



GEMEINDE SONTHEIM

Landkreis Unterallgäu

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“

Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Sontheim hat in der öffentlichen Sitzung am 17.02.2025 zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ die Stellungnahmen zur (frühzeitigen) Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB behandelt.

Weiterhin hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 17.02.2025 die aus dem jeweiligen Abwägungsvorgang resultierenden Entwurfsfassungen der Planunterlagen sowohl der 9. Änderung des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“, jeweils mit Stand vom 17.02.2025, gebilligt sowie auch den jeweiligen Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gefasst (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“.

Die Planunterlagen werden durch das Planungsbüro eberle.PLAN, Frundsbergstr. 18, 87719 Mindelheim erstellt.

- Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet (PG) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils 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.

- Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche:

Im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Sichtfelder / Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der neu geplanten Erschließungsstraße in die „Sontheimer Straße“ ist eine räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanvorhaben gegeben.

- Die Umgrenzung des etwa 2,05 ha großen räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Gebietsumgriff im Bereich der 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, 283 (TF), 300 (TF), 301 (TF) und 301/2 (TF), jeweils der Gemarkung Attenhausen.

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf und 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.

- Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:

Darüber hinaus ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens ein „gebietsextern“ festgelegter naturschutzrechtlicher Ausgleich von ca. 0,36 ha (3.604 m²) zu erbringen. Dieser wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 573 der Gmkg. Sontheim zugeordnet bzw. festgesetzt.

Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans bzw. deren Umgrenzung als räumlicher Geltungsbereich entsprechend festgesetzt.

Die verfahrensgegenständlichen Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche sind in 3 separaten, dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplänen, jeweils mit unterbrochenen schwarzen Begrenzungslinien dargestellt. Diese 3 Lagepläne sind Bestandteile dieser Bekanntmachung.

- Anlass, Bedarf und Zielsetzung:

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 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 beispielhaften/„modellhaften“ Ausprägung) i.S. einer weiteren deutlichen Optimierung des langfristigen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde hierfür mit dem Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ und der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB 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.

- Über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung soll die Öffentlichkeit unterrichtet werden.

Zu diesem Zweck werden im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **die Entwurfsfassungen sowohl der 9. Änderung des Flächennutzungsplans**, bestehend aus der Plandarstellung und einer Begründung mit Umweltbericht **als auch des Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“**, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, **jeweils in der Fassung vom 17.02.2025**, in der Zeit von

Montag, 24.02.2025 bis einschließlich Montag, 31.03.2025

im Internet veröffentlicht – durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter „www.sontheim.de“ (unter der Rubrik „Aktuelles“ => Unter-Rubrik „Neuigkeiten“ => „9. Änderung des Flächennutzungsplans - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB“ bzw. „Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB“).

Zeitgleich werden sämtliche Unterlagen der Bauleitplanvorhaben sowie auch dieser Bekanntmachungstext entsprechend im Zeitraum von **Montag, 24.02.2025 bis einschließlich Montag, 31.03.2025 auch im Rathaus der Gemeinde Sontheim, Hauptstraße 41, 87776 Sontheim, öffentlich ausgelegt.**

Die Planunterlagen können dort während der allgemeinen, üblichen Amts- bzw. Dienststunden oder nach Terminvereinbarung von jedermann eingesehen werden (Kontakt: Telefonnummer 08336/8021-0, Fax 08336/9526; Montags, Dienstags, Donnerstags und Freitags von 08:00 bis 12:00 Uhr, zusätzlich Dienstags von 14:00 bis 17:00 Uhr und Donnerstags von 15:00 bis 18:00 Uhr; Kontakt per E-Mail: leitung@sontheim.de).

Auf Wunsch werden die Planungen erläutert. Dabei besteht für die Bürger die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben bzw. sich zu den Planungen zu äußern und diese mit den Vertretern der Gemeinde zu erörtern. Auch besteht die Möglichkeit weitere Auskünfte einzuholen, insbesondere über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen von jedermann während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können;
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (an folgende E-Mail-Adresse: leitung@sontheim.de); bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden – beispielsweise schriftlich per Post oder zur Niederschrift im Rathaus zu den obengenannten Amts- bzw. Dienststunden oder nach Terminvereinbarung;
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können, und
4. dass folgende leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen: die Planunterlagen sowie dieser Bekanntmachungstext werden - neben der Veröffentlichung im Internet - bei der oben bereits genannten Stelle (im Rathaus der Gemeinde Sontheim) entsprechend im Zeitraum von Montag, 24.02.2025 bis einschließlich Montag, 31.03.2025 zusätzlich zur Einsichtnahme bereit gehalten / öffentlich ausgelegt.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 3 Abs. 3 BauGB ergänzend zu § 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten sowie den Umfang der Planung wird die Beteiligungsfrist auf eine angemessenen längere Dauer von 36 Kalendertagen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Wichtiger Hinweis: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit der Datenschutz-Grundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches im vorgenannten Veröffentlichungszeitraum bei der oben genannten Dienststelle mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz Öffentlichkeitsbeteiligung) veröffentlicht ist.

- Parallel zu den Entwurfsfassungen der beiden verfahrensgegenständlichen Planungen werden auch die eingegangenen und erhaltenen umweltbezogenen Informationen bzw. Stellungnahmen aus den beiden Beteiligungsverfahren der (frühzeitigen) Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten / öffentlich ausgelegt.

Diese sind ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter „www.sontheim.de“ (unter der Rubrik „**Aktuelles**“ => Unter-Rubrik „**Neuigkeiten**“ => „9. Änderung des Flächennutzungsplans - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB“ bzw. „Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB“) abruf- und einsehbar.

- Zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegen entsprechende Umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen zu folgenden Belangen / Umweltschutzgütern vor: Fläche, Boden und Wasser(recht bzw. -wirtschaft). (Stellungnahmen: LRA Unterallgäu – SG Bodenschutz/Altlasten; LRA Unterallgäu – SG Wasserrecht; WWA Kempten)
- Zum Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ liegen entsprechende Umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen ebenfalls zu folgenden Belangen / Umweltschutzgütern vor: Fläche, Boden und Wasser(recht bzw. -wirtschaft). (Stellungnahmen: LRA – SG Bodenschutz/Altlasten; LRA Unterallgäu – SG Wasserrecht; WWA Kempten)

Die genannten Stellungnahmen können im Rahmen der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

Des Weiteren wird zur Kenntnis gegeben, dass seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu beiden Bauleitplanvorhaben keine Äußerungen / Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken / Einwendungen, etc. eingegangen sind!

- Darüber hinaus sind insbesondere folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar / liegen den Unterlagen der beiden Bauleitplanvorhaben im Wesentlichen zu Grunde:

Schutzgut	Urheber / Quelle	Art der vorhandenen Information
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gesetzliche Regelungen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) - gemeindl. Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Regionalplan der Planungsregion Donau-Iller - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - „BayernAtlas“ der Bayer. Vermessungsverwaltung - Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Gemeinde - Stellungnahme Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten, vom 08.01.2025 	<ul style="list-style-type: none"> - Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung / zulässiger Versiegelungsgrad (daraus folgend: siehe „Festsetzungen durch Text“ zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur grünordnerischen Konzeption; zudem Ziffer 3.1 des Umweltberichts) - Aussagen zu Größe und Bestands- / Realnutzungssituation der in Anspruch genommenen Flächen (siehe Ziffern 2.2 & 4.1 der Begründung sowie 2.1 des Umweltberichts) - Inhalte / Aussagen des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms zu Flächenverbrauch, Anbindung neuer Baugebietsflächen (siehe Ziffer 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. Ziffer 3.3 der Begründung zur (Flächennutzungsplan-Änderung (FNP-Änderung)) - Informationen zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme / Entwicklung des Baugebietes, insb. auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik sowie der Ergebnisse der durchgeführten Standort-Alternativenprüfung (siehe Ziffer 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. Ziffer 3.3 der Begründung zur FNP-Änderung)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindl. Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Bodenkarte M 1 : 200.000, Bodeninformationssystem des Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) - Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000 des Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) - Baugrundgutachten in der Fassung vom 21.04.2017; ICP Ingenieurgesellschaft (erstellt im Zuge der Aufstellung des direkt südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“) 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (siehe Ziffern 4.1 und 4.2.2 der Begründung sowie 2.1 & 3.2 des Umweltberichts) - Aussagen zur naturräumlichen Lage des Plangebietes und dessen Umgriff - Art des natürlichen Bodenvorkommens - Art des Bodenvorkommens im Planungsgebiet - Altlastenverdachtsflächen: Kein Hinweis auf Altlasten - Hinweise auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Ziffer 4.3.2 „Hinweise durch Text“ & Ziffern 4.2.2 sowie 9.2.4 der Begründung) - Aussagen, Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung auf den privaten und den öffentlichen Flächen, in Bezug auf Hang- und Schichtwasser sowie zu wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen (siehe Ziffern 2. und 4.3.2 der „Hinweise durch Text“ sowie Ziffer 4.2.2 und 9. der Begründung zum Bebauungsplan)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindl. Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - UmweltAtlas Bayern, Themenbereich Naturgefahren, Unterpunkt „Hochwasser“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) sowie Ausschnitt „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ - Darstellung der potentiellen Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche sowie der „wassersensiblen Bereiche“ - Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), „Niedrigwasser-Informationsdienst Bayern“ (digitale Fassung): Grundwassermessstelle Station Sontheim 3/06, Messstellen-Nr. 13303 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestandssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (siehe Ziffern 4.2.2 der Begründung sowie 3.3 des Umweltberichts) - Amtliche Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche (im Plangebiet nicht vorhanden) - Versickerungsfähigkeit des Bodens - Hinweise auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. zur Hochwassergefährdung bei extremen Niederschlagsereignissen (siehe Ziffern 4. „Hinweise durch Text“ & Begründung 4.2.2, 9.2.4)

Schutzgut	Urheber / Quelle	Art der vorhandenen Information
	<ul style="list-style-type: none"> - Baugrundgutachten in der Fassung vom 21.04.2017; ICP Ingenieurgesellschaft (erstellt im Zuge der Aufstellung des direkt südwestlich an das gegen-ständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungs-plans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“) - Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 07.01.2025 - Stellungnahme Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht vom 23.12.2024 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zur Niederschlagswasser-beseitigung (siehe § 12 „Festsetzungen durch Text“ & Ziffer 2 „Hinweise durch Text“ sowie 9.2.3 Begründung) - Abwasserentsorgung (siehe Ziffer 3 „Hinweise durch Text“ & 9.2.1 Begründung)
Klima (-wandel) und Luft-hygiene	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschafts-plan - Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 2020 der Wetterstationen Memmingen und Mindelheim 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (siehe Ziffer 4.1 Begründung sowie 2.1 & 3.4 Umweltbericht) - Informationen zu Lokalklima und kleinklimatischer Situation
Flora, Fauna & Biologische Vielfalt / Arten-schutz	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindl. Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Artenschutzkartierung, Biotopkartierung sowie Ökoflä-chenkataster des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) - Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreis Unterallgäu - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Verlauf des Planungs-prozesses / Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (siehe Ziffer 4.1 der Begründung sowie 2.1 & 3.5 des Umweltbe-richts) - Aussagen zu Schutzgebieten / Arten- und Bio-topschutz / Flora und Fauna sowie biologische Viel-falt (siehe Ziffer 4.2.4 der Begründung zum Bebau-ungsplan, Ziffer 4.2.5 zur FNP-Änderung sowie 1.2.5 & 3.5 des Umweltberichts) - Aussagen zur grünordnerischen Planungskonzeption (siehe § 8 der Festsetzungen durch Text, Ziffer 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan) - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Infor-mationen zu der gebietsextern gelegenen Aus-gleichsfläche (siehe § 9 der Festsetzungen durch Text, Ziffern 6 und 7 der Begründung zum Bebau-ungsplan)
Mensch – Immissions-schutz; Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindl. Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (siehe Ziffer 5. „Hinweise durch Text“; Ziffern 4.1 & 8 Begründung sowie 2.1 & 3.6 Umweltbericht) - Weder im Zusammenhang mit der >150 m von dem Plangebiet entfernten Staatsstraße 2011 noch mit Gewerbelärm besteht im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bauleitplanungen eine immi-sionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. zu berück-sichtigende Relevanz
Orts- und Land-schaftsbild, Er-holungseig-nung	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindl. Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Kartierungen / Ortseinsichten im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans - „BayernAtlas“ der Bayer. Vermessungsverwaltung - Vorabstimmung des Standortes sowie insb. auch der situativ-bedarfgerechten Eingrünungs- / Ortsrander-fordernisse mit dem Bauamt / der Bauverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (siehe Ziffern 4.1 der Begründung sowie 2.1, 3.7 & 3.8 des Umweltbe-richts) - Bedeutung für die Naherholung (siehe Ziffer 3.7 des Umweltberichts) - Einbindung in die Landschaft (siehe Ziffer 3.8 des Umweltberichts) - daraus folgend: Festsetzungen zur Förderung des regionaltypischen Baustils und zur grünordneri-schen Konzeption (siehe §§ 3, 6 & 8 der Festset-zungen durch Text sowie Ziffern 5.1.2, 5.1.6 & 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan)
Kulturelles Erbe, Bau- und Bodendenkmä-ler	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschafts-plan - „Bayerischer Denkmal Atlas“ des Bayerischen Lan-desamtes für Denkmalpflege 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet selbst vorhanden (siehe Ziffern 4.2.5 der Begrün-dung zum Bebauungsplan, Ziffer 4.2.6 der Begrün-dung zur FNP-Änderung & 3.9 des Umweltberichts) - Hinweise zur Sicherung möglicher noch nicht be-kannter Bodendenkmäler (siehe Bebauungsplan: Ziffer 1. der Hinweise durch Text)

Schutzgut	Urheber / Quelle	Art der vorhandenen Information
Landschafts- und sonstige Pläne		<ul style="list-style-type: none"> - in den Flächennutzungsplan integrierter Landschaftsplan; - Als Grundlage für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof“ der Gemeinde Sontheim (Endfassung vom 07.02.2022) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu eine Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Ausgleichsfläche erstellt.

Entwicklungsprognosen und Alternativen	
Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten (siehe Ziffer 4.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan & Umweltbericht). - Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben (siehe Ziffer 4.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan & Umweltbericht). - Keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.
Planungsalternativen	<p>- bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens (seit 2019 und insbesondere ab dem Jahr 2022) fand ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen statt; dies umfasste die Vorplanungs-Phasen von 2 unterschiedlichen städtebaulichen Planungskonzeptionen mit zahlreichen jew. ausgestalteten und im Bauausschuss- / Gemeinderatsgremium intensiv erörterten Planungsvarianten statt. Die Eckpunkte der mit der gegenständlichen Planung weiterverfolgten Planungsvariante 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. Darüber hinaus fand v.a. auch eine (Vor-)Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu – hier v.a. Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde – statt; insb. zu den Themenbereichen Baugebieterschließung und Flächenkonzeption, Arten- / Naturschutz und Landschafts- / Ortsbild sowie Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p> <p>Im Ergebnis wurden entsprechende alternative Planungsmöglichkeiten bzw. -varianten fortwährend und eingehend geprüft sowie die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich in die Planunterlagen eingearbeitet; dabei verfolgte Zielsetzung: Beeinträchtigungen gegenüber den Umwelt-Schutzgütern möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern. (siehe v.a. Ziffern 3.4, 4.2.2, 4.2.4, 7, 8 & 9 der Begründung zum Bebauungsplan und siehe Umweltbericht Ziffer 5.)</p>
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Monitoring bzgl. genereller Prüfung unvorhergesehener Umweltauswirkungen infolge der Planungsumsetzung sowie insbesondere bzgl. Überprüfung Realisierung grünordnerischer Maßnahmen auf Privatgrund zur Baugebietsdurch- und -eingrünung (siehe Umweltbericht Ziffer 7). - Hinweise auf weitere besondere Monitoring-Erfordernisse liegen nach aktuellem Sachstand nicht vor.

• Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der gegenständlichen Planaufstellungsverfahren zu den beiden Bauleitplanungen keine Erfordernis zur Erstellung gesonderter, weiterführender Fachgutachten / -beiträge besteht!

• Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird weiterhin eine Umweltprüfung im Zuge der Aufstellung der beiden Bauleitplanungen durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ wurde ein eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist sowohl dem Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ als auch der 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.

Als Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ist folgendes zusammenfassend festzuhalten:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
(Oberflächengewässer und Grundwasser)	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine bis geringe Erheblichkeit
Orts- / Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine bis geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhaben- extern bedingt!)	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhaben- extern bedingt!)

Weiterführende Ausführungen bzw. detailliertere Informationen können dem Umweltbericht (aufgestellt am 04.11.2024, fortgeschrieben am 17.02.2025) entnommen werden, welcher den Planunterlagen sowohl der 9. Änderung des Flächennutzungsplans als auch dem Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ als deren Bestandteil jeweils in Anlage zur Begründung beigelegt wurde.

Die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständlichen Bauleitplanungen berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird grundsätzlich zeitgleich zu dieser Öffentlichkeits-Beteiligung durchgeführt.

Auch hier wurde insbesondere aufgrund von Ferienzeiten sowie dem Umfang der Planung die Beteiligungsfrist auf eine angemessen längere Dauer verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Außerdem werden die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Die Beschlüsse und Fristen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu den beiden Bauleitplanvorhaben werden hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

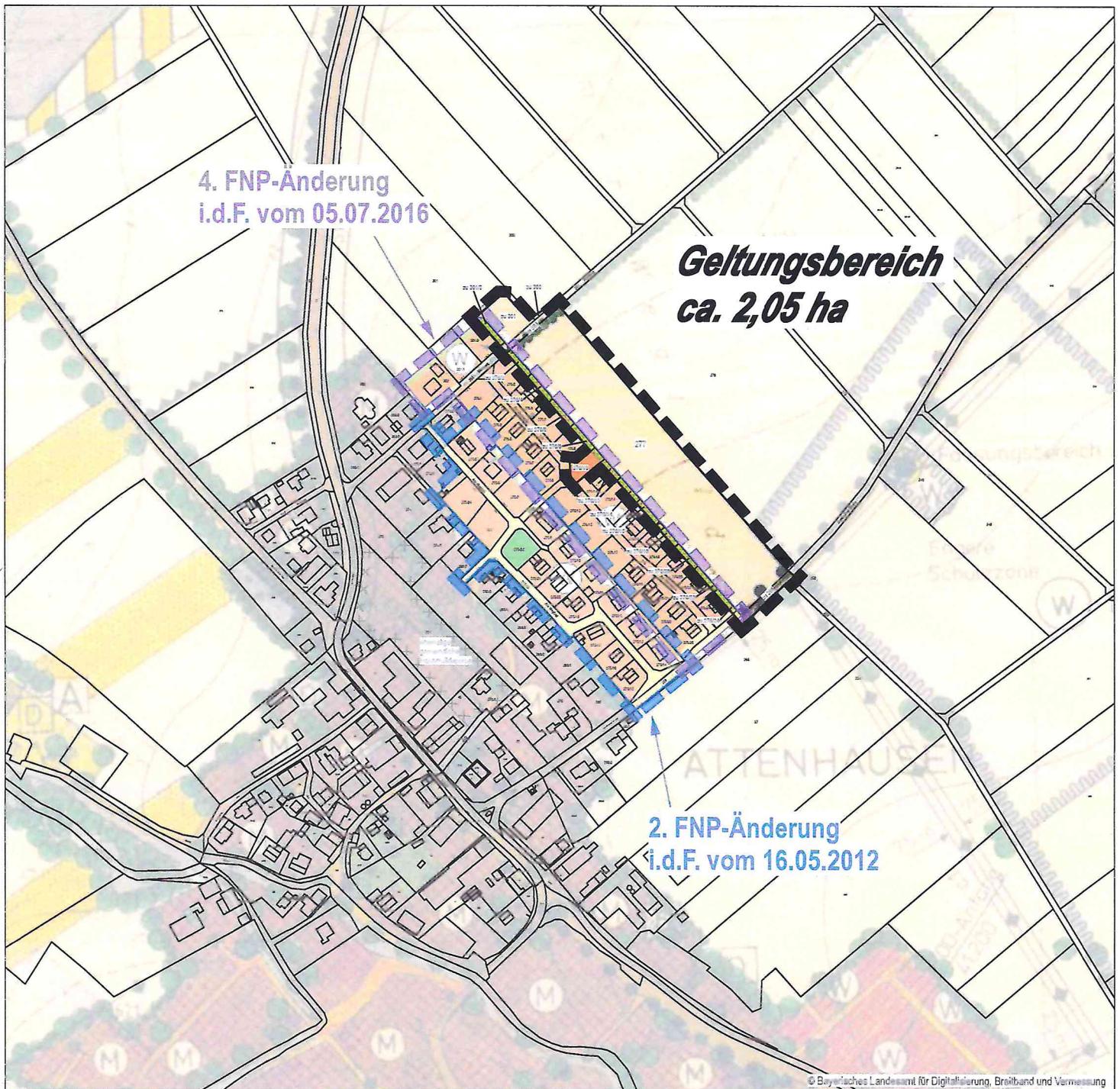
Diese Bekanntmachung mitsamt der drei Lagepläne (als deren Bestandteile) ist während der Dauer der oben genannten Beteiligungsfrist durchgehend auf der oben genannten Internetseite der Gemeinde Sontheim unter „www.sontheim.de“ im Internet veröffentlicht und hängt während dieses Zeitraums auch durchgehend an der gemeindlichen Anschlagstafel öffentlich aus.

Sontheim, 18.02.2025

(Siegel)

.....
Roman Harzenetter, 2. Bürgermeister

Ortsüblich Bekannt gemacht per Aushang am: 18.02.2025
Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 01.04.2025



Gemeinde Sontheim

9. Änderung des Flächennutzungsplans
(im Parallelverfahren zum BPlan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3")

Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage zur Bekanntmachung der Billigung der Entwurfssfassung und zum Beschluss der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Datum: 17.02.2025

Maßstab: 1 : 5.000

Fläche: ca. 2,07 ha

eberle.PLAN

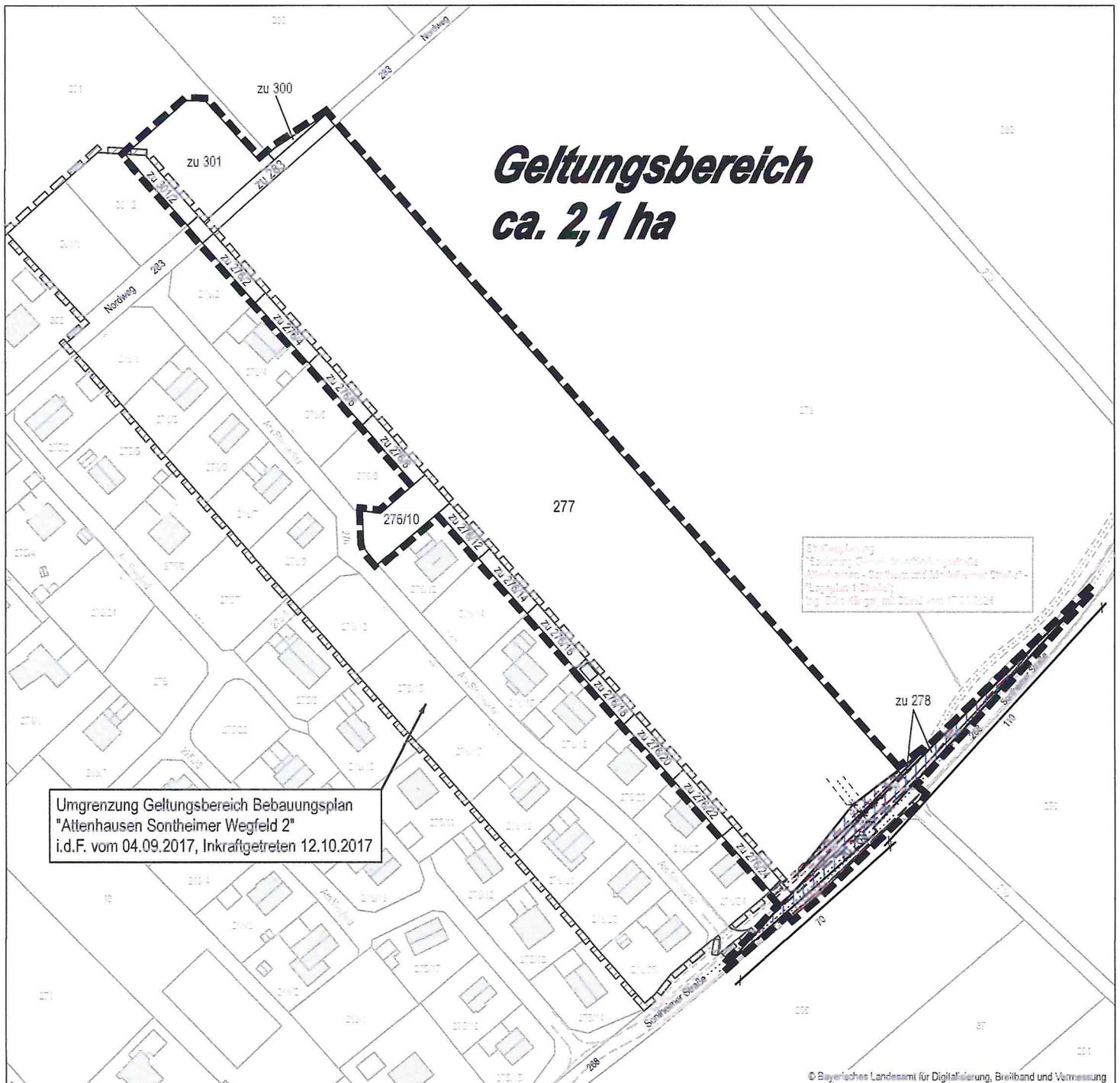
Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



Frundsbergstraße 18
 87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
 fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de
 www.eberle-plan.de



Gemeinde Sontheim

Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“

Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage 1 zur Bekanntmachung der Billigung der Entwurfsfassung und zum Beschluss der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Datum: 17.02.2025

Maßstab: 1 : 2.000

Fläche: ca. 2,10 ha

eberle.PLAN

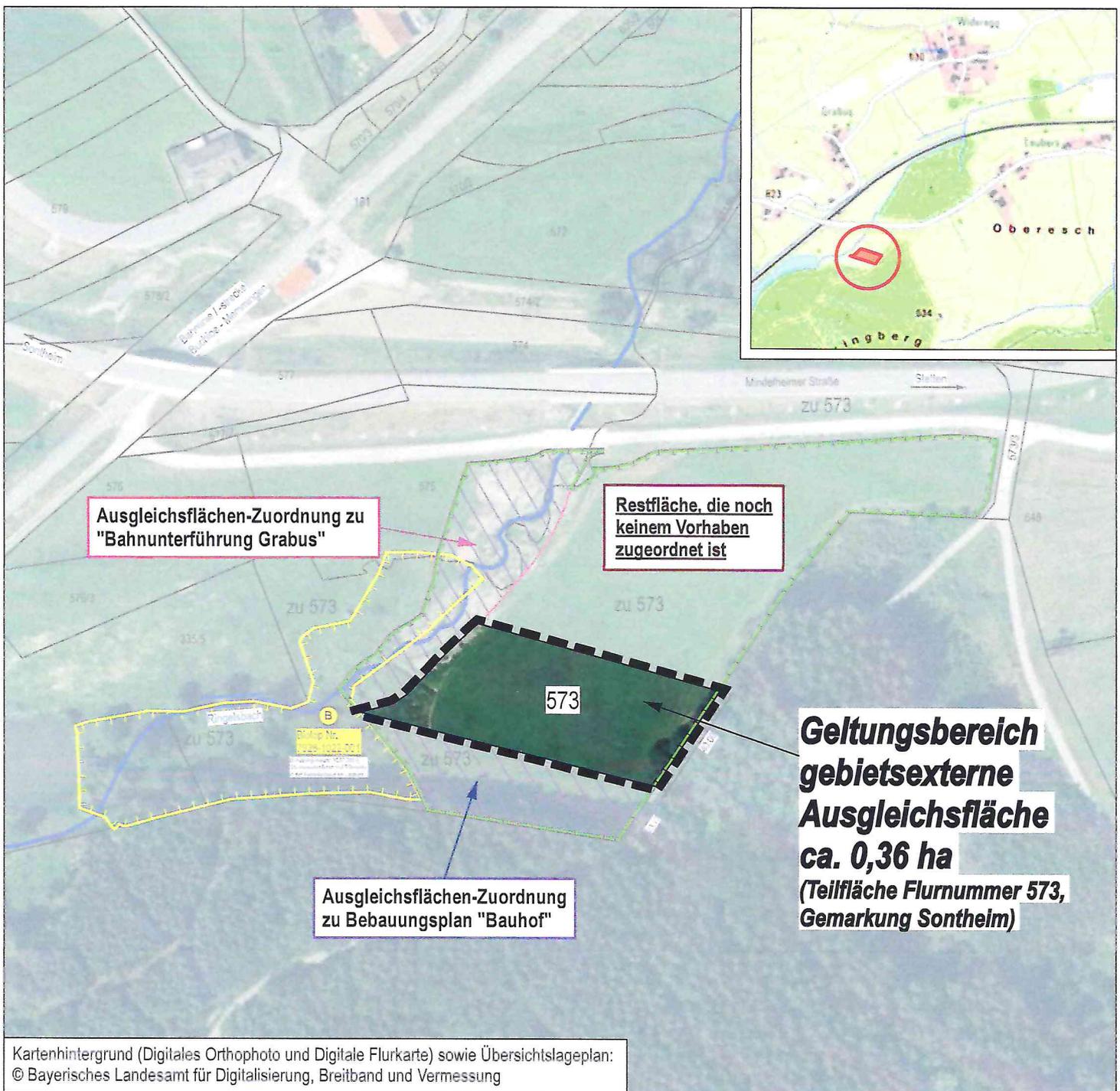
Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de



Gemeinde Sontheim

Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“

Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der "gebietsextern" festgesetzten Ausgleichsfläche

Anlage 2 zur Bekanntmachung der Billigung der Entwurfsfassung und zum Beschluss der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Datum: 17.02.2025

Maßstab: 1 : 2.000

Fläche: 3.604 m²

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de