und die Grünordnungskonzeption im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes (LRA) Unterallgäu im Detail abgestimmt:

1. Für die Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen zum einen als Bauland / Allgemeine Wohngebietsflächen (WA), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,35 sowie zum anderen als Öffentliche Verkehrsfläche erfolgt die Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,20 (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors grundsätzlich im oberen Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5; allerdings erfolgt hier im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht eine vorliegend vergleichsweise deutliche Faktorenwert-Reduzierung auf einen Wert von 0,2 - insb. aufgrund der Festsetzung der umfassenden Öffentlichen Grünflächen im zentralen Bereich der Baugebietsflächen sowie v.a. auch in Ortsrandlage zur Umsetzung von umfangreichen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrand-Eingrünung (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) als vorliegend starke / deutlich räumlich-wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme).
2. Für die Neuinanspruchnahme / Überplanung von bestandskräftig festgesetzten „privaten (Grün-)Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (im Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017) als Bauland / Allgemeine Wohngebietsflächen (WA), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,35 erfolgt die Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,50 (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie II - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors gem. planungsrechtlicher Ausgangssituation im unteren Bereich der Wertespanne von 0,5 bis 0,8).
3. Weiterhin erfolgt für die Neuinanspruchnahme / Überplanung von bestehenden Flur- / Wirtschaftswegefächern als Öffentliche Verkehrsflächen, erfolgt die Festsetzung des



**Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,10** (angesetzter Pauschal-Wert im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht, insbesondere i.V.m. der nachhaltig erfolgenden Erhöhung des Versiegelungsgrades / -anteils sowie generell der Nutzungsintensität im Vergleich zur Bestands-situation).

Ebenso erfolgt auch für die **Neuinanspruchnahme / Überplanung von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Flur- / Wirtschaftswegefächern"**, die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,10** (angesetzter Pauschal-Wert im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht i.V.m. der nachhaltig erfolgenden Veränderung des Untergrundes (vorrangig Errichtung Kies- / Schotterflächen) sowie generell bzgl. der deutlichen Erhöhung der Nutzungsintensität im Vergleich zur Bestandssituation).

4. Für die **Neuinanspruchnahme / Überplanung von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Mehrzweckflächen / -streifen“** erfolgt ebenfalls die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,10** (angesetzter Pauschal-Wert im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht i.V.m. der nachhaltig erfolgenden Veränderung des Untergrundes (ggf. Errichtung von Stellplatzflächen, Schotterrasenflächen, Fundamenten für Straßenbeleuchtungen, etc.) sowie generell bzgl. der deutlichen Erhöhung der Nutzungsintensität im Vergleich zur Bestandssituation).
5. Abschließend erfolgt für die **Neuinanspruchnahme / Überplanung von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“** sowie auch **mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung“** die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,05** (angesetzter Pauschal-Wert im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht i.V.m. der Möglichkeit einer situativ-bedarfsgerechten, flexiblen Umsetzung von Anlagen / Einrichtungen, etc. für die Spielplatz sowie Erholungs- / Freizeitnutzung (ggf. Errichtung von Spielflächen / -geräten, Spiel- und Gerätehäuser, Unterstände / Überdachungen, Anlagen bzw. Maßnahmen zum Sonnenschutz, Platz- und Wegeflächen, etc.) sowie generell bzgl. der Erhöhung der Nutzungsintensität im Vergleich zur Bestandssituation).

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

6. Bestehende Erschließungsflächen / Verkehrsflächen auf öffentlichem Grund – Straßen(verkehrs)flächen inkl. Straßennebenflächen der „Sontheimer Straße“ bzw. des „Nordweges“; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
7. Im Vergleich zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation im Bereich des „Nordweges“ unveränderte Festsetzung von bestehenden Flur- / Wirtschaftswegefächern inkl. Nebenflächen als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Flur- / Wirtschaftswegefächern"; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
8. Im Vergleich zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation unveränderte Festsetzung sowohl von Grünflächen auf öffentlichem Grund (bereits ausgewiesene öffentliche Grünflächen mit Möglichkeit zur Errichtung von Versickerungsanlagen) als auch auf Privatgrund; Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
9. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ auf bestehenden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

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

Auf die **zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 6.2.3** wird ferner verwiesen:



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

### 6.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 6.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 21.050 m <sup>2</sup>		
1.: Neuausweisung Bauland / Baugrundstücksfläche Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) sowie Neufestsetzung öffentliche Verkehrsflächen – Flächenneuanspruchnahme von bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 12.720 m <sup>2</sup>	0,2	2.544 m <sup>2</sup>
2.: Neuausweisung Bauland / Baugrundstücksfläche Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) – Flächeninanspruchnahme / Überplanung von be- standskräftig festgesetzten „privaten (Grün-)Flächen			

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017); <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.555 m <sup>2</sup>	0,5	778 m <sup>2</sup>
<b>3.:</b> - <u>Neuausweisung öffentliche Verkehrsflächen – Flächeninanspruchnahme / Überplanung von bislang als Flur- / Wirtschaftsweg genutzten Flächen;</u> <u>sowie auch:</u> - <u>Neuausweisung öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Flur- / Wirtschaftswegefleichen"–</u> <u>Flächeninanspruchnahme / Überplanung von bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen;</u>  <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 215 m <sup>2</sup>    ca. 10 m <sup>2</sup> ----- insgesamt: ca. 225 m <sup>2</sup>	0,1	23 m <sup>2</sup>
<b>4.:</b> <u>Neuausweisung öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Mehrzweckflächen / -streifen“ –</u> <u>Flächeninanspruchnahme / Überplanung von bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen;</u> <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 105 m <sup>2</sup>	0,1	11 m <sup>2</sup>
<b>5.:</b> - <u>Neuausweisung öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ –</u> <u>Flächeninanspruchnahme / Überplanung von bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen;</u> <u>sowie auch:</u> - <u>Neuausweisung öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung &amp; Freizeitnutzung“ –</u> <u>Flächeninanspruchnahme / Überplanung von bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen;</u>  <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.815 m <sup>2</sup>    ca. 3.150 m <sup>2</sup> ----- insgesamt: ca. 4.965 m <sup>2</sup>	0,05	248 m <sup>2</sup>
<b>6.:</b> Bestehende Erschließungsflächen / Verkehrsflächen auf öffentlichem Grund – Straßen(verkehrs)flächen inkl. Straßennebenflächen der „Sontheimer Straße“ bzw. des „Nordweges“; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 610 m <sup>2</sup>	–	–

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
7.: Im Vergleich zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation im Bereich des „Nordweges“ unveränderte Festsetzung von bestehenden Flur- / Wirtschaftswegefächern inkl. Nebenflächen als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Flur- / Wirtschaftswegefächern"; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 65 m <sup>2</sup>	–	–
8.: - Im Vergleich zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation bzw. Festsetzung: unveränderte Festsetzung von Grünflächen auf öffentlichem Grund (bereits ausgewiesene öffentliche Grünflächen mit Möglichkeit zur Errichtung von Versickerungsanlagen); <u>sowie auch:</u> - Im Vergleich zur derzeitigen Bestands- / Realnutzungssituation bzw. Festsetzung: unveränderte Festsetzung von Grünflächen auf privatem Grund;  <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 430 m <sup>2</sup>  ca. 25 m <sup>2</sup> ----- insgesamt: ca. 455 m <sup>2</sup>	–  –  –	–  –  –
9.: Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ - <i>auf bestehenden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen;</i> <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 350 m <sup>2</sup>	–	–
<b>Summe</b>	<b>21.050 m<sup>2</sup></b>	–	<b>3.604 m<sup>2</sup></b>

**Fazit:**

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.604 m<sup>2</sup>**.

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

### 7.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der 3.604 m<sup>2</sup> umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nummer 573 der Gemarkung Sontheim zugeordnet bzw. festgesetzt.

## 7.2 Lage, Flächengrößen und Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern der „gebietsextern“ festgesetzten Ausgleichsflächen sowie Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung

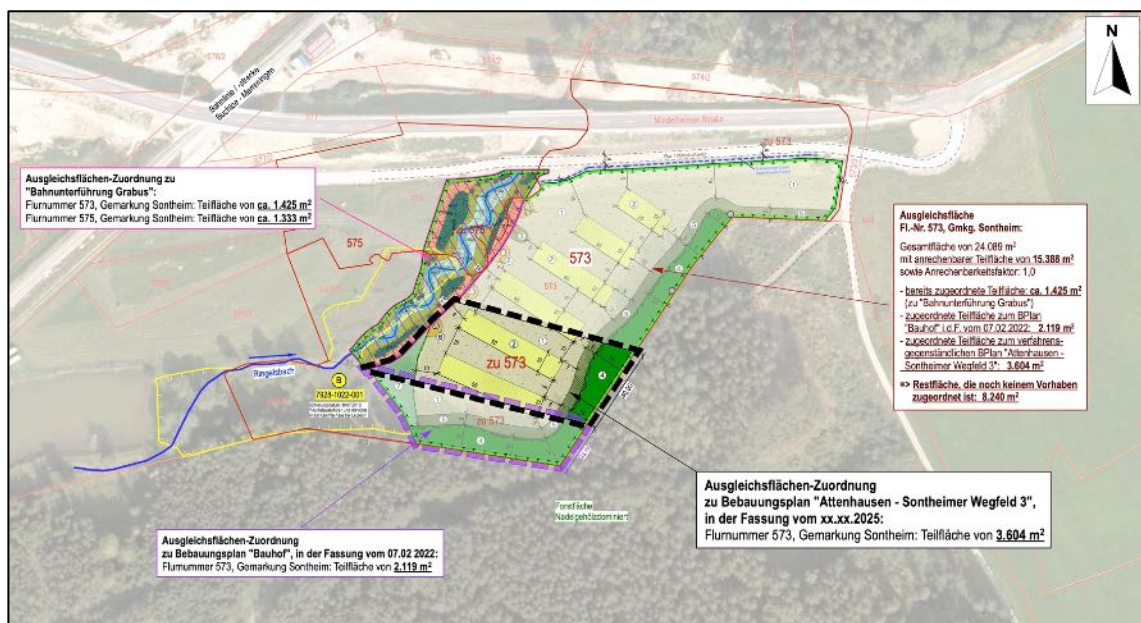
### 7.2.1 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 573, Gmkg. Sontheim

Die „gebietsextern“ festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 573 der Gmkg. Sontheim liegt etwa 3 km östlich von Sontheim südlich des Ortsteils Grabus direkt südlich an die Ortsverbindungsstraße Sontheim-Stetten und östlich an den „Ringelsbach“ angrenzend. Die Brücke dieser Ortsverbindungsstraße über die Bahnlinie Buchloe–Memmingen befindet sich etwa 140 m nordwestlich der Ausgleichsfläche.

Das Flurstück umfasst eine Gesamtfläche von 24.089 m<sup>2</sup>, davon sind **als Ausgleichsfläche 15.388 m<sup>2</sup> anrechenbar**. Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt einen **Wert von 1,0**.

- Von diesen 15.388 m<sup>2</sup> sind **bereits ca. 1.425 m<sup>2</sup> i.V.m. dem planfestgestellten Vorhaben / Projekt der DB Netz AG „Neubau Straßenüberführung (SÜ) Grabus“ bzw. „Bahnunterführung Grabus, Gemeinde Sontheim“ (aus dem Jahr 2020) als Ausgleichsfläche zugeordnet**.
- Außerdem wurden **bereits weitere 2.119 m<sup>2</sup> i.V.m. dem Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Bauhof“ der Gemeinde Sontheim (Endfassung vom 07.02.2022) festgesetzt / zugeordnet**.
- Dem **verfahrensgegenständlichen Planvorhaben werden davon weitere 3.604 m<sup>2</sup> zugeordnet**.

**Damit verbleibt** von den für eine Zuordnung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehenden 15.388 m<sup>2</sup> nach Abzug der 1.425 m<sup>2</sup> i.V.m. dem Vorhaben / Projekt „Bahnunterführung Grabus, Gemeinde Sontheim“, den 2.119 m<sup>2</sup> i.V.m. dem Bebauungsplan „Bauhof“ und den 3.604 m<sup>2</sup> i.V.m. dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren **eine weiterhin festsetzbare / künftig noch zuordenbare Restfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 573 (Gmkg. Sontheim) von 8.240 m<sup>2</sup> (= 15.388 m<sup>2</sup> – 1.425 m<sup>2</sup> – 2.119 m<sup>2</sup> – 3.604 m<sup>2</sup>) auf dem gemeindlichen Ökokonto**.



#### Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 573, Gmkg. Sontheim (ohne Maßstab):

Ausschnitt aus dem Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Flächenfestsetzung sowie der Entwicklungsziele / übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung;

Weiterführend / zusätzlich wird auf die maßstäbliche plangraphische Darstellung M 1:1.500 in einem gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung sowie insbesondere auch auf die Planunterlage Anlage III. (mit Stand vom 08.10.2021, ergänzt am 19.10.2021 und am 04.11.2024) zur vorliegenden Begründung im Maßstab 1:1.000 verwiesen.

## 7.2.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung



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

(Im Hinblick auf die i.V.m. künftigen Zuordnungen ggf. zur Anwendung kommenden Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wird darauf hingewiesen, dass der festgelegte Ausgangszustand / Grundwert der Flächen dem Biotop- / Nutzungstyp "G11" bzw. 3 WP/m<sup>2</sup> entspricht)

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

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

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

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

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

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

Hinweise:

- Bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zulässig.
- Es wird generell darauf hingewiesen, dass vor Ausbringen (im besten Fall noch vor Erwerb) von künstlich vermehrtem Saatgut (Ausnahme: Mahdgutübertragungen durch den Landschaftspflegeverband stellen kein künstlich vermehrtes Saatgut dar) die Saatgutzusammenstellung mit der Positivliste für autochthones Saatgut des LfU abzugleichen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten ist!  
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der genannten Positivliste grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde erfordern.

2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (6 Stück, insgesamt ca. 2.400 m<sup>2</sup>):

- Anlage von jeweils 10 m breiten, 25 bis 50 m breiten „Blühstreifen“ – quer zur Bewirtschaftungsrichtung;
  - Aussaat standortgerechte kräuterreiche Saatgut-Mischung (Empfehlung zur Verwendung einer "Blumenwiesen-Mischung", autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!);  
bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zulässig; im Übrigen s. Punkt „Hinweise“ unter vorstehendem Unterpunkt „B) 1.“!
  - Flächenvorbereitung: im Jahr der Aussaat mit dem Ziel Gräser zurückzudrängen bzw. die „Pflanzen-Samenbank“ im Boden zu erschöpfen: 1.) Pflügen und Fräsen der Fläche in der ersten Maihälfte nach vollständiger Mahd der Flächen; 2.) nochmaliges Fräsen sowohl im Juli als auch zusätzlich Anfang September, um erneut auflaufende / sich ggf. entwickelnde Ackerunkräuter mechanisch zu bekämpfen; 3.) danach / letztlich, etwa Mitte September erfolgt die Aussaat - hierfür Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur z.B. mittels einer Egge; nach der Ausbringung des Saatgutes: Anwalzen der Fläche;
  - Pflegeziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September („Räummahd“ im Herbst);
  - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Schaffung einer wechselfeuchten (ephemerer) Struktur ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung der Geländeoberfläche an einem Standort (ca. 50 m<sup>2</sup>):
- Verdichtung der Geländeoberfläche an einem geeigneten Standort bzw. im Bereich einer bereits vorhandenen, leichten Geländesenke durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Baggerschaufel / -fahrwerk, Traktorfahrwerk, etc.); die Ränder sind geschwungen auszuführen (nicht rechteckig); bei nicht geeigneter Verdichtungsfähigkeit des Untergrundes ist in Teilbereichen / bereichsweise ggf. ein Lehmschlag einzubringen;
  - temporäre Rückhaltung Oberflächenwasser; maschinell mähbar;
  - Arten-Anreicherung der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgutmischung (autochthone artenreiche Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!));  
bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zulässig; im Übrigen s. Punkt „Hinweise“ unter vorstehendem Unterpunkt „B) 1.“!
  - Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd“); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten zu vermeiden. Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
4. Aufbau eines arten- und fruchtreichen gestuften Waldmantels (Breite 8 m – 15 m; ca. 2.160 m<sup>2</sup>):
- Entwicklung eines gestuften arten- und fruchtreichen Waldmantels aus Gehölzen 3. Wuchsordnung mit einer Breite zwischen 8 m und 15 m;
  - es ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden / zulässig;

bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ebenfalls ausschließlich zertifiziertes gebiets-eigenes Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig!

Der Pflanzabstand zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 2 m;

- als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen der selben Art auszubringen;
- auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie im Bereich der nach Westen / Südwesten hin exponierten Abschnitte zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je mind. 4 bis 5 Pflanzen) verwendet werden;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen;
- im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung eines Wildschutzaunes erforderlich;
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund  $\frac{1}{3}$  des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

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

- Einbringen von Findlingen (2 Stück; Durchmesser mindestens ca. 0,8 -1 m) als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche.

5. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang des Waldrandes (ca. 1.240 m<sup>2</sup>):

- Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes westlich vorgelagert / entlang des Waldrandes bzw. des Waldmantels (s. vorhergehende Maßnahme 4);
- bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!);

bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zulässig; im Übrigen s. Punkt „Hinweise“ unter vorstehendem Unterpunkt „B) 1.“!

Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;

- Mahd alle 2 bis 3 Jahre; Herbstmahd (nicht vor Ende September), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
- Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6. Anlage von Lesesteinhaufen an 4 Standorten (je ca. 5 – 7 m<sup>2</sup>) mit vorgelagerten Sandflächen/-zungen (je ca. 40 m<sup>2</sup>; Länge ca. 10 m und Breite bis zu ca. 5 m):

- Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung;
- Die Sandflächen sind über der GOK der angrenzenden Flächen auszubilden und müssen eine Dicke von mind. 30 cm aufweisen. Als Material ist Sand aus einer regionalen Abbaustelle bzw. Sand- / Kiesgrube (ggf. auch Waschsand) zu verwenden;
- Die Lesesteinhaufen müssen eine Höhe von mind. 1,0 bis 1,3 m aufweisen. Als Material sind Steine verschiedener Korngrößen zu verwenden, dabei hat mind. 80 % des Materials eine Korngröße von 20 bis 40 cm aufzuweisen; das restliche Material kann aus einer kleineren oder auch größeren Korngröße bestehen;

- Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte und Ausformungen sind lagemäßig bzw. hinsichtlich der Gestaltung geringfügig veränderlich;
- Pflege der Sandflächen im Bedarfsfall (i.S. einer gelenkten Eigenentwicklung): Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*Solidago canadensis*)) zu verhindern.  
Ggf. anfallendes Mahd- / Schnittgut ist abzutransportieren.

Hinweise:

Es wird empfohlen die Lesesteinhaufen zusätzlich mit einer farbigen Markierung (z.B. in Form eines Stabes / einer Stange) zu versehen, um deren Lage auch bei ggf. hochwüchsig ausgeprägten Vegetations-Beständen für die Bewirtschafter sowohl der Plangebietsflächen selbst als auch der angrenzenden Nachbargrundstücke gut sichtbar zu halten.

7. Gewässerbegleitender artenarmer Hochstauden-Bestand / dominante Altgras-Flur mit teils Neophyten-Besatz; Aufwertung / Umänderung in artenreiche Hochstaudenflur (ca. 450 m<sup>2</sup>):
- Ziel: Aufwertung des artenarmen, teils mit Neophyten bestandenen gewässerbegleitenden Hochstauden-Bestandes / Altgras-Flur in eine artenreiche Hochstaudenflur, insbesondere durch nachfolgende Maßnahmen:
  - Durchführung von Neophyten-Bekämpfung, insbesondere von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*), Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*) und Goldrute (*Solidago canadensis*);
  - ggf. / sofern bedarfsweise für die Ziel-Erreichung erforderlich: nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bereichsweise Arten-Anreicherung eines gewissen Anteils der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!);  
bei Einsatz von künstlich vermehrtem Saatgut ist ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zulässig; im Übrigen s. Punkt „Hinweise“ unter vorstehendem Unterpunkt „B) 1.“!
  - Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
  - Pflege: Mahd alle 2 Jahre im Spätherbst, ggf. Rotationsmahd von rund 50 % der Fläche im jährlichen Wechsel;  
ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
  - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

**Hinweise / nachrichtlich-informativer Sachstand zur „Neophytenbekämpfung“:**

Das Landratsamt Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde, führt in der Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungs-Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Bauhof“ der Gemeinde Sontheim (Schreiben vom 20.12.2021; das Schreiben kann bei der Gemeinde eingesehen werden) in Bezug auf die Thematik „Neophytenbekämpfung“ die nachfolgenden, aktuell geltenden 3 Leitsätze aus:

- „a) Früherkennung und Bekämpfung schon während der Etablierung eines unerwünschten Bestands:  
Maßnahmen bereits gegen Einzelvorkommen von Neophyten führen i. d. R. zum schnellen Erfolg. Wichtig ist hier die Neophyten in frühem Stadium (bei mehrjährigen Pflanzen ist im ersten Jahr oft nur eine Rosette im Unterwuchs erkennbar) und noch vor der Blüte zu erkennen, um die Etablierung einer Samenbank zu verhindern.
- b) Samenreife und Samenausbreitung unbedingt vermeiden:  
Mahd von Neophyten muss unbedingt vor Samenreife mit unmittelbarer Entfernung und sachgerechten Entsorgung des Mähguts von der Fläche erfolgen.

c) Dauerhaftes Management:

Die meisten invasiven Formen von Neophyten besitzen, entweder durch lang keimungsfähige Samenbanken oder durch Verbleib von Überdauerungsanlagen (z. B. Wurzelteile) im Boden, ein langanhaltendes Reproduktionspotential. Daher führen regelmäßige Maßnahmen und dauerhafte Beobachtung betroffener und angrenzender Flächen zu langfristigem Erfolg.“

### 7.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung / Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen (in diesem Fall nur „gebietsexterne“ Flächen) hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Auf die § 9.3 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

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

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

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring:

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vorbehält, Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen!

### 7.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

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

## 8. Immissionsschutz

### 8.1 Verkehr, Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von der in einem Mindestabstand von mehr als 150 m zu dem Plangebiet gelegenen Staatsstraße St 2011 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Allerdings wird auf die von der St 2011 ausgehenden Emissionen generell hingewiesen.

Auch bzgl. der im Süden das Plangebiet begrenzenden „Sontheimer Straße“, der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, ist nach derzeitigem Kenntnisstand von keiner zu berücksichtigenden Relevanz auszugehen.



### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Auch bzgl. des planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen ist mit Blick auf die Bestandsituation bzw. -verhältnisse sowie insb. Art und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass bestehende Wohngebiete oder Wohngebäude nennenswert beeinträchtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass die mögliche Beeinträchtigung an bestehenden Verkehrswegen bzw. darunter v.a. dem „Nordweg“ und der „Sontheimer Straße“, im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen liegt und somit als zumutbar angesehen werden kann.

## **8.2 Gewerbelärm**

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von gewerblich genutzten baulichen Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht gegeben.

## **8.3 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen**

Entsprechend den vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen sowie den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer ähnlichen Nutzungs-Struktur sowie baulichen Intensität / Dichte wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu der nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

Der Schalleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der § 11.1 der textlichen Festsetzungen erfolgten auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

Im Übrigen wird bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten auf die Beachtung der Vorgaben bzgl. Mindestabständen zur benachbarten Wohnbebauung aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand 28.08.2013, aktualisiert 24.03.2020) verwiesen.

Der Leitfaden ist (aktuell) zu beziehen unter: „[www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)“.

## **8.4 Landwirtschaft**

Infolge der räumlichen Lage des Vorhabengebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Nutzflächen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

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

Der Bestandsschutz ist ohne eventuelle Schadensersatzansprüche seitens der Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger zu gewährleisten.

## 8.5 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge“ – Radongeschütztes Bauen

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radon-schutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

## 9. Erschließung und Infrastruktur

### 9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt durch eine neu geplante bzw. zur Umsetzung kommenden Siedlungsstraße (innere Erschließungsachse) zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“. Durch diese beiden Straßen ist das Plangebiet auch vergleichsweise gut an die nächste größere Verkehrserschließung bzw. die westlich gelegene „Dorfstraße“ / St 2011 (überörtliche Verbindungsstraße zwischen der Autobahnanschlussstelle Nr. 16 „Erkheim“ und Ottobeuren) angebunden.

Diese neu geplante Siedlungsstraße verläuft in einem abwechslungsreich konzeptionierten, insgesamt grundsätzlich bewegt und strukturell-dörflich gewachsen wirkenden Straßenverlauf, welcher durch eine Abfolge von Aufweitungen und Engstellen geprägt ist. So weist diese im nördlichen sowie südlichen Abschnitt 2 markante S-formige Kurvenbereiche mit jeweils einer kleinen platzartigen straßenräumlichen Aufweitung und im zentralen Bereich um die dortige Öffentliche Grünfläche mit vorrangig zugedachter Spielplatznutzung eine prägnante Doppel-S-förmige Straßenführung auf. Hierdurch soll neben der struktur- und abwechslungsreichen Wirkung / straßenräumlichen Wahrnehmung insb. auch eine grundsätzliche Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs im Plangebiet erreicht werden.

In diesem Zusammenhang ist gerade auch im Rahmen der weiterführenden Planungen (Detail- / Ausführungsplanungen) ein besonderes Augenmerk gerade auf den Abschnitt im zentralen Bereich durch die Öffentliche Grünfläche mit vorrangiger Spielplatz- bzw. Freizeit- / Erholungsnutzung zu legen. Übergeordnete Zielsetzung ist hier bzgl. der Straßenausbau- / Verkehrssituation insb. eine deutliche Beruhigung des Gesamtbereiches - mit klarem Vorrang / möglichst geringfügiger potentieller Beeinträchtigung der auf den Öffentlichen Grünflächen erfolgenden / zugedachten Nutzungen - durch entsprechende baulich-fachplanerische Maßnahmen / Ausgestaltungen, etc. Beispielsweise zu nennen sind diesbzgl. Fahrbahnverengungen, Fahrbahnschwellen oder auch ggf. abschnittsweise Fahrbahnanhebungen, deutlich wahrnehmbarer Wechsel des Fahrbahnbelages (evtl. Pflasterungen), Beschilderungen / besonderer verkehrsberuhigter Bereich (ggf. „Spielstraße“), usw. Des Weiteren ist dabei im gesamtplanerischen Kontext zu berücksichtigen, dass in dem nach Richtung Westen / Südwesten zur Straße „Am Steinacker“ hin gerichteten und vorliegend mit überplanten Bereich dieser zentralen Öffentlichen Grünflächen (u.a. Fl.-Nr. 276/10) zusätzlich auch die Errichtung bzw. Weiterführung einer Fuß- / Radwegeverbindung ggf. vorgesehen ist, die im Bestand bzw. weiterführend nach Richtung Westen / Südwesten über die Fl.-Nr. 275/8 bereits bis zur Siedlungsstraße „Am Wegfeld“ führt; – quasi als verbindende Hauptachse für den nichtmotorisierten Verkehr im Zentrum des Gesamtbaugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“.

Die Breite des Straßenraumes bzw. der festgelegten Öffentlichen Verkehrsflächen entlang des „Nordweges“ beträgt in Orientierung der westlich angrenzenden planungsrechtlichen Bestandssituation durchgehend 8,0 m. Am östlichen Randbereich gehen die Straßenraumflächen auf die bestehenden Flur- / Wirtschaftswegefleichen Fl.-Nr. 283 über und reduzieren sich im Bereich der dort entsprechend ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftswegefleichen“ auf eine „Raum“-Breite von 5,0 m.

Der Straßenraum der übrigen neu geplante bzw. zur Umsetzung kommenden Siedlungsstraße (innere Erschließungsachse) weist in den Abschnitten mit beidseitig angrenzender Bebauung eine (Straßenraum)Breite von durchgehend mind. 7,0 m, in den Abschnitten mit einer nur einseitigen bzw. westlich angrenzenden Bebauung von durchgehend mind. 6,5 m sowie im zentralen Bereich um die dortige Öffentliche Grünfläche mit vorrangig zugedachter Spielplatznutzung eine Breite von durchgehend mind. 6,0 m für die Umsetzung entsprechender, situativ-bedarfgerechter baulicher Anlagen im Rahmen der weiterführenden Planungen auf.

Darüber hinaus ist in den 2 Abschnitten mit einer nur einseitigen bzw. westlich angrenzenden Bebauung zusätzlich zu den dort durchgehend mind. 6,5 m breiten Flächen, jeweils ein 1 m breiter Flächenstreifen mit Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Mehrzweckflächen / -streifen““ östlich daran entlangführend bzw. vorgelagert berücksichtigt. Auf diesem Flächenstreifen ist mit Blick auf eine zielführende, nachhaltig funktionale Planungskonzeption (zeitgemäß-zukunftsträchtige Flexibilität hinsichtlich der straßenräumlichen Funktionen / Nutzungen), neben der Umsetzung (straßenraum-begleitender) Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc., insbesondere die Anlage von Stellplätzen bzw. -flächen, Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie zusätzlich von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen), etc. zulässig.

Mit diesen (Straßenraum)Breiten werden die benötigten Flächen für sämtliche Erschließungsfunktionen bzw. für die erforderliche Ver- und Entsorgung der Plangebietsflächen (Fahrbahn inkl. Nebenflächen sowie Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung, Spartenerschließung, etc.) langfristig / nachhaltig sichergestellt.

Fazit: Mit der Ausweisung bzw. planungsrechtlichen Sicherung dieser Verkehrsflächen in der entsprechenden Dimensionierung erfolgt insgesamt eine den situativen Erfordernissen entsprechende, bedarfsgerechte und zielführende sowie ausreichend leistungsfähige (zukunftsträchtige) Erschließung des neuen Baugebietes. Insgesamt ist die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen damit als ausreichend sowie abschließend sichergestellt zu bewerten.

### 9.1.2 Geschwindigkeitsregelung sowie

#### **Einmündungssituationen / freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke)**

Auf der neu geplanten bzw. zur Umsetzung kommenden Siedlungsstraße (innere Erschließungsachse) erfolgt die Umsetzung einer Tempo-30 km/h-Geschwindigkeitsregelung. Insbesondere erfolgt dies im Hinblick auf die Eckpunkte der Gesamt-Planungskonzeption (v.a. Art, Maß und Umfang der künftigen Bebauung) und die örtlich-situativen Gegebenheiten (bestehendes Verkehrsnetz, Anschlusspunkte / Einmündungssituationen, etc.) sowie auch hinsichtlich der ausschließlichen Funktion der Verkehrsflächen als „Wohnstraße“ / Erschließungsflächen für eine vorgesehene weitreichend wohngenutzte Bebauung.

Ferner wird aus gesamtplanerischer Sicht sowie insbesondere aufgrund der akt. gegebenen / zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten generell auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr bzw. Fuß(gänger)verkehr angestrebt bzw. ist deshalb auch im Bestand nicht vorhanden / umgesetzt.

Bzgl. einer weiterhin erfolgenden / darüber hinausgehenden Geschwindigkeits-Reduzierung im vorstehend ausgeführten zentralen Bereich um die dortige Öffentliche Grünfläche mit vorrangig zugedachter Spielplatznutzung, wird auf die weiterführenden Planungen (Detail- / Ausführungsplanungen) bzw. entsprechend auf dieser Planungsebene noch gesondert festzulegenden baulich-fachplanerische Maßnahmen / Ausgestaltungen, etc. verwiesen (darunter beispielsweise ggf. auch Festlegung als besonderer verkehrsberuhigter Bereich (ggf. „Spielstraße“), usw.). Flankiert werden könnte / sollte dies ggf. auch mit baulich-gestalterischen Maßnahmen wie z.B. Fahrbahnverengungen, Fahrbahnschwellen oder auch abschnittsweise Fahrbahnanehebungen, mit einem deutlich wahrnehmbaren Wechsel des Fahrbahnbelages (evtl. Pflasterungen), usw..

Als Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) an den Einmündungsbereichen im Süden / Südosten in die „Sontheimer Straße“ ist ortseinwärts in Richtung Südwesten eine Länge von 70 m in die Planzeichnung eingetragen bzw. festgesetzt (Anfahrtsicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung).

Demgegenüber ist ortsauwärts in Richtung Osten / Nordosten eine Schenkellänge von 110 m in die Planzeichnung eingetragen bzw. festgesetzt (Anfahrtsicht, Schenkellängen für eine Tempo-70km/h-Geschwindigkeitsregelung). Mit Umsetzung des Planvorhabens und spätestens i.V.m. der nach derzeitigem Sachstand insgesamt zeitnah geplanten Neuerrichtung der „Sontheimer Straße“ sowie des nördlich begleitenden Radweges (komplett durchgehend bis zum Hauptort Sontheim) wird zwar eine Versetzung des Ortsschildes an einen Standort östlich abgesetzt zum verfahrensgegenständlichen PG erfolgen, allerdings ist i.V.m. der verkehrlichen Bestandssituation davon auszugehen, dass ggf. am Beginn des Baugebietes bzw. an der südöstlichen Planzeugsbereichsgrenze noch etwas erhöhte Geschwindigkeiten auftreten werden. Deshalb wurde vorliegend in diesem Kontext vorsorglich eine freizuhaltende Sichtfläche (Sichtdreieck) für eine Tempo-70km/h-Geschwindigkeitsregelung effektiv berücksichtigt.

Des Weiteren ist i.V.m. dem geplanten, nördlich der „Sontheimer Straße“ verlaufenden Fuß- / Radweg eine weitere freizuhaltende Sichtfläche (Sichtdreieck) eingetragen bzw. festgesetzt, hier mit einer beidseitigen Schenkellänge von jeweils 30 m.

*An dieser Stelle wird zur Kenntnis gegeben bzw. darauf hingewiesen, dass die gegenständlich festgelegten, in der Planzeichnung eingetragenen freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) nicht auf die Bestandssituation / akt. vorhandene Fahrbahnführung der „Sontheimer Straße“ abgestellt sind, sondern mit Blick auf eine nachhaltig-zukunftsträchtige Gesamt-Planungskonzeption bereits vollinhaltlich auch auf die Fahrbahn-Außenkanten bzw. -Achsen des aktuell vorliegenden Ausführungsentwurfs der Straßenplanungen mit Bez. "Sanierung Gemeindeverbindungsstraße Attenhausen - Sontheim und Mindelheimer Straße" - "Lageplan 1 Straße"; (mit Stand vom 17.01.2024) des Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsried, vorgenommen wurden! Dieser Planungsstand ist bzgl. der vorliegend relevanten Inhalte auf der Planzeichnung mit dunkelrot gestrichelten bzw. gepunkteten Linienführungen (und entspr. Bemaßungen) nachrichtlich-informativ enthalten / entsprechend eingetragen.*

In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass im Einmündungsbereich in die „Sontheimer Straße“ damit zusammenhängend auch eine geringfügige Überplanung bzw. zusätzliche Einbeziehung von einer kleineren Teilfläche der angrenzenden Grünlandflächen (Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 278) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich wird (insg. ca. 140 m<sup>2</sup>).

Weiterführend wird auf die Inhalte des § 13 der textlichen Festsetzungen „Sichtfelder / Sichtdreiecke“ weiterführend verwiesen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass an den Grundstückszufahrten ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

## 9.2 Ver- und Entsorgung

### 9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Sontheim angeschlossen.

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

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal.

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche

Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

### 9.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

Bevor ggf. erforderliche Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Attenhausen sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

In Bezug auf weiterführende Hinweise zum Brandschutz wird auf die Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

### 9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

#### A) Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Vorliegend ist festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auch vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist (s. § 12.1 der textlichen Festsetzungen).

Des Weiteren wird auf die Einhaltung der „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung“ (EWS) der Gemeinde Sontheim (in der jeweils gültigen Fassung) hingewiesen.

Ergänzend wird auf das vorhergehende Kapitel 4.2.2 „Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserhältnisse (...)“ dieser Begründung sowie auch auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserbehandlung“ der textlichen Hinweise verwiesen.

#### B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, grundsätzlich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone).

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

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

Die Größe der Sickeranlagen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch



für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Außerdem sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind grundsätzlich bzw. in erster Linie soweit als möglich auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

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

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Geländeveränderungen, der Bau von Entwässerungseinrichtungen, etc. sind generell so zu konzipieren, dass eine Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, Öffentliche Grünflächen, etc.) ist nicht zulässig.

Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtsbereich entlang der Grundstücksgrenze.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2. „Niederschlagswasserbehandlung“ in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

#### 9.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer sowie Hochwassersituation / -risiken

##### A) Grundwasser- / Untersgrundsituation

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die detaillierten Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung sowie auf Ziffer 4.3 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Generell wird auch an dieser Stelle neuerlich ausdrücklich darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

**Es wird an dieser Stelle erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!**

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird nicht zuletzt auch mit Blick auf die vorhandene Untergrundsituation als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

- Lage zu Wasserschutzgebieten:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich südöstlich des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet befindet (Gebietskennzahl: 2210802800126; Festsetzungsdatum: 01.02.2014). Allerdings liegt die nördliche Grenze des Wasserschutzgebietes Sontheim aktuell etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes entfernt; – abweichend zu den ursprünglichen / inzwischen „veralteten“ Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989, in welchem das Wasserschutzgebiet noch direkt östlich / südöstlich an das verfahrensgegenständliche Plangebiet angrenzt.

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes bzw. dessen Schutzzonenbereichen ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht gegeben – auch nicht durch Bau- und Entwässerungsmaßnahmen (auf Grundlage Übertragung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017, welche im Zuge der Aufstellung des direkt westlich / südwestlich an das gegenständliche PG angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ erstellt wurde).

## **B) Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet HQ100 / Hochwasserrisiken - Überschwemmungsgefahr**

- Bestands- Ausgangssituation:

Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m (die Höhenlage des Fließgewässers im Vergleich zu den Plangebietsflächen beträgt dabei - dem entsprechend der Abflussrichtung leicht nach Richtung Norden / Nordwesten abfallenden Gelände folgend - nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen mehr als 2 m).

- Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der Schwelk / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG); weiterhin ist vorliegend auch keine Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ vorhanden (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ im räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit dem Fließgewässer liegt mehr als ca. 300 m von den Flächen des gegenständlichen Plangebietes entfernt, etwa im Bereich entlang der „Dorfstraße“.

- Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!

### **Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem**

Dennoch ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie (sowie nicht zuletzt auch mit Blick auf die Auswirkungen i.V.m. dem unlängst bzw. Ende Mai / Anfang Juni 2024 vor Ort aufgetretenen Starkniederschlagsereignissen) bei

einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch (deutlich) extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG zwar nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich als unwahrscheinlich erscheint, jedoch letztlich nicht abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

Es ist jedoch klarzustellen, dass bei dem Ende Mai / Anfang Juni 2024 aufgetretenen Starkniederschlagsereignis im Plangebiet selbst und dem direkt südwestlich angrenzenden Baugebiet keine Überschwemmung oder andere damit in Verbindung stehende Auswirkungen / Schäden aufgetreten sind.

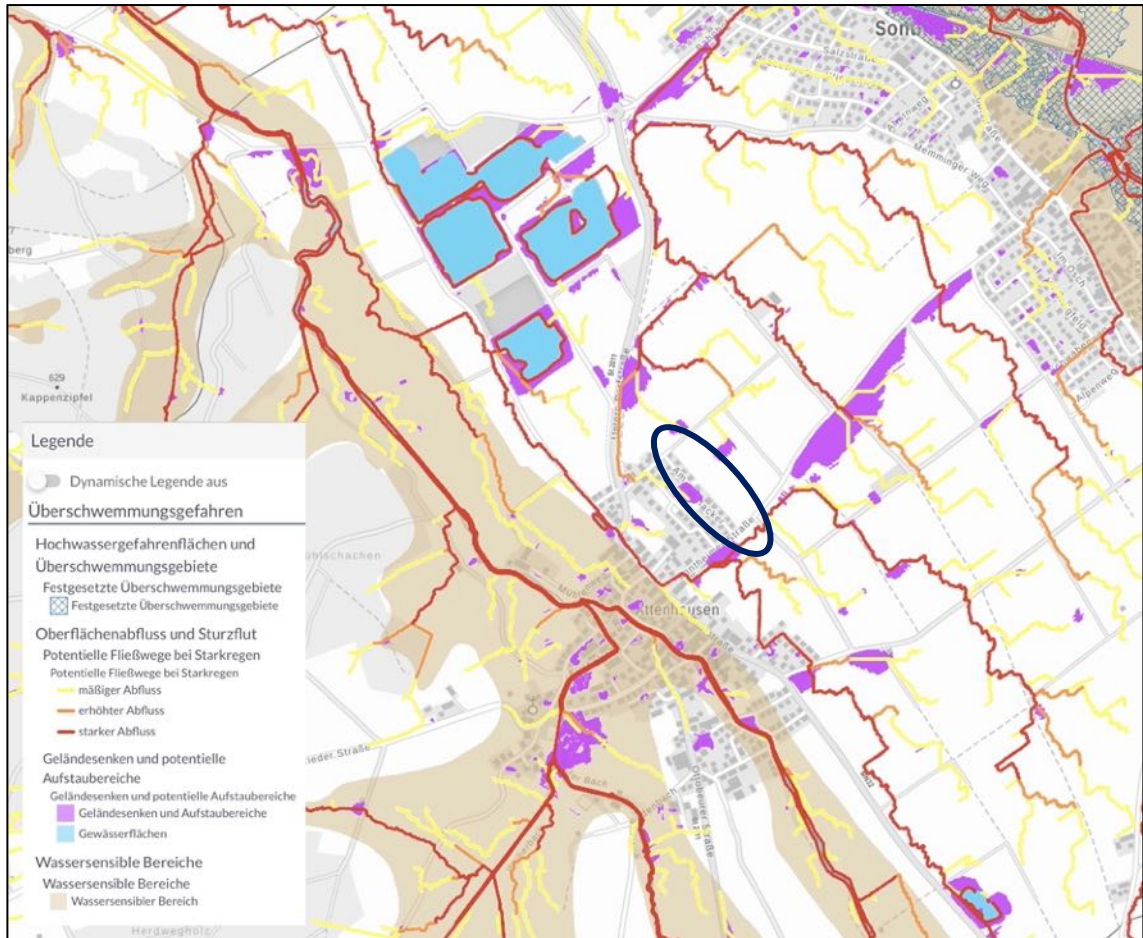
### **Oberflächenwasser & Starkniederschläge**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Niederterrasse und der dadurch bedingten nahezu ebenen Topographie ist eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Vorhabengebiet als insgesamt eher unwahrscheinlich zu bewerten.

Dementsprechend sind im „UmweltAtlas Bayern“ für den Bereich des Plangebietes in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) weder potentielle Fließwege bei Starkregenereignissen noch Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche eingetragen.

!Generell ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen auch eine diesbezügliche Gefahr durch ggf. wild abfließendes Oberflächenwasser nicht / niemals abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

Entwässerungseinrichtungen sind generell so auszulegen, dass Oberflächenwasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine (mögliche) Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.



Auszug aus dem UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ohne Maßstab):

Darstellung der potentiellen Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potentiellen Aufstaubereichen sowie der „wassersensiblen Bereiche“ und zusätzlich des „festgesetzten Überschwemmungsgebietes“ für ein HQ-100-Ereignis der „Östlichen Günz“; mit Kennzeichnung des Bereiches des gegenständlichen Bauungsplans „Attenuation - Sontheimer Wegfeld 3“

## 9.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

### A) Stromversorgung

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

#### Bestehende 20-kV-Freileitung und Kabelleitungen

Innerhalb bzw. im Umgriff des Geltungsbereiches verläuft eine 20 kV-Kabelleitung (NA2XS2Y), ausgehend bzw. übergehend von der südlich / südöstlich, außerhalb des Vorhabengebietes vorhandenen 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Der Verlauf der 20 kV-Kabelleitung sowie auch der 20 kV-Freileitung ist inkl. der Schutzstreifen / -zonenbereiche jeweils nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen. Des Weiteren sind die Standorte der Stromleitungs-Masten der 20 kV-Freileitung nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung enthalten.

Der Schutzbereich von Kabelleitungen - sowohl 1 kV-Kabelleitungen als auch 20 kV-Kabelleitungen - beträgt mind. 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Schutzbereich beidseits der 20 kV-Freileitung beträgt mind. 8,0 m.

- In Verbindung mit Kabelleitungen wird generell auf die Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften bzw. Auflagen und Hinweise hingewiesen:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
- Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitung wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
- Kabellagepläne können online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak> oder können bei der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen angefordert werden.
- Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.
- Zwar befindet sich die 20 kV-Freileitung südlich / südöstlich benachbart bzw. außerhalb des Vorhabengebietes. Allerdings wird aufgrund der räumlichen Nähe bzw. direkten Nachbarschaft zu den Plangebietesflächen diesbzgl. (vorsorglich) auf folgende Punkte generell hingewiesen:
  - Im Schutzbereich der Freileitung dürfen Baumaßnahmen gemäß DIN EN 50423 nur mit Zustimmung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) erfolgen.
  - Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
  - Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich stark beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.
  - Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzzeitige Unterschreitung des Schutzabstandes ist lebensgefährlich.
  - Der Betrieb eines Baukrans ist aus Sicherheitsgründen und sowie durch den zu beachtenden Leitungsschutzbereich eingeschränkt– bzw. bei Verwendung eines Baukranes muss sichergestellt sein, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Freileitung unter allen Umständen unterbleibt.
  - Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf den Schutzbereich der Leitung hinzuweisen. Sollte der erforderliche Schutzabstand auch nur kurzzeitig unterschritten werden müssen, so muss sich die betreffende Baufirma rechtzeitig wegen der zu treffenden Unfallverhütungsmaßnahmen mit der zuständigen Betriebsstelle Memmingen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung setzen.
  - Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen; falls unumgänglich, der LEW Netzservice GmbH (LVN) zur Stellungnahme zuzuleiten.
  - Abschließend wird diesbezüglich auf das „Merkheft für Baufachleute“ des Verbandes der Netzbetreiber (VDN) e.V. in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

## **B) Versorgung mit Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikation ist ebenfalls nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

## **C) Vorgaben und Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen und -anlagen**

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



Ebenfalls sind u.a. insbesondere auf den Dachflächen auch sämtliche Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. unzulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurden deshalb die entsprechenden Regelungen unter den §§ 6.10 sowie 14.1 der Festsetzungen durch Text getroffen.

### **9.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf**

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

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

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

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

#### Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind, d.h. in diesem konkreten Fall entlang der im Zuge des gegenständlichen Vorhabens zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“ neu geplanten bzw. zur Umsetzung kommenden Erschließungsstraße. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der hausnahen Erfassung.

## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Sontheim – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553), Fürth, August 2021, 22 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2023 – Gemeinde Sontheim, Fürth, 2024, 30 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten für Sontheim, Fürth, herausgegeben im Juni 2024, 20 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 - Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu; Fürth, herausgegeben im Februar 2024, 26 S.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Bayern“: „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), „Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern“ (digitale Fassung): Grundwassermessstelle Station Sontheim 3/06, Messstellen-Nr. 13303
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried: Baugrundgutachten in der Fassung vom 21.04.2017 (erstellt im Zuge der Aufstellung des direkt südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“)

- Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsried: Ausführungsentwurf Straßenplanung mit Bez. "Sanierung Gemeindeverbindungsstraße Attenhausen - Sontheim und Mindelheimer Straße" - "Lageplan 1 Straße", Stand 17.01.2024
- LEW Planauskunft: Lageplan der bestehenden Stromleitungen; abgerufen am 27.06.2024
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15) in der Fassung vom 25.10.1987, zuletzt geändert am 23.12.2015
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – noch nicht verbindliche Fassung der Gesamtfortschreibung, die in der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde
- Gemeinde Sontheim, Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 inkl. der 2. Änderung aus dem Jahr 2012 und einer Teilfläche der 4. Änderung aus dem Jahr 2016 sowie der 9. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird
- Gemeinde Sontheim, Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ in der Fassung vom 04.09.2017, In-Kraft-getreten am 12.10.2017
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Gemeinde Sontheim eingesehen werden. Zudem sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Sontheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Sontheim übereinstimmen.

### GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



### PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den .....

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &  
Stadtplaner

## eberle.PLAN

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

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

**ANLAGE I. zur Begründung:  
Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

<b>Name (TÖB)</b>	<b>Abteilung</b>	<b>Adresse</b>
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg
Handwerkskammer für Schwaben		Siebentischstraße 56 86152 Augsburg
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kreisheimatpfleger (Bauwesen)	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim



<b>Name (TÖB)</b>	<b>Abteilung</b>	<b>Adresse</b>
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Tiefbauverwaltung	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe
Leonet GmbH		Edlmairstraße 1 94469 Deggendorf
Polizei-Inspektion Mindelheim	Sachbereich Verkehr	Memminger Straße 16 87719 Mindelheim
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Landkreis Unterallgäu	Rottachstraße 15 87435 Kempten
<b>Nachbargemeinden</b>		
Marktgemeinde Erkheim		Marktstraße 1 87746 Erkheim
Gemeinde Kammlach		Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach
Marktgemeinde Markt Rettenbach		Ottobeurer Straße 10 87733 Markt Rettenbach
Marktgemeinde Ottobeuren		Marktplatz 6 87724 Ottobeuren
Gemeinde Stetten		Unggenrieder Straße 3 87778 Stetten
Gemeinde Westerheim		Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim

## ANLAGE II. zur Begründung:

### Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

#### Inhalt:

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

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes, sowie in Bezug auf den gegenständlichen Standort in besonderer Weise auch auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage Attenhausen.

Das Plangebiet befindet am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Attenhausen, zwischen dem „Nordweg“ und der „Sontheimer Straße“. Die Vorhabenflächen schließen an das Baugebiet um die Straßen „Am Wegfeld“ und „Am Steinacker“ an, welches auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ aus dem Jahr 2012 und „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017 entwickelt wurde.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von 20 qualitätsvollen sowie möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstücken für eine weitreichende raum- bzw. flächensparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung, vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Das Planvorhaben (i. S. einer weiteren vordringlichen Mobilisierung von Bauland) dient damit im Ergebnis der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insb. auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen - und damit zugleich auch einer nachhaltigen Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur - auf Gesamtgemeinde-Ebene möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Planung stellt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und insgesamt verträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen / östlichen Ortsrandes von Attenhausen dar. Zudem besteht im Zuge der angestrebten Festlegung einer möglichst weitreichenden gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption die Möglichkeit für eine wünschenswerte Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispiel-

haften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, und ergänzt das Siedlungsgefüge am nordöstlichen Ortsrandbereich von Attenhausen um eine weitere abschließende Baureihe / -zeile und einige zusätzlich hierzu zum Ortsrand hin gruppiert vorgelagerte Baugrundstücke sowie eine qualitätsvolle, vergleichsweise stark ausgeprägte Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund.

Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation grundsätzlich überaus verträgliche Maßnahme anzusprechen.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung umfassen jeweils eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Im Wesentlichen ist eine räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Planvorhaben gegeben – es besteht lediglich die geringfügige Abweichung, dass die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen / mit beplanten Bereiche der Sichtfelder (im Süden an der Einmündung der neu geplanten Erschließungsstraße in die „Sontheimer Straße“) im Geltungsbereich der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung nur teilweise enthalten bzw. aus gesamtkonzeptioneller Sicht zur Überplanung erforderlich sind.

Als wesentliche Festsetzungen / wichtigste Eckpunkte der Planungskonzeption des gegenständlichen Bebauungsplans sind zu nennen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in gesamtkonzeptioneller Berücksichtigung der bestehenden Bebauung. Zielsetzung der Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)). Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Des Weiteren werden im Baugebiet Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) als gebietsunverträglich erachtet.
- Für die höchstzulässige Überbauung der Allgemeinen Wohngebietsflächen mit hauptbaulichen Anlagen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Höchstmaß für das gesamte Baugebiet festgesetzt. Das Höchstmaß für die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt für die Baugebietsteilflächen „WA-1“ und „WA-1.1“ (bzw. im Fall der Baugrundstücke der westlichen / südwestlichen „innenliegenden“ Bauzeile) 0,7 sowie für die Baugebietsteilflächen „WA-2“ und „WA-3“ (zum einen mit zusätzlich zulässiger Doppelhausbebauung und zum anderen für die zum Ortsrand hin gruppiert vorgelagerten Baugrundstücke) einen Wert von 0,65.
- Neben der Intensität der Überbauung ist ebenfalls die Höhenentwicklung der Gebäude entsprechend der Standort- bzw. Bestandsverhältnisse festgesetzt – im Bereich des Baugebietes betragen differenziert in 2 unterschiedliche „Gebäude-Typen“ die Wandhöhen zum einen maximal 4,0 m (Gebäudetyp 1, mit Dachneigung (DN) zwischen 35°- 45°) bzw. zum anderen mind. 5,2 m und maximal 6,0 m (Gebäudetyp 2, mit DN zwischen 20°-25°) sowie die Firsthöhen jew. maximal 9,0 m. Dabei ist im Hinblick auf eine grundsätzlich gewünschte „gestaffelte“ Bebauung in Richtung der Ortsrandbereiche mit einer entsprechend gesamtplanerisch berücksichtigten Reduzierung der baulichen Intensität bei den zum Ortsrand hin gruppiert vorgelagerten Baugrundstücken / -raumbereichen, neben der

vorstehend beschriebenen geringeren GRZ, insb. bei diesen Baugrundstücken auch nur der Gebäudetypus 1 zur Umsetzung zulässig.

Bzgl. der Bezugshöhen für die Wand- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Gebäude bzw. der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) ist für die einzelnen Bauraumbereiche jew. eine max. Höhenlage von 0,30 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße festgelegt. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen dabei die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB des Erdgeschosses dar.

- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche / Spielplatzfläche – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc..
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der wärmezeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art, Maß und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. die Begründung des Planvorhabens verwiesen (darunter insbesondere das Kapitel 5. der Bebauungsplan-Begründung mit Ausführung der städtebaulichen sowie grünordnerischen Konzeption).

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

### 1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche allgemeine Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 und die allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) zu nennen. Ferner sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen.

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insb. von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Bauweise und des Baulandes inkl. der Überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der bestmöglichen Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächenpotentiale und Anbindungs- / Erschließungsmöglichkeiten auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines grundsätzlich schonenden, verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.  
Zielsetzung der Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)).
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse / Anforderungen der Nutzungen Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

- Differenzierte Festlegungen sowohl bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäudekörper als auch hinsichtlich der baulichen Intensität insgesamt (insb. auch bezogen auf die Lage in den unterschiedlichen Baugebietsteilflächen) i.V.m. Festsetzungen zur Schaffung einer besonders qualitativ ausgeprägten / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietsdurchgrünung und -eingrünung.

### 1.2.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlagen / zu berücksichtigende Fachplanungen sind im gegenständlichen Fall folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungen zu nennen:

- Bereits im Zuge der Aufstellung des direkt südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ wurde durch die Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, eine Baugrunduntersuchung erstellt; mit Stand vom 21.04.2017. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans direkt an das Plangebiet der gegenständlichen Planung angrenzt und im Bereich des selben Naturraums liegt, der Niederterrasse, können die Ergebnisse dieser Baugrunduntersuchung auf das gegenständliche Plangebiet übertragen werden.  
Zu den Schutzgütern Boden und Wasser bildet dieses Gutachten neben den allgemeinen Informationen des LfU eine weitere gebietsspezifischere Informationsgrundlage.
- Aktuell vorliegender Ausführungsentwurf der Straßenplanungen mit Bez. "Sanierung Gemeindeverbindungsstraße Attenhausen - Sontheim und Mindelheimer Straße" - "Lageplan 1 Straße" des Ing.-Büro Klingner, 87463 Dietmannsried, mit Stand vom 17.01.2024; dieser wurde mit Blick auf eine nachhaltig-zukunftsträchtige Gesamt-Planungskonzeption bereits vollinhaltlich bzgl. des Schutzgutes v.a. Sachgüter berücksichtigt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzungen gemäß / Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens.
- Konkrete Festsetzungen bzgl. der Lage der freizuhaltenen Sichtflächen (Sichtdreiecke) sowie der Anschlussflächen / Übergangsbereiche der neu zur Umsetzung geplanten Siedlungsstraße in den Straßenraum der (künftigen) „Sontheimer Straße“ inkl. Berücksichtigung des nördlich vorgelagerten Rad- und Fußweges.

### 1.2.3 Flächennutzungsplan

- Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 17.07.1989 bzw. der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.07.2016:

Der Großteil der Plangebietsfläche ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

In dieser Flächendarstellung enthalten sind auch die Flur- / Wirtschaftswege bzw. im vorliegenden Planungsfall die Flächen im Umgriff / entlang des „Nordweges“.

Die mitüberplanten Flächenbereiche des Straßenraumes der „Sontheimer Straße“, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Hauptverkehrsstraße (Staats-, Kreis- und Ortsverbindungsstraße)“ sowie daran nördlich vorgelagert (zusätzlich) als „Wichtige Rad- und Fußwegverbindung“ gekennzeichnet.

Als Gehölzstrukturen sind im Wesentlichen südlich entlang des „Nordweges“ - und von dort aus weiter in die östliche Flur führend - innerhalb des Geltungsbereichs ein linear ausgeprägter „Feldgehölz“-streifen dargestellt sowie an der „Sontheimer Straße“ (allerdings bereits außerhalb des Geltungsbereichs) ein „Einzelbaum“ im Einmündungsbereich des nach Richtung Süden bzw. Südosten führenden Flur- / Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 256 eingetragen.

Darüber hinaus ist der im Zuge des gegenständlichen Planvorhabens mitüberplante Flächenbereich der südwestlich angrenzenden, rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans als „Ortsrandbegrünung“ ausgewiesen. Der bis zur Siedlungsstraße „Am Steinacker“ reichende, zentral gelegene Flächenbereich auf Fl.-Nr. 276/10, der zukünftig im gesamtplanerischen Kontext als (Öffentliche)

„Grünflächen“ überplant wird, ist aktuell rechtswirksam als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die südlich der „Sontheimer Straße“ bzw. südöstlich außerhalb des gegenständlichen Plangebietes dargestellten „Elektrischen Freileitungen mit Schutzstreifen“ in der Bestandssituation nur noch teilweise vorhanden sind; die Leitungsabschnitte in Richtung Attenhausen wurden durch Kabelleitungen ersetzt.

Abschließend wird zur Kenntnis gegeben, dass die Darstellung des an das Plangebiet im Südosten angrenzenden Wasserschutzgebietes nicht mehr der aktuellen Bestandssituation entspricht bzw. obsolet / überholt ist; die Umgrenzung des betreffenden Wasserschutzgebietes befindet sich heute etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes entfernt, da der Fassungsbereich nicht mehr direkt an der Ortsverbindungsstraße Sontheim - Attenhausen liegt, sondern ebenfalls ca. 300 m weiter nach Richtung Osten / Südosten verlegt wurde.

→ Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sontheim erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ durchgeführt (9. FNP-Änderungsverfahren).

- 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB:

Gegenstand der vorliegend entsprechend erforderlichen, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung einer bisherigen Flächen-Darstellungen von „Fläche für die Landwirtschaft“, sowohl in „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als auch in „Sonstige Straßen“ (für die Straßenraumflächen der zusätzlich benötigten Siedlungsstraßenflächen) sowie in „Grünflächen“, teils mit „Ortsrandbegrünung“.

Des Weiteren wird der bislang im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam als „Ortsrandbegrünung“ (auf Privatgrund) dargestellte westliche / südwestliche Flächenstreifen des Plangebietes, welcher den bisherigen Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zur freien Landschaft ausbildet(e), entsprechend der angrenzenden Flächen komplett als „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit überplant bzw. neu dargestellt.

Die am bisherigen Ortsrand gelegenen Flächen zur „Ortsrandbegrünung“ verlieren durch das verfahrensgegenständliche Planvorhaben i. E. ihre urspr. „gesamtplanerisch-konzeptionelle Funktion“, und werden mit Blick auf eine zielführende, „plangebietsübergreifend“ bestmöglich funktionale neue Planungskonzeption im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend als nunmehr „innenliegende“ bzw. komplett innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene (Grundstücks-)Flächen betrachtet und dementsprechend im gesamtplanerischen Kontext vollflächig als „Wohnbauflächen“ be- / überplant.

Darüber hinaus wird der bis zur Siedlungsstraße „Am Steinacker“ reichende, zentral gelegene Flächenbereich auf Fl.-Nr. 276/10, im gesamtplanerischen Kontext als „Grünflächen“ überplant / neu ausgewiesen; in der bislang für diesen Bereich rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind die betreffenden Flächen als „Wohnbauflächen“ mit einer nach Osten hin vorgelagerten „Ortsrandbegrünung“ dargestellt.

Außerdem erfolgt im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung eine Neuorganisation der Flächen bzw. der Darstellung der Maßnahmen zur „Ortsrandbegrünung“ auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Ausweisung der „Wohnbauflächen“ gesamtplanerisch konzeptionell fortgeschriebenen bzw. veränderten Ortsrand-Situation des Gesamt-Baugebietes. In diesem Zuge wird auch die Darstellung des bislang rechtswirksamen linear ausgeprägten „Feldgehölz“-streifens südlich entlang des „Nordweges“ überplant bzw. im Bereich der Plangebietsflächen aus der Plandarstellung herausgenommen.



Abschließend bleibt die bereits rechtswirksam als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellte „Sontheimer Straße“ unverändert, genauso wie die daran nördlich vorgelagerte (zusätzliche) Darstellung als „Wichtige Rad- und Fußwegverbindung“.

Auch die nicht mehr aktuelle, im Südosten an das Plangebiet angrenzende Darstellung des Wasserschutzgebietes sowie die ebenfalls außerhalb der Umgrenzung des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereichs gelegenen Darstellungen der „Elektrischen Freileitungen mit Schutzstreifen“ und des Einzelbaums im Einmündungsbereich der Flur- / Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 256 südlich entlang der „Sontheimer Straße“ bleiben unverändert.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insb. von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Bauweise und des Baulandes inkl. der Überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der bestmöglichen Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächenpotentiale und Anbindungs- / Erschließungsmöglichkeiten auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines grundsätzlich schonenden, verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.  
Zielsetzung der Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)).
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse / Anforderungen der Nutzungen generelle Festlegungen zur Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche / Spielplatzfläche – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc..
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.

#### 1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der gegenständlichen Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)).

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf Ziffer 3.4 der Begründungen verwiesen.

Insbesondere wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auch eine umfassende Prüfung von Standortalternativen sowie eine vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.) durchgeführt. Auf die entsprechenden Ziffern 3.4.3 ff. der Begründung wird weiterführend verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur langfristigen, räumlich-funktionalen Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen / östlichen Ortsrandes von Attenhausen; - nicht zuletzt auch in konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale. Des Weiteren ist

festzuhalten, dass die Planungskonzeption grundsätzlich insb. auch einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch mit Blick auf die Neuausweisung der Flächen des „Baulandes“).

Zielsetzung der Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)).

- Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Erkheim berücksichtigt damit auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Zudem sind vorliegend in besonderem Maße auch die (künftigen) Grundsätze und Ziele aus der (akt. noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (15) - Entwurfsfassung mit Stand vom 05.12.2023 - unter B III 2 (G) & (Z) „Siedlungsbereiche“ von grundlegender Bedeutung.

- Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.

### 1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet (PG) ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- In dem Plangebiet und dessen räumlich funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden; die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.  
Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".

#### Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Deutliche und nachhaltig wirksame Optimierung der Eingrünungssituation des Ortsrandes von Attenhausen in Richtung Nordosten zur freien Landschaft hin im Bereich der ausgedehnten Niederterrasse (die qualitätsvollen, vergleichsweise umfangreichen Grünordnerischen Maßnahmen werden dabei vorliegend mit Ausnahme des neu geplanten einzelnen Grundstückes nördlich des „Nordweges“ zudem komplett auf öffentlichem Grund umgesetzt).

- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche.
- Generelle, i. E. starke Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation; vorliegend in besonderem Maße gerade auch bezüglich Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter zu erwarten.
- Ermittlung naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf und Festsetzung entsprechende, vorliegend vollumfänglich „gebietsexterne“ Ausgleichsflächen.

### 1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

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

Gemäß den Inhalten des "Bayerischen Denkmal-Atlas" (Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege) sind die zu dem Plangebiet am nächsten gelegene Baudenkmäler jeweils mindestens etwa 280 m entfernt; hierbei handelt es sich um:

- das Kriegerdenkmal, das sich am Einmündungsbereich der „Sontheimer Straße“ in die „Dorfstraße“ befindet, bzw.
- zwei unter Denkmalschutz stehende Bauernhäuser, Anwesen „Dorfstraße“ Hausnummer 4 sowie Anwesen „Dorfstraße“ 19.

Die Baudenkmäler werden durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt; von den Plangebietsflächen aus sind diese, insb. aufgrund der bereits bestehenden zwischenliegenden Bebauung, i. E. nicht einsehbar; nur das Kriegerdenkmal ist vom Straßenraum der „Sontheimer Straße“ aus in einer Entfernung von etwa 300 m zu sehen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

nicht erforderlich.

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

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

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

Auf Ziffer 4.1.1 der Hinweise durch Text der Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen.

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

### 2.1 Derzeitiger Umweltzustand

#### 2.1.1 Realnutzung

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird intensiv landwirtschaftlich als Dauer-Grünland genutzt.

Im Süden / Südosten grenzt der Vorhabenbereich an die „Sontheimer Straße“, die Ortsverbindungsstraße zwischen Sontheim und Attenhausen, im Norden / Nordwesten an den „Nordweg“, eine Siedlungsstraße, die

im Bereich des Plangebietes in einen Flur- / Wirtschaftsweg übergeht. Sowohl der am PG entlangführende Bereich der „Sontheimer Straße“ als auch der entsprechende Abschnitt des „Nordweges“ liegen innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung.

Die geplante Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt durch eine weitere Siedlungs- / Verbindungsstraße zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“.

Im Südwesten / Westen grenzt das PG an das Baugebiet um die Straßen „Am Wegfeld“ und „Am Steinacker“ an, welches auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ aus dem Jahr 2012 und „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017 entwickelt wurde.

Die benachbarte Bestandsbebauung ist vorrangig geprägt durch Wohnnutzungen in Form von freistehenden Einfamilien- bzw. Einzelhäusern mit entsprechenden sonst. typischen baulichen Anlagen (wie Garagen, Gartenhäusern, etc.). Weiterhin weisen die in den unmittelbaren Randbereichen bzw. in bisheriger Ortsrandlage auf den Bestands-Baugrundstücken ursprünglich für die Ausbildung einer bedarfsgerechten, räumlich wirksamen Ortsrandeingrünung vorgesehenen und auch in der bestandskräftigen Bauleitplanung entsprechend festgesetzten 5 m breiten Flächenbereiche auf Privatgrund (private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“) bereits in größeren Abschnitten eine Überprägung mit baulichen Anlagen teils bis zu den Grundstücks-Außengrenzen auf. Strukturen zur Ortsrandeingrünung selbst sind nur ansatzweise vorhanden. Da diese allerdings durch das verfahrensgegenständliche Planvorhaben i. E. ihre urspr. „gesamtplanerisch-konzeptionelle Funktion“ verlieren, erfolgt im Zuge des gegenständlichen Vorhabens eine entsprechende Überplanung als nunmehr „innenliegende“ bzw. komplett innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene (Grundstücks-)Flächen.

Östlich / nordöstlich sowie nach Richtung Norden und südlich der „Sontheimer Straße“ schließen an den gegenständlichen Planungsbereich intensiv landwirtschaftlich als Dauer-Grünland genutzte Flächen an.

Des Weiteren beginnt südöstlich /südlich der „Sontheimer Straße“ eine 20-kV-Freileitung, welche im Nahbereich des PG in etwa parallel zu der Ortsverbindungsstraße in Richtung Sontheim verläuft.

Die Staatsstraße 2011 zwischen Ottobeuren und der rund 3 Kilometer entfernten Autobahnanschlussstelle Nr. 16 „Erkheim“ verläuft in einer Mindestentfernung von ca. 150 / 160 m nördlich / nordwestlich des PG.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende Bestandsbebauung und vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen (bauliche Anlagen, Beunruhigungs-Potential der Nutzungen, etc.) sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als durch anthropogene Nutzungen in vergleichsweise starkem Maße geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besondere, wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine, etc.) sind im PG selbst sowie dessen Umgriff nicht vorhanden.

**Abrissarbeiten** sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitte / Flächenbereiche der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“ ungebaut ist. Diese Verkehrsflächen werden (mit Blick auf den benötigten Ausbaustand) im Rahmen der Umsetzung der Planung entweder überbaut bzw. entsprechend grundlegend ausgebaut oder bleiben, sofern im gesamtplanerischen Kontext zielführend (insb. auch in Bezug auf die künftig geplante Erneuerung der „Sontheimer Straße“ mit nördlich vorgelagertem Fuß- und Radweg) ggf. bis auf weiteres teils bestehen, ebenso wie die durch die gegenständliche Planung mitüberplanten Randbereich der anschließenden Hausgärten.

### 2.1.2 Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind neben der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation eines Großteils der Plangebietsflächen (Nutzung als Dauer-Grünland) der angrenzende, vorrangig wohngenutzte Siedlungsbereich sowie auch die vorhandenen Abschnitte / Flächenbereiche der

„Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“ zu nennen (v.a. durch bauliche Anlagen, Beunruhigungs-Potential der Nutzungen, etc.).

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen bzw. Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes durch beispielsweise Gewerbelärm oder die in einer Mindestentfernung von ca. 150 / 160 m nördlich / nordwestlich des PG verlaufende Staatsstraße 2011 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Des Weiteren ist der Umgriff des Plangebietes insb. im südlichen Bereich auch geprägt durch eine 20-kV-Freileitung, welche südöstlich /südlich der „Sontheimer Straße“ (benachbart zu den Geltungsbereichsflächen) nach Richtung Sontheim verläuft.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die an das Vorhabengebiet angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als vergleichsweise stark durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt / vorbelastet zu bewerten.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die intensive landwirtschaftliche Nutzung (als Dauer-Grünland) auf dem Großteil der Plangebietsflächen bis auf Weiteres andauern würde.

Dementsprechend blieben mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen Nutzungen entstehen - wie insb. die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser und Kleinklima / Luft sowie ggf. auch gegenüber dem Schutzgut Orts- / Landschaftsbild - natürlich generell aus, sofern die Flächen weiterhin auch künftig intensiv landwirtschaftlich genutzt würden. Auch würde voraussichtlich keine weitere Reduzierung der landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten Flächen im Plangebietsumgriff erfolgen.

Demgegenüber würde die Gemeinde bei Nichtdurchführung der Planung eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige, aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen / östlichen Ortsrandes von Attenhausen nicht nutzen. Die Berücksichtigung und Nutzung des Plangebietes zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im Bereich der Ortslage von Attenhausen dringend benötigtem Wohnraum (vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien) würde ungenutzt bleiben!

Darüber hinaus blieben auch die Maßnahmen zur Ausbildung eines umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ aus. Im Ergebnis würde eine damit zusammenhängende weitere, potentiell deutliche Optimierung der Situation vorrangig i.V.m. dem Schutzgut „Orts- / Landschaftsbild“ sowie „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ nicht erfolgen.

Abschließend würde auch die Gelegenheit für die Umsetzung der ausgeprägten, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes bzw. der vorliegend festgesetzten, vergleichsweise überaus umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünflächen / Spielplatzflächen – Flächen für die Begegnung / Naherholung / Freizeitnutzung, etc. – nicht genutzt, was insbesondere mit Blick auf das Schutzgut Mensch „Erholung“ für die Bewohner des Gesamtbaugbietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ von Nachteil wäre.

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

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

#### 3.1 Schutzgut Fläche

##### 3.1.1 Bestand

Der Großteil der Plangebietsfläche wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt; in den südlichen und nördlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich die bestehenden Straßen, die „Sontheimer Straße“ und der „Nordweg“. Letztgenannter geht im Bereich des Plangebietes in einen Flur- / Wirtschaftsweg über. Die im südwestlichen Randbereich gelegenen / mitüberplanten, in dem bestandskräftigen Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ als Grünflächen auf Privatgrund mit Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortrandeingrünung festgesetzten Flächenbereiche werden vorrangig als Hausgärten, teils mit baulichen Anlagen bis zu den Grundstücksgrenzen genutzt. Der Bereich des Grundstückes Flurnummer 276/10 ist als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen und ist auch entsprechend als solche angelegt. Diese wird gem. bestandskräftiger Planungskonzeption zudem für die Niederschlagswasserbeseitigung genutzt. Bzgl. weiterer Informationen zu den Nutzungen der angrenzenden Flächen wird auf die Ziffer 2.1.1 „Realnutzung“ dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen der oben genannten Straßen(räume) rund 610 m<sup>2</sup> bzw. ca. 3 %. Der bestehende Flur- / Wirtschaftsweg nimmt eine Fläche von ca. 280 m<sup>2</sup> bzw. ca. 1,5 % des Plangebietes ein; davon bleiben 75 m<sup>2</sup> unverändert erhalten.

Der Flächenanteil der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung beträgt zusammen insgesamt ca. 5.500 m<sup>2</sup> bzw. ca. 26 %. Die Größe der im Randbereich des Grundstückes nördlich des „Nordweges“ festgesetzten Grünflächen auf Privatgrund beträgt ca. 375 m<sup>2</sup> bzw. knapp 2 % der Plangebietsfläche.

Fazit: Entsprechend weisen die neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets- bzw. Baulandflächen selbst lediglich einen Anteil von rund 11.450 m<sup>2</sup> bzw. ca. 54,5 % an den Gesamt-Plangebietsflächen auf. Zudem beträgt die Fläche der i.V.m. dem Planvorhaben neu festgesetzten Verkehrsflächen ca. 3.040 m<sup>2</sup> bzw. vergleichsweise nur geringe Rund 14,5 %.

**Insgesamt nehmen die Flächen, die neu mit intensiveren Nutzungen in Anspruch genommen bzw. bebaut werden können, damit einen Anteil von knapp 69 % der Plangebietsfläche ein, was generell einen vergleichsweise geringen Wert für die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes darstellt!**

Zudem ist in diesem Kontext vorliegend auch noch anzumerken, dass in diesen 69 % auch noch Rund 1.580 m<sup>2</sup> bzw. etwa 7,5 % Flächenanteil am PG enthalten sind, die im bestandskräftigen Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ als Grünflächen auf Privatgrund mit Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortrandeingrünung ausgewiesen sind, und vorliegend - nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation - gesamtkonzeptionell zielführend in Baulandflächen umgeändert / nachgeführt werden.

In den Allgemeinen Wohngebietsflächen ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert von 0,35 festgesetzt. Diese darf durch Terrassen und Nebenanlagen gemäß §§ 3.2 und 3.2.1 der textlichen Festsetzungen auf einen Wert von bis zu max. 0,6 überschritten werden.

Deshalb ist letztlich „rein“ rechnerisch, bei „Ausschöpfung“ des gesamten vorliegend planungsrechtlich festgesetzten neuen „Baurechts“, zum einen eine Überbauung i.V.m. den Baugrundstücken von etwa 6.870 m<sup>2</sup> sowie zum anderen i.V.m. den neu festgesetzten Verkehrsflächen (Straßen inkl. sämtlicher Nebenflächen) von ca. 3.040 m<sup>2</sup> möglich.



**Im Ergebnis können damit auf Grundlage des vorliegend planungsrechtlich festgesetzten neuen „Bau-rechts maximal ca. 1,0 ha bzw. rund 47 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit bauli-chen Anlagen überdeckt werden** (was i. E. generell einen vergleichsweise geringen Wert für die Neuaus-weisung eines Wohnbaugebietes darstellt).

Auch an dieser Stelle bzw. in diesem Kontext ist vorliegend wiederum anzumerken, dass in diesen 47 % auch noch Rund  $1.580 \text{ m}^2 \times (0,35 \text{ bzw. } 0,6) = 950 \text{ m}^2$  bzw. etwa 4,5 % Flächenanteil am PG enthalten sind, die im bestandskräftigen Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ als Grünflächen auf Privatgrund mit Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung ausgewiesen sind, und vorliegend - nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation - gesamt-konzeptionell zielführend in Baulandflächen umgeändert / nachgeführt werden!

### 3.1.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit Großteils auch versiegelt werden, ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Flächen (inkl. Verkehrsflächen mit Nebenanlagen / -flächen) ist mit einer neu überbauten / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 1,0 ha bzw. nur rund 47 % Flächenanteil an den gesamten Plangebietsflächen zu rechnen.
- Der Flächenanteil sowohl der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurch-grünung sowie -eingrünung als auch der Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung be-trägt zusammen insgesamt knapp  $5.900 \text{ m}^2 / 0,6 \text{ ha}$  bzw. einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % am PG.
- Eine ca. 1,8 ha umfassende Fläche (neu ausgewiesene Verkehrsflächen und Baulandflächen inkl. der Grünflächen auf öffentlichem bzw. privatem Grund) wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft ent-zogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit vergleichsweise zu erwarten; insbesondere aufgrund von Vorbe-lastungen sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu er-wartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Die maximal mögliche neu überbau-bare Fläche beträgt ca. 1,0 ha bzw. nur rund 47 % Flächenanteil am PG, was i. E. generell einen vergleichs-weise geringen Wert für die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes darstellt. Somit ist im vorliegenden Fall, v.a. aufgrund der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Flächenpotentiale, aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genom-menen Flächen am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ im gesamtplanerisch-siedlungsstrukturellen Kontext zu bewerten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2. bis 4. zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von  $310 \text{ m}^2$  bis ca.  $550 \text{ m}^2$  (bzw. nur 2 x über  $600 \text{ m}^2$ )).
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge / Oberflächen gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswir-kungen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:**

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit vergleichsweise zu erwarten; insbesondere aufgrund von Vorbelastungen sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Die maximal mögliche neu überbaubare Fläche beträgt ca. 1,0 ha bzw. nur rund 47 % Flächenanteil am PG, was i. E. generell einen vergleichsweise geringen Wert für die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes darstellt. Somit ist im vorliegenden Fall, v.a. aufgrund der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Flächenpotentiale, aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ im gesamtplanerisch-siedlungsstrukturellen Kontext zu bewerten.

Fazit: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff und in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) als insbesondere auch aufgrund der getroffenen situativ-bedarfsgerechten Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen) sowie des Plangebiets-Anteils an Grünflächen aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

## 3.2 Schutzgut Boden

### 3.2.1 Bestand

#### **Naturräumliche Einordnung:**

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

Neben den Tälern der Östlichen Günz und der Schwelk ist die sind landschaftsbilddominierenden Formation des Gemeindegebietes einerseits die ausgedehnte ebene Niederterrasse zwischen diesen beiden Tälern sowie andererseits die aus Oberer Süßwassermolasse bis zu Ältesten Deckenschottern bestehenden Riedelrücken. Die Höhenzüge der Riedelrücken verlaufen zum einen westlich von Attenhausen am Rand des Gemeindegebietes, zum anderen am östlichen Gemeindegebietsrand von Hochstetten über das Landschaftsschutzgebiet Hochfirst bis nach Schlegelsberg in der nördlich angrenzenden Nachbargemeinde Erkheim.

Das am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage von Attenhausen gelegene Vorhabengebiet selbst liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse:



Auszug BayernAtlas des Bayer. Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ohne Maßstab), mit Überlagerung der

- Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK 25) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU);
- Umgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes „Sontheim“, Landesamt für Umwelt (LfU);
- Lage der „Grundwassermessstelle Sontheim“, Landesmessnetz Grundwasserstand des LfU gekennzeichnet sowie
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung.

### Geologie und Boden:

Geologisch handelt es sich in dem gesamten Plangebiet um würmzeitliche Schmelzwasserschotter (Nieder- oder Spätglazialterrasse) – bestehend aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Boden: Das gesamte Gebiet weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf.

Dies entspricht den Ergebnissen der im Zuge der Aufstellung des direkt westlich / südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ durchgeführten Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017; demnach stehen im Plangebiet unter der etwa 20 cm bis 30 cm starken Oberbodenschicht eine etwa 40 cm bis 70 cm starke weich-steife Verwitterungsdecke / Rotlage und darunter Quartärkiese in mitteldichter bis dichter Lagerung an.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets wurden über einen langen Zeitraum intensiv vorrangig als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insb. durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung i.V.m. der bestehenden Nutzungs-Situation ist folglich auszugehen. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden Damit ist die Archivfunktion des Bodens

im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

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

#### **Topographische Verhältnisse:**

Das Geländeniveau des als +/- eben zu bezeichnenden Vorhabengebietes fällt der Abflussrichtung der Östlichen Günz bzw. der Schwelk folgend von Süden nach Norden hin allmählich ab. Der am höchsten gelegene Bereich der Vorhabenfläche im Süden des Plangebietes (PG) um die „Sontheimer Straße“ liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe von ca. 622,3 m ü.NN, der am tiefsten gelegene Bereich am „Nordweg“ bzw. im Norden des PG auf einer Höhe von ca. 619,9 / 620 m ü.NN.

### **3.2.2 Auswirkungen**

#### Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die im Bereich des PG durch bauliche Anlagen selbst überbaut / -formt werden, ist von einer geringen temporären Belastung / Nutzung weiterer Flächen zur Zwischenlagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 1,0 ha (= Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommenen Flächenanteile, bei Ausnutzung der maximal möglichen neu überbaubaren Fläche); potentielle flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich.

Auf den Flächen, die als Öffentliche oder Private Grünflächen festgesetzt sind, sowie zu weiten Teilen in den nicht versiegelten Hausgarten-Bereichen ist dagegen davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation weitestgehend erhalten bleibt.

- Der Flächenanteil sowohl der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung als auch der Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung beträgt zusammen insgesamt knapp 5.900 m<sup>2</sup> / 0,6 ha bzw. einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % am PG.
- Insgesamt wird eine ca. 1,8 ha umfassende Fläche (neu ausgewiesene Verkehrsflächen und Baulandflächen inkl. der Grünflächen auf öffentlichem bzw. privatem Grund) wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.  
Ergebnis: Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen örtlich weit verbreitet sind.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) sowie der schutzgutbezogenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen

bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Zudem ist anzumerken, dass der Flächenanteil sowohl der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung als auch der Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung vorliegend zusammen insgesamt knapp 0,6 ha beträgt und damit einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % (in beispielhafter/„modellhafter“ Ausprägung) an den Plangebietsflächen einnimmt.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 8 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen-Anteilen erfolgt ein Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Maßnahmen / grundsätzliche Festsetzung zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit siehe Begründungstext zu vorstehenden, baulichen Auswirkungen entsprechend.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:**

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) sowie der schutzgutbezogenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Zudem ist anzumerken, dass der Flächenanteil sowohl der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung als auch der Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung vorliegend zusammen insgesamt knapp 0,6 ha beträgt und damit einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % (in beispielhafter/„modellhafter“ Ausprägung) an den Plangebietsflächen einnimmt.

Fazit: Im Ergebnis ist mit Blick auf die räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens sowie im Hinblick auf die max. zulässige Gesamt-Versiegelung von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten/Freianlagen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzt, dass der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist (dies gilt sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Raum). Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Anlage von grundsätzlich zu vermeidenden, gegenüber den Umweltschutzgütern deutlich nachteiligen anderweitigen Flächennutzungen bzw. -gestaltungen, wie z.B. als „Schotter- und / oder Steingärten“, ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.



### 3.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)

#### 3.3.1 Bestand

**Oberflächengewässer:** Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m (die Höhenlage des Fließgewässers im Vergleich zu den Plangebietsflächen beträgt dabei - dem entsprechend der Abflussrichtung leicht nach Richtung Norden / Nordwesten abfallenden Gelände folgend - nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen mehr als 2 m).

- Lage zu HQ100-Überschwemmungsgebieten / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG); weiterhin ist vorliegend auch keine Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ vorhanden (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ im räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit dem Fließgewässer liegt mehr als ca. 300 m von den Flächen des gegenständlichen Plangebietes entfernt, etwa im Bereich entlang der „Dorfstraße“.

- Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem!

Dennoch ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie (sowie nicht zuletzt auch mit Blick auf die Auswirkungen i.V.m. dem unlängst bzw. Ende Mai / Anfang Juni 2024 vor Ort aufgetretenen Starkniederschlagsereignissen) bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch (deutlich) extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG zwar nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich als unwahrscheinlich erscheint, jedoch letztlich nicht abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

Es ist jedoch klarzustellen, dass bei dem Ende Mai / Anfang Juni 2024 aufgetretenen Starkniederschlagsereignis im Plangebiet selbst und dem direkt südwestlich angrenzenden Baugebiet keine Überschwemmung oder andere damit in Verbindung stehende Auswirkungen / Schäden aufgetreten sind.

- Oberflächenwasser & Starkniederschläge:

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Niederterrasse und der dadurch bedingten nahezu ebenen Topographie ist eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Vorhabengebiet als insgesamt eher unwahrscheinlich zu bewerten.

Dementsprechend sind im „UmweltAtlas Bayern“ für den Bereich des Plangebietes in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) weder potentielle Fließwege bei Starkregenereignissen noch Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche eingetragen.

!Generell ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen auch eine diesbezügliche Gefahr durch ggf. wild abfließendes Oberflächenwasser nicht / niemals abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass Oberflächenwasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine (mögliche) Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

- Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!



In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich südöstlich des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet befindet; die nördliche Grenze des Wasserschutzgebietes Sontheim liegt heute etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes. (In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989 war das Wasserschutzgebiet noch so dargestellt, dass es direkt östlich / südöstlich an das Plangebiet angrenzt.)

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes bzw. dessen Schutzzonenbereichen ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben nicht gegeben - auch nicht durch Bau- und Entwässerungsmaßnahmen, „da das Baugebiet im Abstrom der Wasserversorgung und außerhalb der abstromigen Randstromlinie der Brunnen liegt“ (Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017, die im Zuge der Aufstellung des direkt südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ erstellt wurde).

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

- Grundwassersituation:

Etwa 220 m nördlich des Plangebietes befindet sich an der Staatsstraße 2011 eine Grundwassermessstelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Station Sontheim 3/06, Messstellen-Nr. 13303 (Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Messstelle liegt, wie das Plangebiet im Bereich der Niederterrasse - auf einer Höhe von 617,47 m ü. NN. Aufgrund der vergleichbaren Lage ist von einer Übertragbarkeit der Daten auszugehen. Der mittlere Wasserstand (MW) an der Messstelle liegt auf einer Höhe von 610,60 m ü. NN, knapp 7 m unter der bestehenden Geländeoberkante; der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) etwa 6 m unter der Geländeoberkante bei 611,50 m ü. NN. Der höchste gemessene Wasserstand (HHW) seit Messbeginn im Jahr 2010 wurde Anfang Juni 2024 gemessen, mit 613,45 m ü. NN, etwa 4 m unter der Geländeoberkante.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Norden bzw. dem Talraum der Schwelk folgend.

Generell wird auch an dieser Stelle neuerlich ausdrücklich darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

**Es wird an dieser Stelle erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!**

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

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen unzulässig ist.

### 3.3.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

- Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 1,0 ha (= Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommenen Flächenanteile, bei Ausnutzung der maximal möglichen neu überbaubaren Fläche); potentielle flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden / Untergrundsituation in diesem Bereich, mit einer insgesamt grundlegend veränderten Versickerungssituation.  
Auf den Flächen, die als Öffentliche oder Private Grünflächen festgesetzt sind, sowie zu weiten Teilen in den nicht versiegelten Hausgarten-Bereichen ist dagegen davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation weitestgehend erhalten bleibt.
- Folge der Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens infolge der Versiegelung künftig nicht mehr auf der gesamten Fläche gegeben ist.
- Ebenfalls durch die Versiegelung bzw. die Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens bedingt ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate.
- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Wasserhaltungsmaßnahmen insbesondere durch eindringendes Schichtwasser in Baugruben kann nicht abschließend ausgeschlossen werden.
- Dagegen kann das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter aufgrund des vorbeschriebenen vergleichsweise großen Grundwasserflurabstandes nahezu ausgeschlossen werden.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 9 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Der Flächenanteil sowohl der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung als auch der Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung beträgt zusammen insgesamt knapp 5.900 m<sup>2</sup> / 0,6 ha bzw. einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % am PG.

Hinsichtlich dieser großflächigen Ausweisungen von Öffentlichen Grünflächen im zentralen Bereich sowie auch durchgehend entlang der gesamten östlichen / nordöstlichen Plangebietsgrenzen ist dort ein grundsätzlich großes Flächenpotential (Flächenpuffer) für eine nachhaltige, zukunftssträchtige und v.a. auch den jeweiligen Erfordernissen entsprechende großflächige Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben.

- Aufgrund der grundsätzlichen Eignung des anstehenden Untergrundes für die Versickerung von Oberflächenwasser: Festsetzung der Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke im gesamten Plangebiet komplett dezentral vor Ort auf den jew. Grundstücken über entsprechend geeignete Versickerungsanlagen.
  - Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
  - Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.
- Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung hierfür ist allerdings der ordnungsgemäße Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Zudem ist unverschmutztes Niederschlagswasser soweit als möglich flächenhaft vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.

Geringe Erheblichkeit; unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit boden- / wassergefährdenden Stoffen.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:**

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung hierfür ist allerdings der ordnungsgemäße Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Zudem ist unverschmutztes Niederschlagswasser soweit als möglich flächenhaft vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Fazit: Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation sowie auch aufgrund von Art und Umfang sowie insb. die umfangreichen Öffentlichen Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität i.V.m. dem Vorhaben allerdings von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (v.a. im Bereich von Bodenaufschlüssen) bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen.

Des Weiteren ist auf die im Rahmen der grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzten einschlägigen Maßnahmen zum weitestmöglichen Erhalt sickerfähiger Flächen bzw. einer weitreichenden flächenhaften Wasseraufnahmekapazität hinzuweisen. So ist zum einen insbesondere auch der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Zum anderen erfolgt eine weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrassen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen. Abschließend wird bzgl. der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet auf die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke im gesamten Vorhabengebiet komplett dezentral vor Ort auf den jew. Grundstücken über entsprechend geeignete Versickerungsanlagen verwiesen.

### 3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

#### 3.4.1 Bestand

**Klimadaten:** Das Gebiet der Gemeinde Sontheim gehört zum Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm (Zeitraum 1961 bis 1990) auf, im Zeitraum 1991 bis 2020 964 mm bzw. 978 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 13 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Zeitraum 1961 bis 1990) bzw. bei 8,4°C (Zeitraum 1991 bis 2020) (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 bzw. 1991-2020). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

#### **Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet**

Die unbebauten Flächen sind übergeordnet aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes im Bereich der Niederterrasse zwischen Sontheim und Attenhausen anzusprechen.

Im Hinblick auf die Luftaustausch-Situation / Abfluss-Situation ist durch die bereits bestehende Bebauung der Ortslage sowie im direkten Umgriff den Siedlungsbestand am nordöstlichen Ortsrand von Attenhausen bereits von einer gewissen Barriere-Wirkung auszugehen.

Bezogen auf die Ortsrandlage im nordöstlichen Randbereich des Siedlungsgefüges sowie die topographischen und strukturellen Gegebenheiten im Plangebietsumgriff ist das Planungsgebiet bezüglich Winden aus nördlichen bis östliche / südöstlichen Richtungen als windexponiert zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr; untergeordnet i.V.m. der südlich angrenzenden „Sontheimer Straße“.

#### 3.4.2 Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr, die allerdings aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit: v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Im Allgemeinen weitere Erhöhung der Barrierewirkung durch die Gesamtbebauung im Bereich der Niederterrasse; weitere Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten. Allerdings sind die Beeinträchtigungen aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie mit Blick auf Art und Umfang des Vorhabens insg. als vergleichsweise sehr geringfügig einzuschätzen. Zudem ist im Hinblick auf die topographische Situation sowie die Ausrichtung / räumliche Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 1,0 ha bzw. von rund 47 % Flächenanteil am PG zu rechnen, was i. E. generell einen vergleichsweise geringen Wert für die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes darstellt).

- Der Flächenanteil sowohl der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) als auch der Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung beträgt zusammen insgesamt knapp 5.900 m<sup>2</sup> / 0,6 ha bzw. einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % am PG.
- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche / Spielplatzfläche – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc..
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der wärmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.
- Kleinklimatische Veränderungen / Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Veränderungen v.a. durch zusätzliche Aufwärmungswirkungen bzgl. Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.). Das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß wird i.V.m. dem Vorhaben allerdings nicht überschritten. Zudem kann die Gesamtsituation durch die kleinklimatische Verbesserung in Verbindung mit den vorliegend vergleichsweise sehr umfangreich ausgeprägten Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie den zu erwartenden Grün- / Pflanzmaßnahmen in den Hausgärten auf mittelfristige Sicht voraussichtlich deutlich optimiert / i. E. ggf. mehr als ausgeglichen werden.
- Langfristig betrachtet auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sowie allgemein den Hausgärten Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation in Vergleich zu einem möglichen Stoffeintrag in die Luft durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Ortsrand- bzw. Baugebietseingrünung auf öffentlichem Grund.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung bzw. mögliche Neuversiegelung von vergleichsweise geringfügigen rund 47 % Flächenanteil am PG) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zudem erfolgt insb. eine sehr deutliche, raum-wirksame Anreicherung sowohl der Randbereiche als auch im zentralen Bereich des PG mittels Festsetzung von umfangreichen, qualitätsvollen Öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung).

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist grundsätzlich insb. auf dem „Nordweg“ und der „Sontheimer Straße“ allerdings von keinem gegenüber der Bestandssituation nennenswerten Anstieg auszugehen.

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand; aufgrund von Art und Maß, Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch auch diesbezüglich von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Maß / Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.  
Allerdings ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Strompreis-Entwicklung sowie den grundsätzlich übergeordnet zu berücksichtigenden, konkret bestehenden Erfordernissen hinsichtlich des Klimaschutzes ebenfalls zu erwarten, dass im Plangebiet in einem entsprechend starken / größeren Umfang Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z.B. zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren oder zur Nutzung von Geothermie, etc. errichtet werden (bis hin zur Umsetzung sog. „Plusenergie-Häuser“).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Bewertung zu den anlagenbedingten Auswirkungen entsprechend.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:**

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung bzw. mögliche Neuversiegelung von vergleichsweise geringfügigen rund 47 % Flächenanteil am PG) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zudem erfolgt insb. eine sehr deutliche, raum-wirksame Anreicherung sowohl der Randbereiche als auch im zentralen Bereich des PG mittels Festsetzung von umfangreichen, qualitätsvollen Öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung).

Fazit: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden. Als diesbezügliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird zum einen auf die Begrenzung des versiegelten Flächenanteils bzw. der max. zulässigen Gesamt-Versiegelung hingewiesen.

Zum anderen sind hier generell die zusätzliche u.a. schadstoff- und staubfilternde Wirkung, Frischluftproduktion sowie positiven Auswirkungen auf das Kleinklima insbesondere durch die umfassenden Gehölzpflanzungen im Zuge der Maßnahmen insb. zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zusätzlich auch i.V.m. der Baugebietsdurchgrünung anzuführen, welche vorliegend in einem überaus umfangreichen Maße auf Öffentlichem Grund erfolgen (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung). Hierdurch ist diesbezüglich von einer deutlichen nachhaltigen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen (auf die entsprechenden Pflanzbindungsmaßnahmen zur Anpflanzungen von standortheimischen Laubgehölzen auf den Öffentlichen Grünflächen sowie auch ergänzend auf Privatgrund wird hingewiesen).

### **3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt**

#### **3.5.1 Bestand**

##### **Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten**



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

An dieser Stelle ist insb. neuerlich festzuhalten, dass aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) ebenso wie von dem Planvorhaben relevant nachteilig betroffene besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalem Gebiets-Umgriff nicht vorhanden sind. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

### **Bestandssituation / Realnutzung**

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

### **Vorbelastungen**

Als wesentliche Vorbelastungen sind neben der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation eines Großteils der Plangebietsflächen (Nutzung als Dauer-Grünland) der angrenzende, vorrangig wohngenutzte Siedlungsbereich sowie auch die vorhandenen Abschnitte / Flächenbereiche der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“ zu nennen (v.a. durch bauliche Anlagen, Beunruhigungs-Potential der Nutzungen, etc.).

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen bzw. Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes durch beispielsweise Gewerbelärm oder die in einer Mindestentfernung von ca. 150 / 160 m nördlich / nordwestlich des PG verlaufende Staatsstraße 2011 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Des Weiteren ist der Umgriff des Plangebietes insb. im südlichen Bereich auch geprägt durch eine 20-kV-Freileitung, welche südöstlich /südlich der „Sontheimer Straße“ (benachbart zu den Geltungsbereichsflächen) nach Richtung Sontheim verläuft.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die an das Vorhabengebiet angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als vergleichsweise stark durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt / vorbelastet zu bewerten.

### **Artenschützerische Beurteilung**

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation, der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Verkehrs- / Wegeflächen, 20-kV-Freileitung, etc.) sowie auch der Nutzungen i.V.m. dem direkt angrenzenden bereits bestehenden Siedlungsbereich für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc. sind ebenfalls im Geltungsbereich des PG selbst und dessen Umgriff nicht vorhanden.

Die Schwelk (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m. Aufgrund dieser Entfernungen ist eine Beeinträchtigung des Gewässers ausgeschlossen.

Im Wesentlichen sind deshalb vorliegend lediglich vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen sowie Abschnitte von bestehenden Verkehrs- / Wegeflächen von dem Vorhaben betroffen. Es ist davon auszugehen, dass der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen, vergleichsweise umfangreichen Grünordnerischen Maßnahmen insb. zur Ortsrandeingrünung (welche vorliegend mit Ausnahme des neu geplanten einzelnen Grundstückes nördlich des „Nordweges“ zudem komplett auf öffentlichem Grund umgesetzt werden) sowie zudem durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden

Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

Dies ist vorliegend in besonderem Maße gerade auch bezüglich Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter zu erwarten.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens nicht gegeben (insbesondere wird in diesem Zusammenhang erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu hingewiesen).

Allgemeine Hinweise:

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Zudem wird an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen erneut darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass trotz der umfassend durchgeführten Standortrecherchen, Kartierungen / Ortseinsichten, etc. dennoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bzgl. des Artenschutzes Erkenntnislücken bestehen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene evtl. Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

### 3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es zu einem Verlust intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzter Fläche mit entsprechenden Vegetations- / Lebensraumstrukturen.  
Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 1,0 ha (= Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommenen Flächenanteile, bei Ausnutzung der maximal möglichen neu überbaubaren Fläche); potentielle flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich.
- Der Flächenanteil sowohl der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) als auch der Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung beträgt zusammen insgesamt knapp 5.900 m<sup>2</sup> / 0,6 ha bzw. einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % am PG.
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Hierdurch potentiell temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Die

strukturelle Ausstattung des Plangebietes selbst ist als gering zu bewerten, nicht zuletzt aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung des Großteils der Fläche. Ausweichmöglichkeiten für ggf. betroffene Arten finden sich auf den nordöstlich angrenzenden ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen sowie insbesondere den benachbarten Privatgärten der südwestlich benachbart zum PG vorhandenen Bestandsbebauung.

- Die Schwelk wird aufgrund der Entfernung zum PG sowie der räumlichen Lage der Vorhabenflächen gegenüber dem Siedlungsbereich von Attenhausen i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zudem erfolgt insb. auch die Umsetzung von umfangreichen Öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche.
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.
- In Ergänzung / zusammen mit den Maßnahmen auf den Privaten Grünflächen zur Baugebietseingrünung nach Richtung Norden / i.V.m. dem Grundstück nördlich der „Nordstraße“ sowie den Pflanzbindungsmaßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auf Privatgrund und allgemein auch mit den künftigen Hausgärten ist im Vergleich zur bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den sonst. mitüberplanten Strukturen in den Randbereichen des PG eine sehr deutliche und nachhaltig wirksame Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung gegeben.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der voraussichtlichen Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut ist insgesamt vergleichsweise keine nennenswerte diesbezügliche Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Vorliegend erfolgt insb. auch eine sehr deutliche, raumwirksame Struktur- / Lebensraumanreicherung sowohl der Randbereiche als auch im zentralen Bereich des PG mittels Festsetzung von umfangreichen, qualitätsvollen Öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung). Hiermit ist im Vergleich zur Bestandssituation künftig von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut bzw. von einer wesentlichen Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens auszugehen!

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die zusätzlichen bebauten Flächen und die damit verbundene Erhöhung insbesondere des Verkehrsaufkommens führen generell zu einer Zunahme von Emissionen im Plangebietsumgriff / -umfeld (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist im Vergleich zur Bestandsituation bzw. in Berücksichtigung der gebietspezifischen Eckpunkte jedoch nicht zu erwarten.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

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

Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung) bzw. der voraussichtlichen Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut ist insgesamt vergleichsweise keine nennenswerte diesbezügliche Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Vorliegend erfolgt insb. auch eine sehr deutliche, raum-wirksame Struktur- / Lebensraumanreicherung sowohl der Randbereiche als auch im zentralen Bereich des PG mittels Festsetzung von umfangreichen, qualitätsvollen Öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung). Hiermit ist im Vergleich zur Bestandsituation künftig von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut bzw. von einer wesentlichen Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens auszugehen!

### **3.6 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz**

#### **3.6.1 Bestand**

##### **Verkehr, Verkehrsinfrastruktur**

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von der in einem Mindestabstand von mehr als 150 m zu dem Plangebiet gelegenen Staatsstraße St 2011 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Allerdings wird auf die von der St 2011 ausgehenden Emissionen generell hingewiesen.

Auch bzgl. der im Süden das Plangebiet begrenzenden „Sontheimer Straße“, der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, ist nach derzeitigem Kenntnisstand von keiner zu berücksichtigenden Relevanz auszugehen.

##### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Ebenfalls bzgl. des planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen ist mit Blick auf die Bestandsituation bzw. -verhältnisse sowie insb. Art und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass bestehende Wohngebiete oder Wohngebäude nennenswert beeinträchtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass die mögliche Beeinträchtigung an bestehenden Verkehrswegen bzw. darunter v.a. dem „Nordweg“ und der „Sontheimer Straße“, im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen liegt und somit als zumutbar angesehen werden kann.

##### **Gewerbelärm**

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von gewerblich genutzten baulichen Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht gegeben.

##### **Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Eine weitere Emissionsquelle bezüglich Geruch, Lärm, Staub, etc., welche das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der nördlich und nordöstlich sowie südlich der „Sontheimer Straße“ an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

### **Sonstige Emissionen**

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

## **3.6.2 Auswirkungen**

### Baubedingte Auswirkungen

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

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Nach derzeitigem Kenntnisstand i.V.m. dem Planvorhaben bzw. der im PG vorgesehenen Bebauung / baulichen Anlagen selbst keine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu berücksichtigende Relevanz gegeben; i. E. sind diesbezgl. keine als unverträglich / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.
- Festsetzung von abstandsbezogenen Schalleistungspegeln zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung i.V.m. der Errichtung von Luftwärmepumpen.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- siehe sämtliche Unterpunkte 1 bis 3 zu den anlagenbedingten Auswirkungen.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund insb. von Lage, Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist allerdings gegenüber der Bestandssituation von keinem diesbezgl. nennenswerten, über ein gesamtunverträgliches Maß hinausgehenden Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand, Tätigkeiten auf den Freiflächen, etc.; aufgrund von insb. Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch auch diesbezüglich von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumfang unverträglichen Anstieg auszugehen. Es ist generell nicht zu erwarten, dass die diesbezgl. Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund insb. von Art und Maß / Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich zwar von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Allerdings ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Strompreis-Entwicklung sowie den grundsätzlich übergeordnet zu berücksichtigenden, konkret bestehenden Erfordernissen hinsichtlich des Klimaschutzes ebenfalls zu erwarten, dass im Plangebiet in einem entsprechend starken / größeren Umfang Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z.B. zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren oder zur Nutzung von Geothermie, etc. errichtet werden (bis hin zur Umsetzung sog. „Plusenergie-Häuser“).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; siehe Bewertung zu den anlagenbedingten Auswirkungen entsprechend.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Mensch - Immissionsschutz insgesamt:**

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut ist insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungs-Erheblichkeit auszugehen.

### **3.7 Schutzgut Mensch - Erholung**

#### **3.7.1 Bestand**

##### Direkte Erholungsnutzung

Abgesehen von den bestehenden Verkehrs- / Wegeflächen und der bestandskräftig als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche auf Fl.-Nr. 276/10 sowie den mitüberplanten Randbereichen der angrenzenden Hausgärten (mit festgesetzter Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortrandeingrünung im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“) wird das Plangebiet (PG) vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund dieser Bestands- / Realnutzungssituation weisen die überplanten Flächen keine nennenswerte Bedeutung für eine (allg.) direkte Erholungsnutzung auf. Naherholungsstrukturen sind i.V.m. dem Planvorhaben nicht betroffen / werden davon nicht beeinträchtigt.

##### Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft sowie Vorbelastungen

Aufgrund von Bestands- / Realnutzungssituation sowie (allein bereits) der Lage am nordöstlichen Ortsrand von Attenhausen bzw. zum Siedlungsbestand / -gefüge weist das PG grundsätzlich zwar für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, insb. von der benachbarten Bestandsbebauung sowie auch von den Verkehrs- / Wegeflächen in bisheriger Ortsrandlage aus, vorrangig bzgl. freier Blickverhältnisse (Fernblick-Situationen) i.V.m. dem nordöstlich gelegenen Landschaftsraum eine gewisse Bedeutung auf. Allerdings ist der Gebietsumgriff im Bereich der Vorhabenflächen im Wesentlichen räumlich geprägt insb. zum einen durch die jeweiligen benachbarten baulichen Anlagen / Bestandsbebauungen selbst und die landwirtschaftlich intensiven Flächennutzungen, sowie zum anderen durch die unweit nördlich gelegene Staatsstraße St 2011 und in besonderem Maße auch die südlich angrenzende Ortsverbindungsstraße nach Sontheim („Sontheimer Straße“) sowie weiterhin die parallel hierzu verlaufende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die im südwestlichen Randbereich gelegenen / mitüberplanten (in dem bestandskräftigen Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ als Grünflächen auf Privatgrund mit Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortrandeingrünung festgesetzten) Flächenbereiche selbst, im Bestand vorrangig als (erweiterte) Hausgärten, teils mit baulichen Anlagen bis zu den Grundstücksgrenzen genutzt werden, und hierdurch abschnittsweise bis in seiner Gesamtheit das vorhandene Ortsbild entlang der Ostgrenzen dieses Baugebietes dementsprechend deutlich räumlich geprägt wird; - bzw. letztlich als gesamtplanerisch grundsätzlich unerwünschter räumlich „scharf“ / abrupt ausgeprägter Übergangsbereich gegenüber dem „freien“ Landschaftsraum!



Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzungen ist weiter festzuhalten, dass es sich in dem Bereich der Niederterrasse zwischen Attenhausen und Sontheim nördlich der „Sontheimer Straße“ um eine „ausgeräumte“ Landschaft handelt – ohne gliedernde Gehölzstrukturen wie z.B. Feldhecken oder Einzelgehölze.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die indirekte Erholungsnutzung zwar eine gewisse Bedeutung besitzt bzgl. des Fernblicks von der benachbarten Bestandsbebauung aus, aber Einrichtungen der Naherholung bzw. einer direkten Erholungsnutzung wie z.B. Rad- oder Wanderwege, etc. nicht betroffen sind. Besondere Blickachsen / -beziehungen (wie beispielsweise zwischen Kirchtürmen oder zu / in Zusammenhang mit Baudenkmalern / sonst. Kulturstätten, etc.) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 3.7.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Für den angrenzenden wohngenutzten Siedlungsbestand besteht temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art und Dimension durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen, sowie weiterhin aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich potenziell zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am nordöstlichen Ortsrandbereich der Ortslage Attenhausen.
- Allerdings insg. keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben. Vielmehr ist i.V.m. den vorliegend geplanten, umfangreichen Flächenausweisungen auf öffentlichem Grund sowohl im zentralen Bereich (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“) als auch im künftig langfristig ausgebildeten Ortsrand- / Übergangsbereich zur „freien“ Landschaft (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung") von einer deutlichen und nachhaltig-wirksamen Aufwertung sowie Optimierung der diesbezgl. Gesamtsituation für alle Bewohner des künftig mehr als 70 Bauplätze umfassenden Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ auszugehen!
- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche / Spielplatzfläche – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc..
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ nach Richtung Osten / Nordosten mit gleichzeitiger Möglichkeit zur Umsetzung situativ-bedarfsgerechter baulicher Anlagen, Maßnahmen, etc. zur Freizeit- und Erholungsnutzung.
- Grundsätzlich zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential von vorhandenen Blickverhältnissen (Fernblick-Situationen) in die freie Landschaft von dem benachbarten Siedlungsbestand aus.

- U.a. insbesondere auch in Berücksichtigung der Standort- / Nachbarschaftssituationen sowie zur Erreichung einer weitreichend städtebaulich-gesamtgebietsverträglichen (künftigen) Baugebiets-Situation: Gesamtkonzeptionelle Festsetzungen mit grundsätzlicher Zielsetzung sowohl einer Umsetzung und insb. Situierung der hauptbaulichen Anlagen (Lage / Führung der Baugrenzen) als auch der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrs- / Straßenraumflächen v.a. entlang der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“, in Berücksichtigung insb. auch der Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung (i.S. diesbezüglich gesamtplanerischer Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen).

So sind gegenüber (den bereits errichteten) Hauptgebäuden / der wohngenutzten Bebauung auf den Grundstücken des westlich / südwestlich angrenzenden Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“ jew. Mindestabstände der Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen von übergeordnet / prioritär mind. 10,0 m sowie zugleich - wenn aufgrund der räumlichen Situation / gesamtkonzeptionellen Erfordernisse bzw. Belange möglich (bzw. nachrangig) - grundsätzlich mind. 5,0 m zu den betreffenden Grundstücksgrenzen generell berücksichtigt!

Weiterführend wird auf die Inhalte der Planzeichnung sowie insb. auch der Ziffer 5.1.3 der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und der diesbzgl. gebietsbezogenen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung, Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) und Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Vorausgesetzt ist eine Umsetzung der umfangreichen Festsetzungen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowohl zur Baugebietsdurchgrünung (insb. im zentralen Bereich des Baugebietes) als auch zur Anlagen- / Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund, mit gleichzeitiger Möglichkeit zur Umsetzung situativ-bedarfsgerechter baulicher Anlagen, Maßnahmen, etc. zur Freizeit- und Erholungsnutzung.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund insb. von Lage, Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist allerdings gegenüber der Bestandssituation von keinem diesbezgl. nennenswerten, über ein gesamtunverträgliches Maß hinausgehenden Anstieg auszugehen.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen, siehe Bewertung zu den anlagebedingten Auswirkungen entsprechend.

#### Auswirkung auf das Schutzgut Mensch -Erholung insgesamt:

Keine bis geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und der diesbzgl. gebietsbezogenen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung, Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) und Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Vorausgesetzt ist eine Umsetzung der umfangreichen Festsetzungen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) sowohl zur Baugebietsdurchgrünung (insb. im zentralen Bereich des Baugebietes) als auch zur Anlagen- / Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund, mit gleichzeitiger Möglichkeit zur Umsetzung situativ-bedarfsgerechter baulicher Anlagen, Maßnahmen, etc. zur Freizeit- und Erholungsnutzung.

## 3.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

### 3.8.1 Bestand

#### Bestandssituation / Realnutzung

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

Das (Orts- /) Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes (PG) ist bereits in starkem Maße räumlich geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in dem Bereich der Niederterrasse zwischen Attenhausen und Sontheim. Dabei ist festzuhalten, dass es sich nördlich der „Sontheimer Straße“ um eine „ausgeräumte“ Landschaft handelt – ohne gliedernde Gehölzstrukturen wie z.B. Feldhecken oder Einzelgehölze.

Weitere, den Raum prägende Elemente sind einerseits die angrenzende Bebauung, mit einem insb. derzeit bislang (noch) ein kaum eingegrüntes Erscheinungsbild aufweisenden Ortsrandsituation, und andererseits die bestehenden Straßen und Infrastruktureinrichtungen; - die unweit nördlich verlaufende Staatsstraße St 2011 und in besonderem Maße auch die südlich angrenzende Ortsverbindungsstraße nach Sontheim („Sontheimer Straße“) sowie weiterhin die parallel hierzu verlaufende 20-kV-Mittelspannungs-Freileitung.

In diesem Zusammenhang ist bzgl. der angrenzenden Bestandsbebauung anzumerken, dass die im südwestlichen Randbereich gelegenen / mitüberplanten (in dem bestandskräftigen Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ als Grünflächen auf Privatgrund mit Umsetzung von Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortrandeingrünung festgesetzten) Flächenbereiche selbst, im Bestand vorrangig als (erweiterte) Hausgärten, teils mit baulichen Anlagen bis zu den Grundstücksgrenzen genutzt werden, und hierdurch abschnittsweise bis in seiner Gesamtheit das vorhandene Ortsbild entlang der Ostgrenzen dieses Baugebietes dementsprechend deutlich räumlich geprägt wird; - bzw. letztlich als gesamtplanerisch grundsätzlich unerwünschter räumlich „scharf“ / abrupt ausgeprägter Übergangsbereich gegenüber dem „freien“ Landschaftsraum!

Des Weiteren ergibt sich allein aus der Ortsrandlage und der sich östlich anschließenden +/- ebenen, wenig gegliederten Landschaftsraum der Niederterrasse (übergeordnete topographische Gegebenheiten), dass der Vorhabenbereich eine weitreichende Einsehbarkeit aus nördlichen, östlichen bis südöstlichen Richtungen aufweist.

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitte / Flächenbereiche der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“ unbebaut ist. Diese Verkehrsflächen werden (mit Blick auf den benötigten Ausbauzustand) im Rahmen der Umsetzung der Planung entweder überbaut bzw. entsprechend grundlegend ausgebaut oder bleiben, sofern im gesamtplanerischen Kontext zielführend (insb. auch in Bezug auf die künftig geplante Erneuerung der „Sontheimer Straße“ mit nördlich vorgelagertem Fuß- und Radweg) ggf. bis auf weiteres teils bestehen, ebenso wie die durch die gegenständliche Planung mitüberplanten Randbereich der anschließenden Hausgärten.

### 3.8.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Wie oben beschrieben weist das Plangebiet in nördliche sowie östliche / südöstliche Richtungen eine Fernwirkung auf.
- Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen und der gebietsbezogenen vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs, sowie weiterhin aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 und 3 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzliche / potentielle zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am nordöstlichen Ortsrandbereich von Attenhausen.
- Das Planvorhaben stellt aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht eine sehr zielführende und insg. verträgliche Baugebiets-Arrondierung dar. Mit der Planung wird das Siedlungsgefüge am nordöstlichen Ortsrandbereich von Attenhausen um eine weitere abschließende Baureihe / -zeile und einige zusätzlich hierzu zum Ortsrand hin gruppiert vorgelagerte Baugrundstücke ergänzt sowie insbesondere auch eine überaus qualitätsvolle, vergleichsweise stark ausgeprägte langfristige Baugebiets- / Ortsrandeingrünung auf Öffentlichem Grund! Geschaffen.
- Aufgrund der Ortsrandlage werden in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse (darunter nicht zuletzt auch in Berücksichtigung der Nachbarschaftssituationen) entspr. Festsetzungen getroffen v.a. auch bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Lage / Führung der Baugrenzen sowie mit Blick auf die Baugestaltung, der neu zur Errichtung zulässigen Bebauung, welche sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientieren.

Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

Übergeordnete Zielsetzung ist die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung; darunter im gesamtplanerischen Kontext gerade auch mit Blick auf die Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen.

- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche / Spielplatzfläche – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc..
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ nach Richtung Osten / Nordosten.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der voraussichtlichen Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut ist insgesamt vergleichsweise keine nennenswerte diesbezügliche Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Umsetzung der genannten, vorliegend umfangreich festgesetzten städtebaulichen und grünordnerischen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen.

Gerade in Verbindung mit der Umsetzung der Festsetzungen zur Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur „freien“ Landschaft nach

Richtung Nordosten komplett auf Öffentlichem Grund! ist im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen insgesamt von einer starken Aufwertung / deutlichen Optimierung der Ortsrandsituation auf langfristige Sicht auszugehen (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung)!

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten bei einer entsprechenden Umsetzung der genannten, vorliegend umfangreich festgesetzten städtebaulichen und grünordnerischen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen.

#### Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Keine bis geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), Realnutzungssituation und insbesondere der gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der voraussichtlichen Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut ist insgesamt vergleichsweise keine nennenswerte diesbezügliche Eingriffserheblichkeit zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Umsetzung der genannten, vorliegend umfangreich festgesetzten städtebaulichen und grünordnerischen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen.

Gerade in Verbindung mit der Umsetzung der Festsetzungen zur Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur „freien“ Landschaft nach Richtung Nordosten komplett auf Öffentlichem Grund! ist im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen insgesamt von einer starken Aufwertung / deutlichen Optimierung der Ortsrandsituation auf langfristige Sicht auszugehen (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung)!

## 3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 3.9.1 Bestand

#### Kulturgüter

Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sowie räumlich-funktionalen Gebietsumgriff sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler, wie z.B. denkmalgeschützte Feldkreuze oder dergleichen, vorhanden.

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

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplans verwiesen.

Gemäß den Inhalten des „Bayerischen Denkmal-Atlas“ (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) sind die zu dem Plangebiet am nächsten gelegene Baudenkmäler jeweils mindestens etwa 300 m entfernt; hierbei handelt es sich um:

- das Kriegerdenkmal, das sich am Einmündungsbereich der „Sontheimer Straße“ in die „Dorfstraße“ befindet, bzw.
- zwei unter Denkmalschutz stehende Bauernhäuser, Anwesen „Dorfstraße“ Hausnummer 4 sowie Anwesen „Dorfstraße“ Hausnummer 19.

Die Baudenkmäler werden durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt; von den Plangebietsflächen aus sind diese, insb. aufgrund der bereits bestehenden zwischenliegenden Bebauung, i. E. nicht einsehbar; nur das Kriegerdenkmal ist vom Straßenraum der „Sontheimer Straße“ aus in einer Entfernung von etwa 300 m zu sehen.

#### Sachgüter

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

Der Großteil der Plangebiets-Flächen selbst wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Dauer-Grünland genutzt.

Neben diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Wesentlichen folgende Sachgüter im Vorhabengebiet vorhanden:

- die im Plangebiet vorhandenen Verkehrs- und Wegeflächenflächen, bestehend aus Fahrbahn inkl. straßenbegleitenden Randflächen sowie Verkehrsschildern und teilweise vorhandener Straßenbeleuchtung;
- (erweiterte) Privatgärten mit entsprechenden baulichen Anlagen (wie z.B. Einfriedungen, Teilen von sonst. Nebenanlagen- / gebäuden, anteiligen Flächen von teils Garagen, etc.) innerhalb des 5 m breiten, komplett mit überplanten Flächenstreifens entlang der West- / Südwestgrenze des PG, welcher bestandskräftig als private Grünflächen (urspr.) festgesetzt ist und bislang den Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zur freien Landschaft ausbilden bzw. für die Ortsrandeingrünung / zur Umsetzung entsprechend räumlich-wirksamer Strukturen dienen sollte. Diese sind in der rechtskräftigen Planung bzw. gemäß bestandskräftigem Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ als „private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen, auf welchen „Pflanzgebote“ gem. § 5.2 der textlichen Festsetzungen umzusetzen sind!

Die am bisherigen Ortsrand gelegenen privaten Grünflächen verlieren durch das verfahrensgegenständliche Planvorhaben i. E. ihre urspr. „gesamtplanerisch-konzeptionelle Funktion“, und werden mit Blick auf eine zielführende, „plangebietsübergreifend“ bestmöglich funktionale neue Planungskonzeption (mit einer grundsätzlich gewünschten, möglichst weitreichenden Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der ausgewiesenen Grundstücksflächen) im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend als nunmehr „innenliegende“ bzw. komplett innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene (Grundstücks-)Flächen betrachtet und dementsprechend im gesamtplanerischen Kontext vollflächig als „Bauland“ be- / überplant.

Die entspr. erforderliche Ortsrand-Ausbildung bzw. der räumlich-wirksame Übergangsbereich zur freien Landschaft des Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ (in Bezug auf alle 3 Bebauungspläne 1-3) wird im Zuge der vorliegenden Planung / künftig durch die neu ausgewiesenen, vergleichsweise umfangreichen öffentlichen Grünflächen sowohl entlang der östlichen / nordöstlichen Grenze als auch entlang der „Sontheimer Straße“ im Südwesten des verfahrensgegenständlichen Plangebietes übernommen. Nur i.V.m. den nördlich entlang des „Nordweges“ gelegenen bzw. geplanten Baugrundstücken (im gegenständlichen Fall auf TF Fl.-Nr. 301; Grundstück mit Bezeichnung / Nr. 15 in der vorliegenden Planzeichnung) erfolgt die Ortsrandeingrünung (noch) auf Privatgrund bzw. privaten Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung.

- zentral gelegenen Grünfläche auf Fl.-Nr. 276/10, welche gem. bestandskräftigem Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ festgesetzt ist als „öffentlich genutzte Grünfläche“ (mit Eintragung von 5 Standorten zur Anpflanzung von Einzelgehölzen mit entsprechender Festsetzung als „Baum, zu pflanzen (Lage wird mit Erschließungsplanung festgelegt)“). Zusätzlich weist diese eine Eintragung / den nachrichtlich-informativen Hinweis mit Wortlaut „Versickerung“ auf; - in Bezug auf die Festlegung, dass die Flächen zugleich auch der Umsetzung von baulichen Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung stehen bzw. dienen sollen.

### 3.9.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

- Kulturgüter bzw. Bau- und Bodendenkmäler, etc. sind im Vorhabengebiet selbst und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden / nicht betroffen.
- Temporär sind im Zuge der Bauphase vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc. nicht auszuschließen.



Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

- Für den angrenzenden vorrangig wohngenutzten Siedlungsbestand besteht temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt und nicht zuletzt aufgrund des nur zeitweisen Auftretens im gegenständlichen Fall generell keine allzu große Erheblichkeit aufweist.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insgesamt v.a. aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen, sowie weiterhin aufgrund der Ausgangs- / Standortverhältnisse, Realnutzungssituation und der gebietsbezogenen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs sowie auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit des Vorhabens zu erwarten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- U.a. insbesondere auch in Berücksichtigung der Standort- / Nachbarschaftssituationen sowie zur Erreichung einer weitreichend städtebaulich-gesamtgebietsverträglichen (künftigen) Baugebiets-Situation: Gesamtkonzeptionelle Festsetzungen mit grundsätzlicher Zielsetzung sowohl einer Umsetzung und insb. Situierung der hauptbaulichen Anlagen (Lage / Führung der Baugrenzen) als auch der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrs- / Straßenraumflächen v.a. entlang der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“, in Berücksichtigung insb. auch der Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung (i.S. diesbezüglich gesamtplanerischer Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen).

So sind gegenüber (den bereits errichteten) Hauptgebäuden / der wohngenutzten Bebauung auf den Grundstücken des westlich / südwestlich angrenzenden Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“ jew. Mindestabstände der Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen von übergeordnet / prioritär mind. 10,0 m sowie zugleich - wenn aufgrund der räumlichen Situation / gesamtkonzeptionellen Erfordernisse bzw. Belange möglich (bzw. nachrangig) - grundsätzlich mind. 5,0 m zu den betreffenden Grundstücksgrenzen generell berücksichtigt!

Weiterführend wird auf die Inhalte der Planzeichnung sowie insb. auch der Ziffer 5.1.3 der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

- Aufgrund der Ortsrandlage werden ferner in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse (darunter nicht zuletzt auch in Berücksichtigung der Nachbarschaftssituationen) entspr. Festsetzungen getroffen v.a. auch bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Lage / Führung der Baugrenzen sowie mit Blick auf die Baugestaltung, der neu zur Errichtung zulässigen Bebauung, welche sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientieren.

Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

Übergeordnete Zielsetzung ist die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung; darunter im gesamtplanerischen Kontext gerade auch mit Blick auf die Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen.

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie der Bestands- / Realnutzungssituation im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen, der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung, Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes und Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut zu erwarten.

Zudem ist generell auf die positiven standörtlichen Gesamt-Auswirkungen i.V.m. den umfangreichen Flächenausweisungen auf öffentlichem Grund sowohl im zentralen Bereich (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“) als auch im künftig langfristig ausgebildeten Ortsrand- / Übergangsbereich zur „freien“ Landschaft (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung") hinzuweisen. Hier ist von einer deutlichen und nachhaltig-wirksamen Aufwertung sowie Optimierung der diesbezgl. Gesamtsituation für alle Bewohner des künftig mehr als 70 Bauplätze umfassenden Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ auszugehen!

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie der Bestands- / Realnutzungssituation im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Bewertung zu den anlagenbedingten Auswirkungen entsprechend.

#### Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen, der Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich Art, Maß der baulichen Nutzung, Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / der Größe des Planungsgebietes und Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut zu erwarten.

Zudem ist generell auf die positiven standörtlichen Gesamt-Auswirkungen i.V.m. den umfangreichen Flächenausweisungen auf öffentlichem Grund sowohl im zentralen Bereich (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“) als auch im künftig langfristig ausgebildeten Ortsrand- / Übergangsbereich zur „freien“ Landschaft (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung") hinzuweisen. Hier ist von einer deutlichen und nachhaltig-wirksamen Aufwertung sowie Optimierung der diesbezgl. Gesamtsituation für alle Bewohner des künftig mehr als 70 Bauplätze umfassenden Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ auszugehen!

### **3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen**

#### **3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Überbauung / -formung bzw. teilweise Versiegelung von Flächen bedingt zum einen den Verlust dieser Flächen an sich für die landwirtschaftliche Nutzung sowie zugleich die Reduzierung bis hin zum teils auch vollständigen Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktionen des Bodens. Zum anderen besteht generell v.a. während der Bauphase und im Rahmen der Gebiets-Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der

Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen.

Eine weitere Folge der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen – die (potentielle) Störung / Vertreibung insb. von Kleintieren (u.a. Insekten, Kleinsäugetiere, ggf. Vögel, etc.) in den überbauten Bereichen sowie der zu erwartende, teils auch großflächigere Verlust der bestehenden Vegetationsstrukturen i.V.m. der Boden- / Untergrundsituation – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da es sich lediglich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Dauer-Grünland handelt. Zudem sind derart genutzte Flächen als Ausweich- / Ersatzlebensräume insbesondere im direkt an das PG angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereich weit verbreitet.

Zudem ist i.V.m. der „Nachfolgenutzung“ / nach Umsetzung bzw. erfolgter Entwicklung des Baugebietes gerade im verfahrensgegenständlichen Planungsfall generell auch von einer deutlichen Optimierung / Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen (v.a. durch die vorliegenden umfassenden, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung und Baugebietsdurchgrünung auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) sowie zudem auch durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen). Damit kann nicht zuletzt den gegenständlich zu erwartenden Auswirkungen insb. auch auf das Umweltschutzgut „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ (vorliegend mehr als) im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt werden!

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen v.a. auch Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als insgesamt vergleichsweise geringfügig zu bewerten, v.a. mit Blick auf die räumliche Lage des PG gegenüber dem Siedlungsbestand, die Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumfeldes und insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens. An dieser Stelle ist zudem erneut auf die geplante Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund hinzuweisen.

Nicht zuletzt durch die vorgesehenen umfangreichen Grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung und Baugebietsdurchgrünung auf Öffentlichem Grund, welche zudem durch Maßnahmen auf Privatgrund bzw. den entstehenden Hausgärten ergänzt werden, ist davon auszugehen, dass im Bereich des gesamten östlichen / nordöstlichen Ortsrandes von Attenhausen auf mittelfristige Sicht eine deutliche Aufwertung der Gesamt-Situation, insbesondere auch bzgl. der Schutzgüter „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ sowie auch „Mensch (Erholung)“ und „Orts- und Landschaftsbild“ erfolgt.

Alle weiteren Aspekte, Punkte, etc. i.V.m. den genannten mögl. Auswirkungen durch Wechselwirkungen wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer entsprechenden Gewichtung gewürdigt.

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

Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete od. Bestandssituationen bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben auszuschließen bzw. nicht relevant.

### **3.10.3 Auswirkungen**

Baubedingte, Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine in irgendeiner Weise relevante Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

#### 3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1 des Umweltberichts verwiesen.

Die Teilflächenbereiche des Plangebietes, die nicht durch Verkehrsflächen bereits überbaut sind und neu in Anspruch genommen werden, stellen im Wesentlichen Grünland bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Rahmen des Vorhabens keine Abrissarbeiten erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitte / Flächenbereiche der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“ unbebaut ist (weiterführend siehe Ausführungen unter dem vorhergehenden Kapitel 2.1.1 im letzten Absatz).

Folglich fallen nach derzeitigem Kenntnisstand in Verbindung mit der Bestandssituation im PG keine besonders zu erwähnenden Abfälle an.

#### 3.11.2 Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / Gebäude selbst sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Ziegelsteine, Beton, Stahl, Glas und handelsübliche Dämmstoffe etc.) von keiner Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.
- Während der Bauzeit sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- In der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind bzgl. der baulichen Anlagen keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.

- Im Zuge von evtl. späteren Renovierungs-, / Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten baulicher Anlagen, etc. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblichen Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch den Betrieb sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich u.a. insbesondere die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt für das Plangebiet über die neu geplante Erschließungsstraße. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen.  
Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

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

Geringe Erheblichkeit.

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

### **3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen**

#### **3.12.1 Bestand**

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

#### **3.12.2 Auswirkungen**

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc. auszugehen.
- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt für das Plangebiet über die neu geplante Erschließungsstraße. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

#### **Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:**

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

### **3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen**

#### **Mögliche Unfälle / Katastrophen mit**

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

##### **3.13.1 Bestand**

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Im PG und dessen Umgriff sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe bzw. keine Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen gesetzlichen Relevanz gegenüber v.a. dem wohngenutzten Siedlungsbestand vorhanden.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden. Bzgl. der zu dem Plangebiet nächstgelegenen Baudenkmälern, wird auf das Kapitel 3.9 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ verwiesen. Auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird nachdrücklich hingewiesen.

Umwelt: Auf die vorstehenden Ausführungen dieses Umweltberichts zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und auch des Kapitel 3.3 „Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)“ wird verwiesen.

#### Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des



Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m (die Höhenlage des Fließgewässers im Vergleich zu den Plangebietsflächen beträgt dabei - dem entsprechend der Abflussrichtung leicht nach Richtung Norden / Nordwesten abfallenden Gelände folgend - nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen mehr als 2 m).

Lage zu Überschwemmungsgebieten HQ100 / zu „wassersensiblen Bereichen“

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG) noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ liegt mehr etwa 300 m von den Flächen des gegenständlichen Plangebietes entfernt, entlang der „Dorfstraße“.

### 3.13.2 Auswirkungen

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

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

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

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

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

Auch eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen im PG ist zwar unwahrscheinlich, kann jedoch bei extremen Niederschlags- / Wetterereignissen nicht abschließend ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Niederterrasse und der dadurch bedingten nahezu ebenen Topographie ist eine diesbezügliche Gefahr im PG jedoch grundsätzlich eher als unwahrscheinlich zu bewerten. Diese Einschätzung beruht auch darauf, dass im „UmweltAtlas Bayern“ für den Bereich des Plangebietes in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt weder potentielle Fließwege bei Starkregenereignissen noch Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche eingetragen sind.

Wie oben beschrieben, befindet sich der gesamte Vorhabensbereich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG) noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Lage / Standortsituation, Bestandsverhältnisse und Geländetopographie (sowie nicht zuletzt auch mit Blick auf die Auswirkungen i.V.m. dem unlängst bzw. Ende Mai / Anfang Juni 2024 vor Ort aufgetretenen Starkniederschlagsereignissen) bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch (deutlich) extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG zwar nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich als unwahrscheinlich erscheint, jedoch letztlich nicht abschließend ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können)!

Es ist jedoch klarzustellen, dass bei dem Ende Mai / Anfang Juni 2024 aufgetretenen Starkniederschlagsereignis im Plangebiet selbst und dem direkt südwestlich angrenzenden Baugebiet keine Überschwemmung oder andere damit in Verbindung stehende Auswirkungen / Schäden aufgetreten sind.

### **Auswirkungen**

#### Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen (sowohl vorhabenintern bedingt als auch vorhabenextern bedingt) zu erwarten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit (vorhabenextern bedingte bzw. auf das PG einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen) zu erwarten;

- vorhabenintern bedingte bzw. vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nicht zu erwarten (keine negativen Auswirkungen).

Die Einstufung / Bewertung dieser (vorhabenextern bedingten) Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der aufgrund der Standort-Lage des Vorhabenbereiches (aufgrund der Lage des Plangebietes zu Gewässern sowie im Bereich der Niederterrasse und der nahezu ebenen Topographie) zwar unwahrscheinlichen, aber generell nie ganz auszuschließenden (Rest)Risiken in Verbindung mit extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen.

#### **Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:**

Geringe Erheblichkeit (vorhabenextern bedingte bzw. auf das PG einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen) zu erwarten;

- vorhabenintern bedingte bzw. vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nicht zu erwarten (keine negativen Auswirkungen).

Die Einstufung / Bewertung dieser (vorhabenextern bedingten) Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der aufgrund der Standort-Lage des Vorhabenbereiches (aufgrund der Lage des Plangebietes zu Gewässern sowie im Bereich der Niederterrasse und der nahezu ebenen Topographie) zwar unwahrscheinlichen, aber generell nie ganz auszuschließenden (Rest)Risiken in Verbindung mit extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter**

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

#### Schutzgut Fläche

Im Ergebnis können unter maximaler Ausnutzung der Grundflächenzahl und bei Überbauung der gesamten als „Öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesenen Flächenbereiche ca. 1,0 ha bzw. nur rund 47 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

- Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)).
- Der Flächenanteil sowohl der bestehenden und geplanten Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung als auch der Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung beträgt zusammen insgesamt knapp 5.900 m<sup>2</sup> / 0,6 ha bzw. einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % am PG.

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Weiterhin sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

#### Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe sämtliche vorstehenden Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Maßnahmen / grundsätzliche Festsetzung zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.  
Zusätzliche Vorgabe, nicht überbaute Flächenbereiche zu begrünen.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen; Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

#### Schutzgut Lokalklima / Luft

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Weiterhin sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Berücksichtigung einer sehr deutlichen, raum-wirksamen Anreicherung sowohl der Randbereiche als auch im zentralen Bereich des PG mittels Festsetzung von umfangreichen, qualitätsvollen Öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung), u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.  
Ergänzend hierzu zusätzliche Festsetzung von Maßnahmen zur Baugebiets- sowie Ortsrandeingrünung (nach Richtung Norden / nördlich des „Nordweges“) auf Privatgrund.

#### Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche.
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.
- In Ergänzung / zusammen mit den Maßnahmen auf den Privaten Grünflächen zur Baugebietseingrünung nach Richtung Norden / i.V.m. dem Grundstück nördlich der „Nordstraße“ sowie den Pflanzbindungsmaßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auf Privatgrund und allgemein auch mit den künftigen Hausgärten ist im Vergleich zur bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den sonst. mitüberplanten Strukturen in den Randbereichen des PG eine sehr deutliche und nachhaltig wirksame Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung gegeben.

- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere im Mittel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m bis 0,15 m.

#### Schutzgut Mensch - Immissionsschutz

- Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen in Zusammenhang mit Verkehrsinfrastruktur, der Staatsstraße 2011 sowie der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim („Sontheimer Straße“) oder baulichen Anlagen / Gewerbelärm ist nach aktuellem Kenntnisstand auszuschließen.
- Festsetzung von abstandsbezogenen Schalleistungspegeln zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung i.V.m. der Errichtung von Luftwärmepumpen.

#### Schutzgüter Mensch - Erholung sowie Sachgüter

- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche / Spielplatzfläche – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc..
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ nach Richtung Osten / Nordosten mit gleichzeitiger Möglichkeit zur Umsetzung situativ-bedarfsgerechter baulicher Anlagen, Maßnahmen, etc. zur Freizeit- und Erholungsnutzung.
- I.V.m. den vorliegend geplanten, umfangreichen Flächenausweisungen auf öffentlichem Grund sowohl im zentralen Bereich (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“) als auch im künftig langfristig ausgebildeten Ortsrand- / Übergangsbereich zur „freien“ Landschaft (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung") ist von einer deutlichen und nachhaltig-wirksamen Aufwertung sowie Optimierung der diesbezgl. Gesamtsituation für alle Bewohner des künftig mehr als 70 Bauplätze umfassenden Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ auszugehen!
- U.a. insbesondere auch in Berücksichtigung der Standort- / Nachbarschaftssituationen sowie zur Erreichung einer weitreichend städtebaulich-gesamtgebietsverträglichen (künftigen) Baugebiets-Situation: Gesamtkonzeptionelle Festsetzungen mit grundsätzlicher Zielsetzung sowohl einer Umsetzung und insb. Situierung der hauptbaulichen Anlagen (Lage / Führung der Baugrenzen) als auch der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrs- / Straßenraumflächen v.a. entlang der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“, in Berücksichtigung insb. auch der Standort- / Nachbarschaftssituationen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung (i.S. diesbezüglich gesamtplanerischer Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen).

So sind gegenüber (den bereits errichteten) Hauptgebäuden / der wohngenutzten Bebauung auf den Grundstücken des westlich / südwestlich angrenzenden Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 2“ jew. Mindestabstände der Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen von übergeordnet / prioritär mind. 10,0 m sowie zugleich - wenn aufgrund der räumlichen Situation / gesamt-konzeptionellen Erfordernisse bzw. Belange möglich (bzw. nachrangig) - grundsätzlich mind. 5,0 m zu den betreffenden Grundstücksgrenzen generell berücksichtigt!

Weiterführend wird auf die Inhalte der Planzeichnung sowie insb. auch der Ziffer 5.1.3 der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

- Aufgrund der Ortsrandlage werden ferner in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse (darunter nicht zuletzt auch in Berücksichtigung der Nachbarschaftssituationen) entspr. Festsetzungen getroffen v.a. auch bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der

Lage / Führung der Baugrenzen sowie mit Blick auf die Baugestaltung, der neu zur Errichtung zulässigen Bebauung, welche sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientieren. Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

Übergeordnete Zielsetzung ist die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung; darunter im gesamtplanerischen Kontext gerade auch mit Blick auf die Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen.

#### Schutzgüter Orts- / Landschaftsbild

- Aufgrund der Ortsrandlage werden in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation und Standortverhältnisse (darunter nicht zuletzt auch in Berücksichtigung der Nachbarschaftssituationen) entspr. Festsetzungen getroffen v.a. auch bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Lage / Führung der Baugrenzen sowie mit Blick auf die Baugestaltung, der neu zur Errichtung zulässigen Bebauung, welche sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientieren. Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden. Übergeordnete Zielsetzung ist die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung (weitreichend und bestmöglich) verträglich einfügenden baulichen Entwicklung; darunter im gesamtplanerischen Kontext gerade auch mit Blick auf die Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen.
- Berücksichtigung einer starken, räumlich-markant wirksamen Baugebietsdurchgrünung im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes durch Festsetzung einer vergleichsweise umfangreichen und i. E. (künftig) flexibel nutzbaren Öffentlichen Grünfläche / Spielplatzfläche – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc..
- Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ nach Richtung Osten / Nordosten.

## 4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insg. 3.604 m<sup>2</sup> ermittelt**.

Dieser wird vollständig „gebietsextern“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 573 der Gemarkung Sontheim zugeordnet bzw. festgesetzt.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche liegt etwa 3 km östlich von Sontheim südlich des Ortsteils Grabus, direkt südlich an die Ortsverbindungsstraße Sontheim–Stetten und östlich an den „Ringelsbach“ angrenzend. Das Brückenbauwerk der Ortsverbindungsstraße Sontheim–Stetten über die Bahnlinie Buchloe–Memmingen befindet sich etwa 140 m nordwestlich der Ausgleichsfläche.

Bezüglich weiterer Informationen zu der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 7. der Begründung sowie der § 9 der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans verwiesen.

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

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

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

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

#### **5.1 Prüfung von Standortalternativen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 1989 inklusive der 1., 2., 3., 4. und 7. Änderung sowie der 1. Berichtigung sind zwar einige Flächenbereich für eine Siedlungserweiterung als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die i. E. bis dato nicht umgesetzt wurden. Diesbzgl. weiterführend / ergänzend wird auf die entsprechende plangraphischen Darstellungen / die Kartenausschnitte des FNP (bezogen auf die Ortslage Attenhausen sowie auch den Hauptort Sontheim) und die jeweils zugehörigen Auswertungs-Listen unter der Ziffer 3.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend verwiesen.

Bei den meisten dieser Flächen handelt es sich allerdings um Flächen in Privatbesitz für die letztlich nach derzeitigem Sachstand auch (aktuell noch) keine Grundstücksverfügbarkeit besteht / gegeben ist. Einige der Flächen, insbesondere einzelne bislang unbebaute Grundstücke in bereits umgesetzten Baugebieten oder auch im Ortskern, werden zudem derzeit gerade bebaut oder es wird i.V.m. diesen Flächen gerade eine Bebauung geplant.

Weiterhin können, mit Blick auf die vorstehend angeführten Auswertungs-Listen, Flächen aufgrund von anderweitigen Nutzungs- od. Schutzfunktionen ggf. auch nicht bebaut werden, wie beispielsweise wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet der Östlichen Günz und in der Überschwemmungsfläche für eine Hochwasser-Flutmulde oder der Nutzung als Regenrückhaltebecken, gemeindliche Parkplatzanlage und öffentliche Spielflächen / Spielplätze.

Weiterführend wird an dieser Stelle neuerlich auf die Inhalte unter der Ziffer 3.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Des Weiteren stellt eine (auch nur teilweise) „Rücknahme“ dieser vorstehend betreffenden, aktuell nicht verfügbaren Flächen-Darstellungen im FNP (v.a. im Umgriff der darin noch vorhandenen, vergleichsweise größeren Flächenbereiche) jedoch aus gesamtplanerischer Sicht für die Gemeinde generell keine Option dar (zudem nehmen diese im Vergleich zum Gesamtsiedlungsgefüge des Ortes gegenständlich nur einen überaus geringfügigen Flächenanteil ein). Dies würde der grundsätzlich verfolgten, übergeordneten ortsplannerisch-städtebaulichen Zielsetzung einer weiterhin unverändert anzustrebenden Siedlungsentwicklung mit einem insgesamt betrachtet kompakt ausgeprägten, arrondierenden Gesamt-Charakter hinsichtlich der



räumlichen Ausformung / Ausdehnung des Orts-Grundrisses (i.S. einer auf langfristige Sicht gewünschten Ortsentwicklung) grundlegend widersprechen.

Wie unter der Ziffer 3.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls bereits eingehend dargelegt, ist der Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Sontheim in den nächsten 10 bis 20 Jahren so groß, dass zusätzlich zur Umsetzung der gegenständlichen Planung noch weitere Baugebietsausweisungen notwendig sein werden!

Grundsätzlich wird es künftig diesbzgl. eine der Hauptaufgaben der Gemeinde darstellen, dass geeignete Flächenbereiche - natürlich vorzugsweise die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind - entsprechend umgesetzt werden, wenn / sobald eine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist.

**Im Ergebnis** ist nach aktueller intensiver Prüfung der diesbezüglichen Gesamtsituation durch die Gemeinde (in Bezug sowohl auf die bislang noch nicht bebauten Bereiche der bestehenden Bauflächen-Darstellungen des FNP als auch auf die zusätzlich sonst., im gesamtplanerischen Kontext geeigneter Flächenbereiche) allerdings festzuhalten, dass derzeit keine tragfähigen Standort-Alternativen zu den verfahrensgegenständlich beplanten Geltungsbereichsflächen vorhanden sind bzw. keine alternativen Flächen- / Grundstücksverfügbarkeiten zur Umsetzung von weiteren Baugebietsflächen gegeben sind; – insbesondere auch nicht in dem gegenständlich benötigten Umfang bzw. für den vorhandenen großen Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufgrund dessen besteht nun – um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bzgl. der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen sicherzustellen – ein dringender Handlungsbedarf für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen an einem anderen/alternativen, aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge.

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes sowie der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB trägt die Gemeinde diesem Umstand nun Rechnung und stellt damit zumindest für die nähere Zukunft ihre grundsätzliche Handlungsfähigkeit bzgl. des örtlichen Bedarfs für die Versorgung der Bevölkerung mit (dringend benötigten) Baugrundstücken / Wohnbauflächen gem. den aktuell gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Gegebenheiten bestmöglich sicher.

Bezüglich weiterer Informationen zur Prüfung von Standortalternativen sowie insbesondere auch zu den Ausführungen der im Rahmen der gegenständlichen Planung umfangreich durchgeführten „Ortsplanerischen Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung - Vertiefte Prüfung vorhandener Bauflächen / -potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, etc.)“ wird auf die entsprechenden Inhalte der Ziffer 3.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## **5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten**

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht (bezogen auf Lage und Standortsituation) möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Dieser vorliegend besonders umfangreiche Planungsprozess begann, auf Grundlage erster skizzenhafter Konzeptions-Varianten / grundlegenden Planungsideen aus dem Jahr 2019, in besonderem Maße bereits im Jahr 2022 und umfasste in der Folgezeit die Vorplanungs-Phasen von 2 unterschiedlichen städtebaulichen Planungskonzeptionen mit zahlreichen jew. ausgestalteten und im Bauausschuss- / Gemeinderatsgremium intensiv erörterten Planungsvarianten.

Dabei wurde beispielsweise auch eine Planungsvariante mit gesamtkonzeptioneller Zielsetzung zur Schaffung eines Angebots für die Möglichkeit der Errichtung einer noch kompakteren / intensiveren bzw.

noch deutlich weiter verdichteten Bebauung mit insb. bereichsweise Doppel- und / oder Reihenhäusern sowie einer Tiny- oder Kleinhaus-Bebauung auf einem Teil der Baugebietsfläche nach eingehender Beratung wieder aufgegeben, v.a. aufgrund der diesbzgl. fehlenden Nachfrage-Situation. Dies war das Ergebnis einer gesondert durch die Gemeinde durchgeführten Analyse / Umfrage unter denjenigen in der örtlichen Bevölkerung, die akt. dringend einen Bauplatz suchen. Des Weiteren wurde hinsichtlich der Verkehrerschließung der Plangebietsflächen auch eine Konzept-Variante ohne „Durchgangs-Verkehr“ bzw. ohne eine durchgehende Erschließungsstraße zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“ mit Berücksichtigung / Umsetzung 2er Wendeanlagen nach intensiven Erörterungen ebenfalls nicht weiterverfolgt, durch welche aus Richtung Norden sowie aus Richtung Süden, jew. am Ende zweier Stichstraßen gelegen, die Plangebietsflächen getrennt voneinander erschlossen worden wären und insb. auch die im zentralen Bereich des Baugebietes geplanten öffentlichen Grünflächen / Spielplatzflächen nicht von einer Straßentrasse durchquert worden wären.

Die Eckpunkte der mit der gegenständlichen Planung weiterverfolgten Planungsvariante bzw. die getroffene „Festsetzungs-Kulisse“ der vorliegenden Planungskonzeption, wurden schließlich in Berücksichtigung der Gesamtheit der fachplanerischen Gesichtspunkte auf Grundlage der örtlich vorhandenen Rahmenbedingungen (darunter u.a. auch räumliche Lage / Standortsituation und Flächenverfügbarkeit, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, angrenzende Bestandsbebauung, Erschließungssituation, etc.) bzw. im Rahmen einer diesbezüglich „vorgezogenen gesamtplanerischen Abwägungs-Entscheidungen“ vorgenommen, mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträgliche und zukunftssträchtige bzw. nachhaltig zielführende Bauleitplanung.

Die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption bzw. Flächenfestsetzungen erfolgte mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumgriff sowie insbesondere der Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse. Zudem werden mit Blick auf die (siedlungsstrukturellen) Erfordernisse des letztlich insg. deutlich mehr als 70 Gebäude umfassenden Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ im zentralen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugebietes vergleichsweise umfangreiche und i. E. (künftig) flexibel nutzbare öffentliche Grünflächen / Spielplatzflächen – Flächen für die Begegnung / Naherholung, etc. berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsexternen Ausgleichsflächen bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

**Im Ergebnis** ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv geführten bzw. begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht - auf Grundlage der Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale - auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichend zukunftssträchtige Baugebiets-Entwicklung (zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum), und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der örtlichen Bestandssituation (darunter mit Blick auf das Siedlungsgefüge / die Bestandbebauung u.a. mit weitreichender Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen, etc.) sowie zudem auch der räumlichen Lage im Rand- /

Übergangsbereich zur „freien Landschaft“ am gegenständlichen nordöstlichen / östlichen Ortsrand von Attenhausen bestmöglich und weitreichend gerecht.

### 5.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Zum einen wird auf die Inhalte bzw. die ausführlichen Darstellungen, Erörterungen, etc. und Ergebnisse der vorstehenden beiden Unterkapitel 3.4.2 „Strukturdaten von Sontheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.4.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplannerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“ dieser Begründung vollinhaltlich verwiesen.

Zum anderen erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens v.a. auch eine vertiefte ortsplannerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Allerdings können i. E. örtlich vorhandene Flächen- und Erschließungs-Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) gegenwärtig nicht für die vorhandene, dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs genutzt werden.

An dieser Stelle wird neuerlich darauf hingewiesen, dass entsprechende Verfügbarkeiten oder sich evtl. diesbezüglich ergebende Möglichkeiten seitens der Gemeinde (nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Flächenbedarfs) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck und stetem Interesse verfolgt und geprüft werden.

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur langfristigen, räumlich-funktionalen Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen / östlichen Ortsrandes von Attenhausen; - nicht zuletzt auch in konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption grundsätzlich insb. auch einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch mit Blick auf die Neuausweisung der Flächen des „Baulandes“).

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Erkheim berücksichtigt damit auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Zudem sind vorliegend in besonderem Maße auch die (künftigen) Grundsätze und Ziele aus der (akt. noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (15) - Entwurfsfassung mit Stand vom 05.12.2023 - unter B III 2 (G) & (Z) „Siedlungsbereiche“ von grundlegender Bedeutung.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden gesamtverträglichen Planungskonzeption die Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Osten / Nordosten auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen

Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.

**Im Ergebnis** ist das Planvorhaben als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen-Potentiale in Berücksichtigung der standörtlichen Belange konsequent genutzt werden. Zudem ist der Standort des Planvorhabens bzgl. der Anbindung an den ÖPNV bzw. den Bahnhof Sontheim insb. auch mit Blick auf die bestehende sowie geplante Fuß- und Radwegesituation der Gemeinde grundsätzlich als insgesamt verkehrsgünstig zu bewerten.

Die verfahrensgegenständliche Planung stellt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine in besonderem Maße zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen, langfristigen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges am östlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich der Ortslage Attenhausen dar.

Die gegenständliche Planung sowie auch die parallel hierzu aufgestellte 9. Änderung des FNP werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

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

### **6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik**

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

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Äußerungen bzw. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken / fachlichen Bewertungen im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc. sowie Fachplanungen, die entweder bereits vorhanden waren oder im Zuge des Planungsprozess erstellt wurden.

Diesbzgl. waren als Wesentliche fachliche Grundlagen / Hinweise, zu berücksichtigende Fachplanungen, etc. im vorliegenden Fall für die Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorhanden:

- Bereits im Zuge der Aufstellung des direkt südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ wurde durch die Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, eine Baugrunduntersuchung erstellt; mit Stand vom 21.04.2017. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans direkt an das Plangebiet der gegenständlichen Planung angrenzt und im Bereich desselben Naturraums liegt, der Niederterrasse, können die Ergebnisse dieser Baugrunduntersuchung auf das gegenständliche Plangebiet übertragen werden.
- Etwa 220 m nördlich des Plangebietes befindet sich an der Staatsstraße 2011 eine Grundwassermessstelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Station Sontheim 3/06, Messstellen-Nr. 13303 (Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Messstelle liegt, wie das Plangebiet, im Bereich der Niederterrasse.

Zu den Schutzgütern Boden und Wasser bildet dieses Gutachten zusammen mit den Informationen der Grundwassermessstelle neben den allgemeinen Informationen des LfU eine weitere gebietspezifischere Informationsgrundlage.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen (auf der gegenständlichen Planungsebene / Untersuchungstiefe des Bebauungsplanes) festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

## 6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

I.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben ist v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartende Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber den Umweltschutzgütern, und darunter insb. auch gegenüber dem Schutzgut „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“, i. E. auch keine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gegeben (v.a. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen).

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugsfertigkeit / Aufnahme der Nutzung des jeweils ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes – überprüft werden, ob die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen – gegenständlich v.a. zur Baugebietsdurchgrünung (darunter insb. auch straßenraumbegleitend bzgl. der festgesetzten Baumpflanzungen und m<sup>2</sup>-bezogene Pflanzbindungsmaßnahmen im Allgemeinen) sowie zur Anlagen- / Baugebietseingrünung im Fall des am Nordrand gelegenen einzelnen Baugrundstückes mit Nr. / Bez. 15, nördlich des „Nordweges“ – realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

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

## 8. Zusammenfassung

### 8.1 Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans



Das Plangebiet (PG) befindet am nordöstlichen Ortsrand des Ortslage Attenhausen, zwischen dem „Nordweg“ und der „Sontheimer Straße“. Die Vorhabenflächen schließen an das Baugebiet um die Straßen „Am Wegfeld“ und „Am Steinacker“ an, welches auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ aus dem Jahr 2012 und „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017 entwickelt wurde.

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes, sowie in Bezug auf den gegenständlichen Standort in besonderer Weise auch auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage Attenhausen.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von 20 qualitativ hochwertigen sowie möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstücken für eine weitreichende raum- bzw. flächensparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung, vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Das Planvorhaben (i. S. einer weiteren vorranglichen Mobilisierung von Bauland) dient damit im Ergebnis der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insb. auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen - und damit zugleich auch einer nachhaltigen Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur - auf Gesamtgemeinde-Ebene möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Planung stellt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und insgesamt verträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nordöstlichen / östlichen Ortsrandes von Attenhausen dar. Zudem besteht im Zuge der angestrebten Festlegung einer möglichst weitreichenden gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption die Möglichkeit für eine wünschenswerte Ausbildung eines vergleichsweise umfangreichen, qualitativ hochwertigen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, und ergänzt das Siedlungsgefüge am nordöstlichen Ortsrandbereich von Attenhausen um eine weitere abschließende Baureihe / -zeile und einige zusätzlich hierzu zum Ortsrand hin gruppiert vorgelagerte Baugrundstücke sowie eine qualitativvolle, vergleichsweise stark ausgeprägte Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund.

Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation grundsätzlich überaus verträgliche Maßnahme anzusprechen.

Mit dem Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ und der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

## 8.2 Planungsrechtliche Situation –

### **Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung**

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben übereinstimmen, wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sontheim erforderlich. Die entsprechende 9. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu dem Bebauungsplan durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.



Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

### 8.3 Bestand / Realnutzung

- Der Großteil des Plangebietes (PG) wird intensiv landwirtschaftlich als Dauer-Grünland genutzt. Im Süden / Südosten grenzt der Vorhabensbereich an die „Sontheimer Straße“, die Ortsverbindungsstraße zwischen Sontheim und Attenhausen, im Norden / Nordwesten an den „Nordweg“, eine Siedlungsstraße, die im Bereich des Plangebietes in einen Flur- / Wirtschaftsweg übergeht. Sowohl der am PG entlangführende Bereich der „Sontheimer Straße“ als auch der entsprechende Abschnitt des „Nordweges“ liegen innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung. Die geplante Erschließung des Vorhabensgebietes erfolgt durch eine weitere Siedlungs- / Verbindungsstraße zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“.

Im Südwesten / Westen grenzt das PG an das Baugebiet um die Straßen „Am Wegfeld“ und „Am Steinacker“ an, welches auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ aus dem Jahr 2012 und „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ aus dem Jahr 2017 entwickelt wurde. Die benachbarte Bestandsbebauung ist vorrangig geprägt durch Wohnnutzungen in Form von freistehenden Einfamilien- bzw. Einzelhäusern mit entsprechenden sonst. typischen baulichen Anlagen (wie Garagen, Gartenhäusern, etc.). Weiterhin weisen die in den unmittelbaren Randbereichen bzw. in bisheriger Ortsrandlage auf den Bestands-Baugrundstücken ursprünglich für die Ausbildung einer bedarfsgerechten, räumlich wirksamen Ortsrandeingrünung vorgesehenen und auch in der bestandskräftigen Bauleitplanung entsprechend festgesetzten 5 m breiten Flächenbereiche auf Privatgrund (private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“) bereits in größeren Abschnitten eine Überprägung mit baulichen Anlagen teils bis zu den Grundstücks-Außengrenzen auf. Strukturen zur Ortsrandeingrünung selbst sind nur ansatzweise vorhanden. Da diese allerdings durch das verfahrensgegenständliche Planvorhaben i. E. ihre urspr. „gesamtplanerisch-konzeptionelle Funktion“ verlieren, erfolgt im Zuge des gegenständlichen Vorhabens eine entsprechende Überplanung als nunmehr „innenliegende“ bzw. komplett innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene (Grundstücks-)Flächen.

Östlich / nordöstlich sowie nach Richtung Norden und südlich der „Sontheimer Straße“ schließen an den gegenständlichen Planungsbereich intensiv landwirtschaftlich als Dauer-Grünland genutzte Flächen an.

Des Weiteren beginnt südöstlich /südlich der „Sontheimer Straße“ eine 20-kV-Freileitung, welche im Nahbereich des PG in etwa parallel zu der Ortsverbindungsstraße in Richtung Sontheim verläuft.

Die Staatsstraße 2011 zwischen Ottobeuren und der rund 3 Kilometer entfernten Autobahnanschlussstelle Nr. 16 „Erkheim“ verläuft in einer Mindestentfernung von ca. 150 / 160 m nördlich / nordwestlich des PG.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende Bestandsbebauung und vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen (bauliche Anlagen, Beunruhigungs-Potential der Nutzungen, etc.) sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als durch anthropogene Nutzungen in vergleichsweise starkem Maße geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besondere, wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine, etc.) sind im PG selbst sowie dessen Umgriff nicht vorhanden.

- In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass von dem Planvorhaben relevant nachteilig betroffene besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-

funktionalem Gebiets-Umgriff nicht vorhanden sind. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst nicht vorhanden und werden im Rahmen der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nach derzeitigem Sachstand auch nicht beeinträchtigt.

#### Fazit - artenschützerische Beurteilung:

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Insbesondere ist auch eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut “Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt” sind insgesamt als vergleichsweise nicht allzu erheblich bzw. insgesamt geringfügig zu bewerten. In diesem Zusammenhang wird zudem auf die entsprechend erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen.

- Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitte / Flächenbereiche der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“ unbebaut ist. Diese Verkehrsflächen werden (mit Blick auf den benötigten Ausbauzustand) im Rahmen der Umsetzung der Planung entweder überbaut bzw. entsprechend grundlegend ausgebaut oder bleiben, sofern im gesamtplanerischen Kontext zielführend (insb. auch in Bezug auf die künftig geplante Erneuerung der „Sontheimer Straße“ mit nördlich vorgelagertem Fuß- und Radweg) ggf. bis auf weiteres teils bestehen, ebenso wie die durch die gegenständliche Planung mitüberplanten Randbereich der anschließenden Hausgärten.
- Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
- Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Baudenkmäler, das am Einmündungsbereich der „Sontheimer Straße“ in die „Dorfstraße“ gelegene Kriegerdenkmal und zwei unter Denkmalschutz stehende Bauernhäuser an der „Dorfstraße“ werden durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt, da diese Baudenkmäler aufgrund der bestehenden zwischenliegenden Bebauung von dem Plangebiet nicht zu sehen sind; nur das Kriegerdenkmal ist von der „Sontheimer Straße“ aus in einer Entfernung von etwa 300 m zu sehen, wird jedoch durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

#### **8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet**

- Im Ergebnis ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens v.a. für die **Schutzgüter „Fläche“** sowie **„Boden“ (Untergrund)** von vergleichsweise etwas höheren Auswirkungen jeweils geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen (in einem insgesamt allerdings nicht unüblichen, gesamtgebietsverträglichen Umfang).

Diese Einschätzungen beruhen, jeweils unter Berücksichtigung der entsprechenden und teils auch vergleichsweise umfangreichen in der Planung integrierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und

Verringerungsmaßnahmen (s. Ziffer 4.1 des Umweltberichtes), v.a. auf Grundlage der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß der baulichen Nutzung sowie Gesamt-Umfang des Vorhabens (Dimensionierung / Größe und max. zulässige Gesamt-Versiegelung bzw. Flächenüberbauung).

In Bezug u.a. auf die **beiden Schutzgüter „Fläche“** sowie **„Boden“ (Untergrund)** sind hier im Wesentlichen auch die im vorliegenden Planungsfall zum einen erfolgende Schaffung einer grundsätzlich kompakten, flächenmäßig vergleichsweise verdichteten Bebauung (mit Grundstücks- / Bauland-Flächen von 310 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)) von Bedeutung, sowie zum anderen die Ausweisung eines vergleichsweise sehr hohen Flächenanteils sowohl an Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie -eingrünung als auch Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung, welcher zusammen insg. knapp 5.900 m<sup>2</sup> / 0,6 ha bzw. einen vergleichsweise sehr hohen Wert von ca. 28 % an den Plangebietsflächen beträgt.

• **Außerdem ist im Vergleich zur Bestandssituation auch von teils deutlich positiven Auswirkungen auf einige der Umweltschutzgüter** bzw. darunter insbesondere bzgl. des Schutzgutes „Fauna, Flora und biologische Vielfalt“ durch die gegenständlich erfolgende sehr deutliche, raum-wirksame Struktur- / Lebensraumanreicherung sowohl der Randbereiche als auch im zentralen Bereich des PG mittels Festsetzung von umfangreichen, qualitätsvollen Öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung (quasi in einer beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) zu erwarten. Hiermit ist gegenüber der Bestandssituation künftig von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut bzw. von einer wesentlichen Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens auszugehen!

Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch **im Vergleich zur Bestandssituation eine deutlich positive Auswirkung bzgl. des Schutzgutes „Orts- / Landschaftsbild“ zu erwarten.** Gerade diesbzgl. ist in Verbindung mit der Umsetzung der Festsetzungen zur Ausbildung eines vergleichsweise sehr umfangreichen, qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur „freien“ Landschaft nach Richtung Nordosten komplett auf Öffentlichem Grund! gegenüber den Bestandsverhältnissen insgesamt von einer starken Aufwertung / deutlichen Optimierung der Ortsrandsituation auf langfristige Sicht auszugehen!

Ebenfalls sind in diesem gesamtplanerischen Kontext auch **entsprechende, nachhaltig wirksame positive Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes „Mensch - Erholung“**, nicht nur für die künftigen Bewohner des gegenständlichen Baugebietes selbst, sondern für alle Einwohner von Attenhausen im Nahbereich / näheren und insb. direkt angrenzenden Umgriff an das Plangebiet **zu erwarten.** So ist i.V.m. den vorliegend geplanten, umfangreichen Flächenausweisungen auf öffentlichem Grund sowohl im zentralen Bereich (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“) als auch im künftig langfristig ausgebildeten Ortsrand- / Übergangsbereich zur „freien“ Landschaft (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Freizeitnutzung") von einer deutlichen und nachhaltig-wirksamen Aufwertung sowie Optimierung der diesbezgl. Gesamtsituation für alle Bewohner des künftig mehr als 70 Bauplätze umfassenden Gesamt-Baugebietes „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld“ auszugehen!

**Fazit:** In Bezug auf das **Schutzgut „Fauna, Flora und biologische Vielfalt“** ist insgesamt deshalb im vorliegenden Planungsfall **von Auswirkungen vergleichsweise lediglich geringer Erheblichkeit auszugehen, sowie die Schutzgüter „Orts- / Landschaftsbild“ und „Mensch - Erholung“** betreffend sind **insgesamt vergleichsweise (sogar nur) keine bis geringe Erheblichkeiten zu erwarten.**

• Auf die **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, bzw. **„Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)“, „Lokalklima / Luft“, „Mensch – Immissionsschutz“** sowie **„Kultur- & Sachgüter“** ist entsprechend **allenfalls von einer (nur) geringen Eingriffserheblichkeit i.V.m. dem Vorhaben auszugehen** (insb. aufgrund der diesbezüglich gebietsbezogenen Vorbelastungen, der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und

Realnutzungssituation sowie hinsichtlich Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens und auch mit Blick auf die getroffenen / vorgesehenen schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen; - darunter sind vorliegend insb. die umfangreichen Öffentlichen Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung & Ortsrandeingrünung sowie die Privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung zu nennen).

Gleiches trifft in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, der **Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete**, der **Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen**, der **Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen** sowie von **Unfällen / Katastrophen** zu.

**Fazit:**

Folglich ist aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall relevanter Belange sowie v.a. auch in Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zum Ausgleich der Verlust bzw. die Überbauung der vorliegenden landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten Flächen des PG zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes hinnehmbar.

## **8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Orts- / Landschaftsbild bzw. insbesondere auch der Verlust der intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen werden einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen – wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades oder die Festsetzungen einer im vorliegenden Fall besonderes qualitätsvollen Baugebietsdurchgrünung sowie v.a. auch Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund (quasi in einer möglichst beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) – sowie andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.604 m<sup>2</sup> wird vollständig „gebietsextern“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur- Nummer 573 der Gemarkung Sontheim zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche liegt etwa 3 km östlich von Sontheim südlich des Ortsteils Grabus, direkt südlich an die Ortsverbindungsstraße Sontheim–Stetten und östlich an den „Ringelsbach“ angrenzend. Das Brückenbauwerk der Ortsverbindungsstraße Sontheim–Stetten über die Bahnlinie Buchloe–Memmingen befindet sich etwa 140 m nordwestlich der Ausgleichsfläche.

Auf Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

## **8.6 Monitoring**

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

Des Weiteren sollten die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen – gegenständlich v.a. zur Baugebietsdurchgrünung (darunter insb. auch straßenraumbegleitend bzgl. der festgesetzten Baumpflanzungen und m<sup>2</sup>-bezogene Pflanzbindungsmaßnahmen im Allgemeinen) sowie zur Anlagen- / Baugebietseingrünung im Fall des am Nordrand gelegenen einzelnen Baugrundstückes mit Nr. / Bez. 15, nördlich des „Nordweges“ – zwei Jahre nach Umsetzung bzw. Fertigstellung und Erstbezug der jew. Bebauung überprüft werden.

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

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der nachfolgenden Tabelle nochmals wiedergegeben:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
<b>Fläche</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
<b>Boden</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
<b>Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Lokalklima / Luft</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Flora, Fauna und biologische Vielfalt</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
<b>Mensch - Immissionsschutz</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Mensch - Erholung</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine bis geringe Erheblichkeit
<b>Orts- / Landschaftsbild</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine bis geringe Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
<b>Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Unfälle / Katastrophen</b>	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)

Aufgestellt am 04.11.2024

## eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

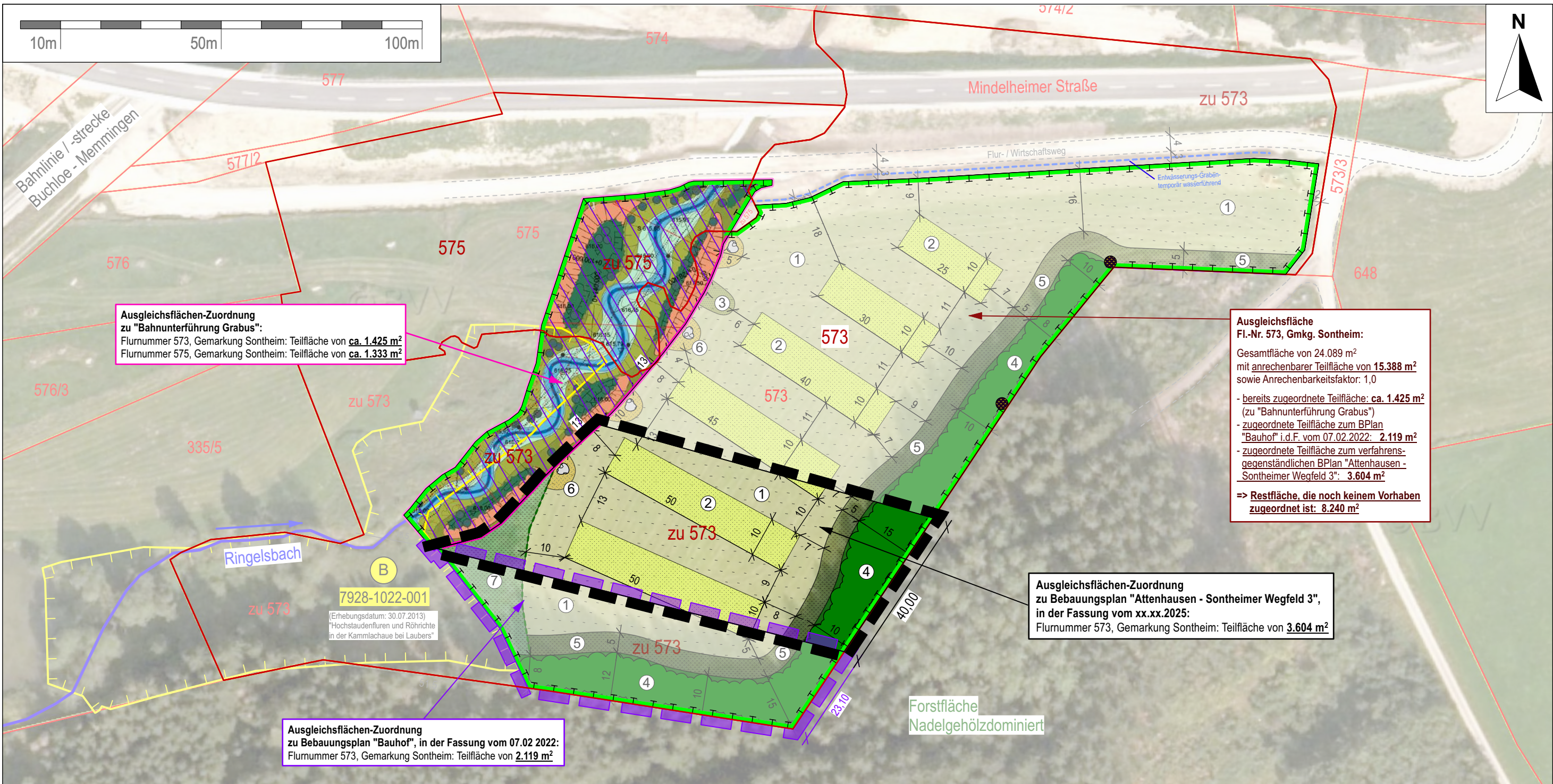
## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Bayern Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Bayern": „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), „Niedrigwasser-Informationssdienst Bayern“ (digitale Fassung): Grundwasser messstelle Station Sontheim 3/06, Messstellen-Nr. 13303
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstation Memmingen und der Niederschlagsmessstation Mindelheim
- ICP Ingenieurgesellschaft, Baugrundgutachten, 87452 Altusried, in der Fassung vom 21.04.2017 (erstellt im Zuge der Aufstellung des direkt südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“)
- Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsried: Ausführungsentwurf Straßenplanung mit Bez. "Sanierung Gemeindeverbindungsstraße Attenhausen - Sontheim und Mindelheimer Straße" - "Lageplan 1 Straße", Stand 17.01.2024
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15) in der Fassung vom 25.10.1987, zuletzt geändert am 23.12.2015



- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – noch nicht verbindliche Fassung der Gesamtfortschreibung, die in der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde
- Gemeinde Sontheim, Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 inkl. der 2. Änderung aus dem Jahr 2012 und einer Teilfläche der 4. Änderung aus dem Jahr 2016 sowie der 9. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird
- Gemeinde Sontheim, Bebauungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ in der Fassung vom 04.09.2017, In-Kraft-getreten am 12.10.2017
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)





**Ausgleichsflächen-Zuordnung zu "Bahnunterführung Grabus":**  
 Flurnummer 573, Gemarkung Sontheim: Teilfläche von **ca. 1.425 m<sup>2</sup>**  
 Flurnummer 575, Gemarkung Sontheim: Teilfläche von **ca. 1.333 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 573, Gmkg. Sontheim:**  
 Gesamtfläche von 24.089 m<sup>2</sup> mit **anrechenbarer Teilfläche von 15.388 m<sup>2</sup>** sowie Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0  
 - bereits zugeordnete Teilfläche: **ca. 1.425 m<sup>2</sup>** (zu "Bahnunterführung Grabus")  
 - zugeordnete Teilfläche zum BPlan "Bauhof" i.d.F. vom 07.02.2022: **2.119 m<sup>2</sup>**  
 - zugeordnete Teilfläche zum verfahrensgegenständlichen BPlan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3": **3.604 m<sup>2</sup>**  
 => **Restfläche, die noch keinem Vorhaben zugeordnet ist: 8.240 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsflächen-Zuordnung zu Bauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3", in der Fassung vom xx.xx.2025:**  
 Flurnummer 573, Gemarkung Sontheim: Teilfläche von **3.604 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsflächen-Zuordnung zu Bauungsplan "Bauhof", in der Fassung vom 07.02.2022:**  
 Flurnummer 573, Gemarkung Sontheim: Teilfläche von **2.119 m<sup>2</sup>**

**7928-1022-001**  
 (Erhebungsdatum: 30.07.2013)  
 "Hochstaudenfluren und Röhrichte in der Kammlachau bei Laubers"

**Legende**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Hinweis für die Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung: Ausgangszustand / Grundwert der Fläche: Biotop-/Nutzungstyp "G11" bzw. 3 WP/m<sup>2</sup>; Entwicklungszustand-Prognosewert für Offenland- / Grünflächen: Biotop-/Nutzungstyp "G212" bzw. 8 WP/m<sup>2</sup> sowie ggf. bei entsprechender Entwicklung zusätzlich "LR6510" - intermediäre Ausprägung + 1 WP/m<sup>2</sup> => insgesamt 9 WP/m<sup>2</sup>)
- Grünland - flächenhafte Extensivierung: (wichtiger Hinweis: auf der gesamten Fläche ist eine Bekämpfung von Stumpfbilättrigem Ampfer - Rumex obtusifolius durchzuführen!) 1. Mahd nicht vor dem 16.06.; 2. Mahd ("Räummahd" im Herbst) nicht vor dem 16.09.; Abfuhr des Mahdgutes; kein Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln (insgesamt zusammen mit den Flächenstreifen zur Artenanreicherung Maßnahme Nr. 2: ca. 10.000 m<sup>2</sup>); (Maßnahme Nr. 1)
- Artenanreicherung Grünland, Anlage "Blühstreifen" (quer zur Bewirtschaftungsrichtung) - Aussaat standortgerechte kräuterreiche autochthone Saatgut-Mischung; Flächenvorbereitung: Fläche pflügen und fräsen (Breite der Flächenstreifen 10 m; ca. 2.400 m<sup>2</sup>); (Maßnahme Nr. 2)
- Geländemulde ohne Grundwasserbezug, Tiefe bis zu max. ca. 0,5 m: Herstellung durch Verdichten der Geländeoberfläche im Bereich der bereits bestehenden Mulde; Lebensraum- / Arten-Anreicherung der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung (ca. 50 m<sup>2</sup>); (Maßnahme Nr. 3)
- Aufbau Waldmantel / strukturreicher Übergangsbereich in der Kontaktzone zwischen Wald und Offenland: Schaffung arten- und fruchtreicher, gestufter Waldmantel aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (Breite: 8 m - 15 m; ca. 2.160 m<sup>2</sup>); (Maßnahme Nr. 4)
- Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen, entlang des Waldrandes, inkl. bereichsweiser Artenanreicherung durch Aussaat (Breite 5 m; ca. 1.240 m<sup>2</sup>); ggf. Neophytenbekämpfung; (Maßnahme Nr. 5)
- Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen (4 Stück), jeweils ca. 5-7 m<sup>2</sup>, mit vorgelagerter Sandfläche / -zunge, jeweils ca. 40 m<sup>2</sup> (Länge ca. 10 m & Breite bis zu ca. 5 m); bestehend aus Sand von regionaler Abbaustelle bzw. Sand- / Kiesgrube (ggf. auch Waschsand); Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar; (Maßnahme Nr. 6)
- Gewässerbegleitender artenarmer Hochstauden-Bestand / dominante Altgras-Flur mit teils Neophyten-Besatz; Aufwertung / Umänderung in artenreiche Hochstaudenflur; Pflege: Mahd alle zwei Jahre im Spätherbst, ggf. Rotationsmahd von rund 50 % der Fläche im jährlichen Wechsel (ca. 450 m<sup>2</sup>) sowie Durchführung Neophytenbekämpfung; (Maßnahme Nr. 7)
- Einbringung Findling (2 Stück; Durchmesser mind. ca. 0,8 - 1 m); als Markierungspunkt / "Landmarke" zur räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsfläche gegenüber der angrenzenden Waldnutzung (insbesondere i.V.m. Durchforstungsmaßnahmen)
- amtlich kartierter Biotop mit Nummer und Bezeichnung
- bereits zugeordnete Ausgleichsfläche zu: "Bahnüberführung Grabus" (ca. 2.760 m<sup>2</sup>) mit Überlagerung der zugehörigen Maßnahmenkonzeption
- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummern
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

**Gemeinde Sontheim**

**Bauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3"**

**Begründung - ANLAGE III**

**Gebietsexterne Ausgleichsfläche Teilflächen Fl.-Nr. 573, Gmkg. Sontheim; Übergeordnete Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung sowie Zuordnung / Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf**

M 1:1.000  
 eberle.PLAN, Stand 08.10.2021, erg. am 19.10.2021;  
 fortgeschrieben am 04.11.2024

