



**Gemeinde Sontheim  
Landkreis Unterallgäu**

## **9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

**ENTWURFSFASSUNG**  
mit Stand vom 17.02.2025

### **BESTANDTEILE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG:**

- 1. Plandarstellung mit Planzeichenerklärungen (M 1:5.000)**  
sowie mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil / Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**  
mit Anlagen:
  - I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

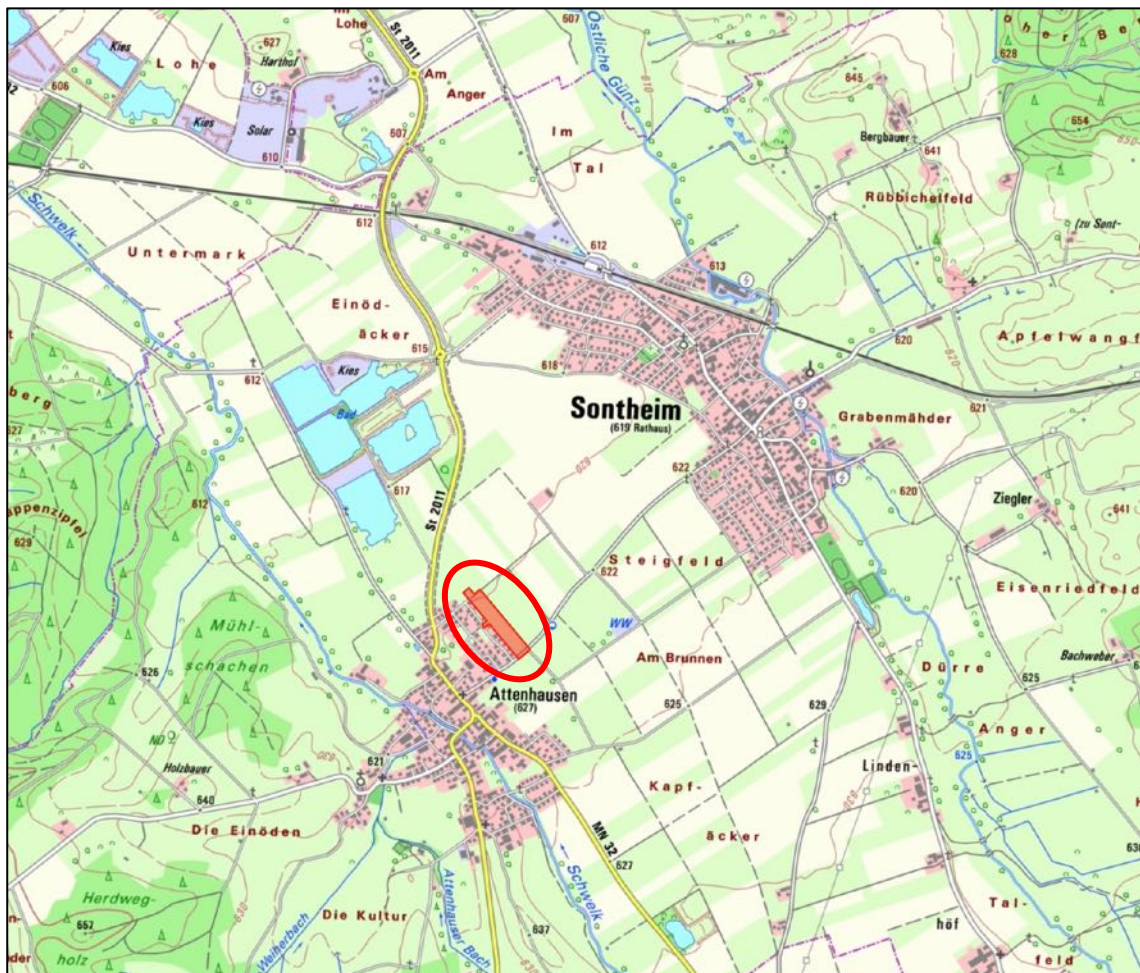
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## BEGRÜNDUNG gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

### Inhalt:

1. Anlass und Bedarf
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Realnutzung
5. Planungskonzeption
6. Umweltprüfung / Umweltbericht

### Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 04.11.2024, fortgeschrieben am 17.02.2025

### 1. Anlass und Bedarf

Mit der gegenständlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ 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 Eigen-tumsbildung 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 gegenständliche 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Sontheim für die Plan-gebietsflächen erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ (Aufstellung im sog. 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 von 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 ca. 2,05 ha große räumliche Geltungsbereich 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.

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

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Sontheim hat mit Sitzung vom 04.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Plan-Aufstellungsverfahren erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“. Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Plandarstellung entnommen werden (schwarze Balkenlinie).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ erstellt. Dieser Umweltbericht wird auch der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans als Bestandteil der Begründung beigelegt.

### 3.2 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

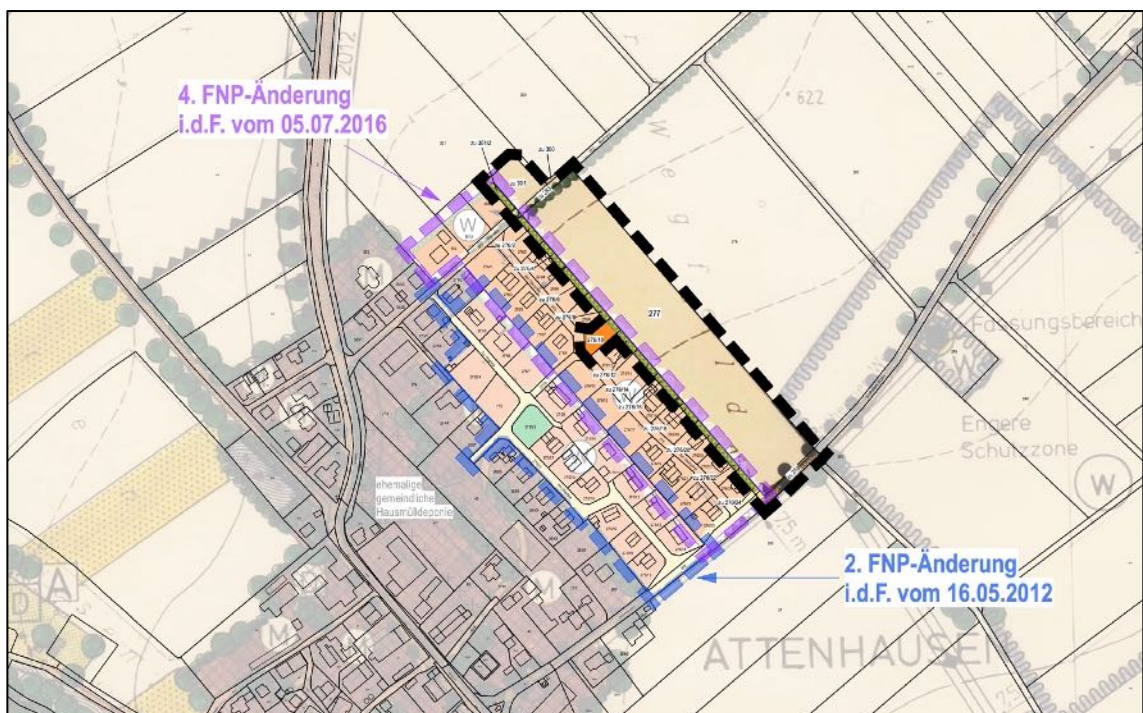


„Einzelbaum“ im Einmündungsbereich des nach Richtung Süden bzw. Südosten führenden Flur- / Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 256 eingetragen.

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.

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.



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)

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ 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).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei im

Wesentlichen den Geltungsbereichs-Umgriff des 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 gesamt-konzeptioneller Sicht zur Überplanung erforderlich.

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

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

#### 3.3.1 Regionalplanung sowie

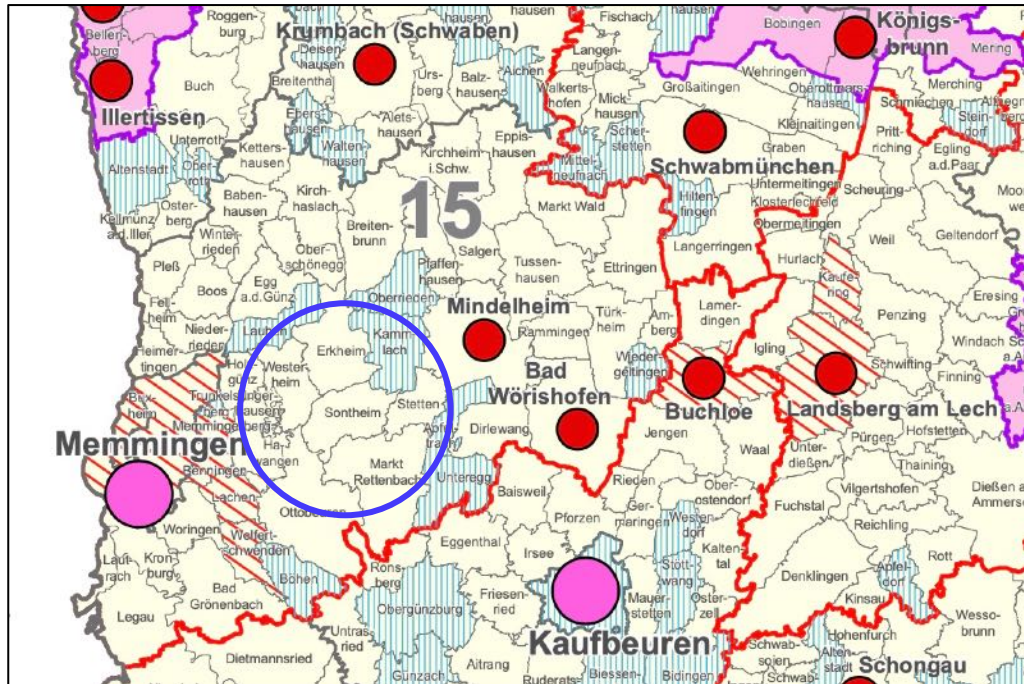
##### Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

- 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 dem Regionalplan (in Kraft getreten am 21.12.2024)~~ 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

**3.3.1.1 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."

**3.3.1.2 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 1, 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 Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)" (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)*

**3.3.1.32 Allgemeine Ziele aus der (noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen\*) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (15) – Entwurfsfassung mit Stand vom 05.12.2023 dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15; in Kraft getreten am 21.12.2024) - 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 Flächenneuinanspruchnahme 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

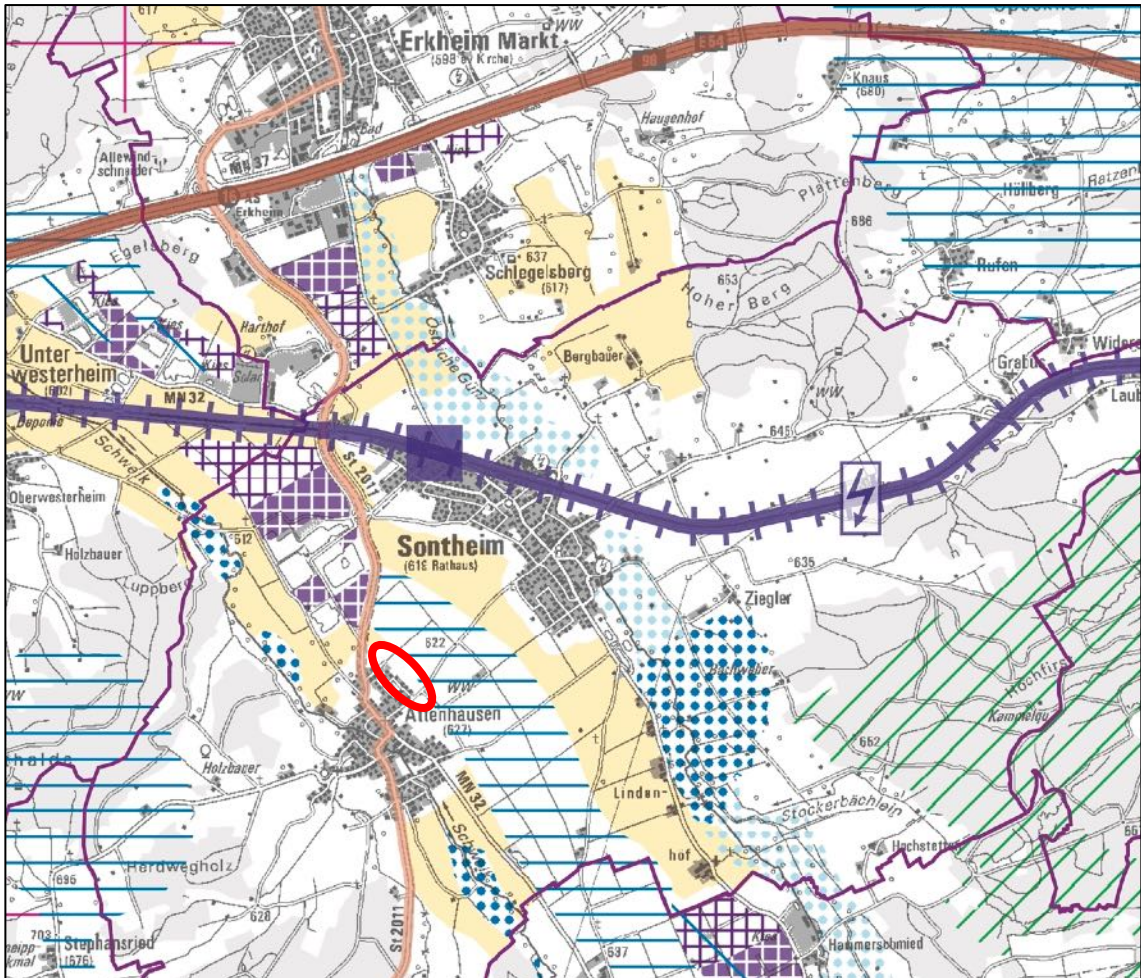


strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

- **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 verbindlich / in Kraft getretenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Stand gem. Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 (in Kraft getreten am 21.12.2024) 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 (in Kraft getreten am 21.12.2024) 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.

### 3.3.2 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. Landesamtes 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** aktuell noch nicht verbindlichen, in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossenen Gesamtfortschreibung des im 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).

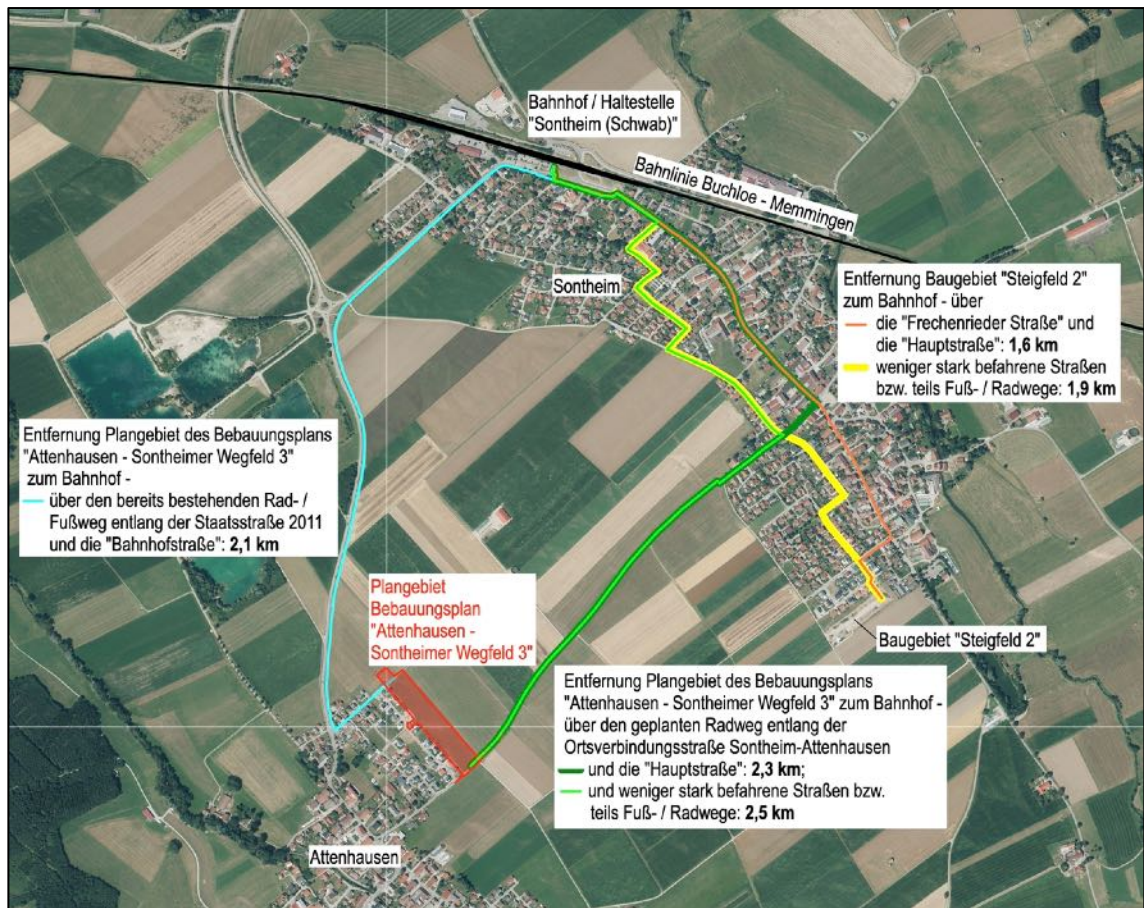
Gemäß dem Grundsatz der aktuell noch nicht verbindlichen, in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (B III 2 „Siedlungsbereiche“ G (4)) soll ein durch die Festlegung als Siedlungsbereich begründeter Siedlungsflächenzuwachs 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 3.3.3 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 3.3.1) – 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 3.3.3 bis 3.3.5 dieser Begründung).

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

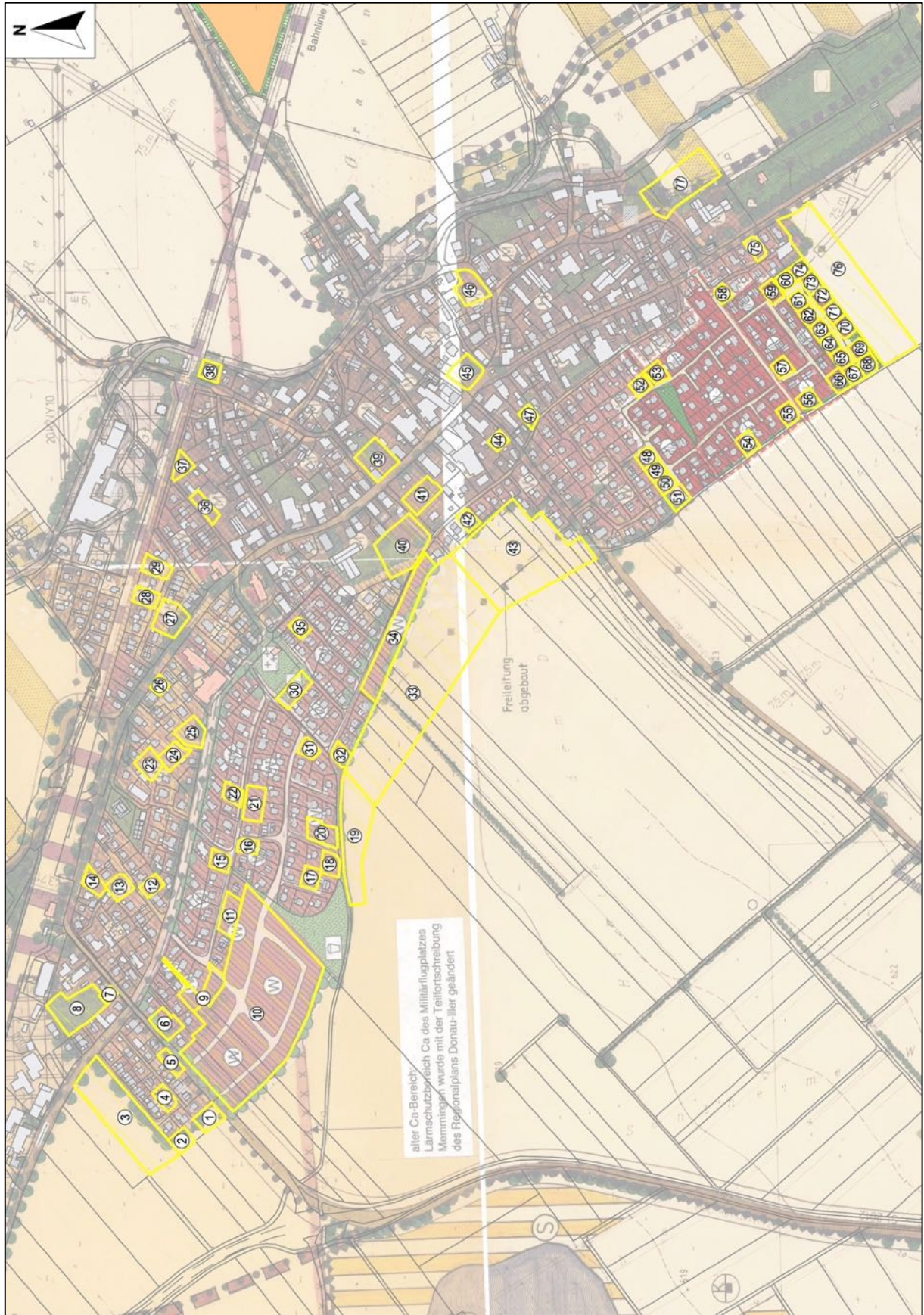
Im Folgenden wird auf Grundlage der Auswertung sowohl des gemeindlichen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1989 inklusive der erfolgten 1., 2., 3., 4. und 7. Änderung aus den Jahren 2002, 2012, 2013, 2016 und 2023, sowie der 1. Berichtigung aus dem Jahr 2020, als auch der seitens der Bayer. Vermessungsverwaltung 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)

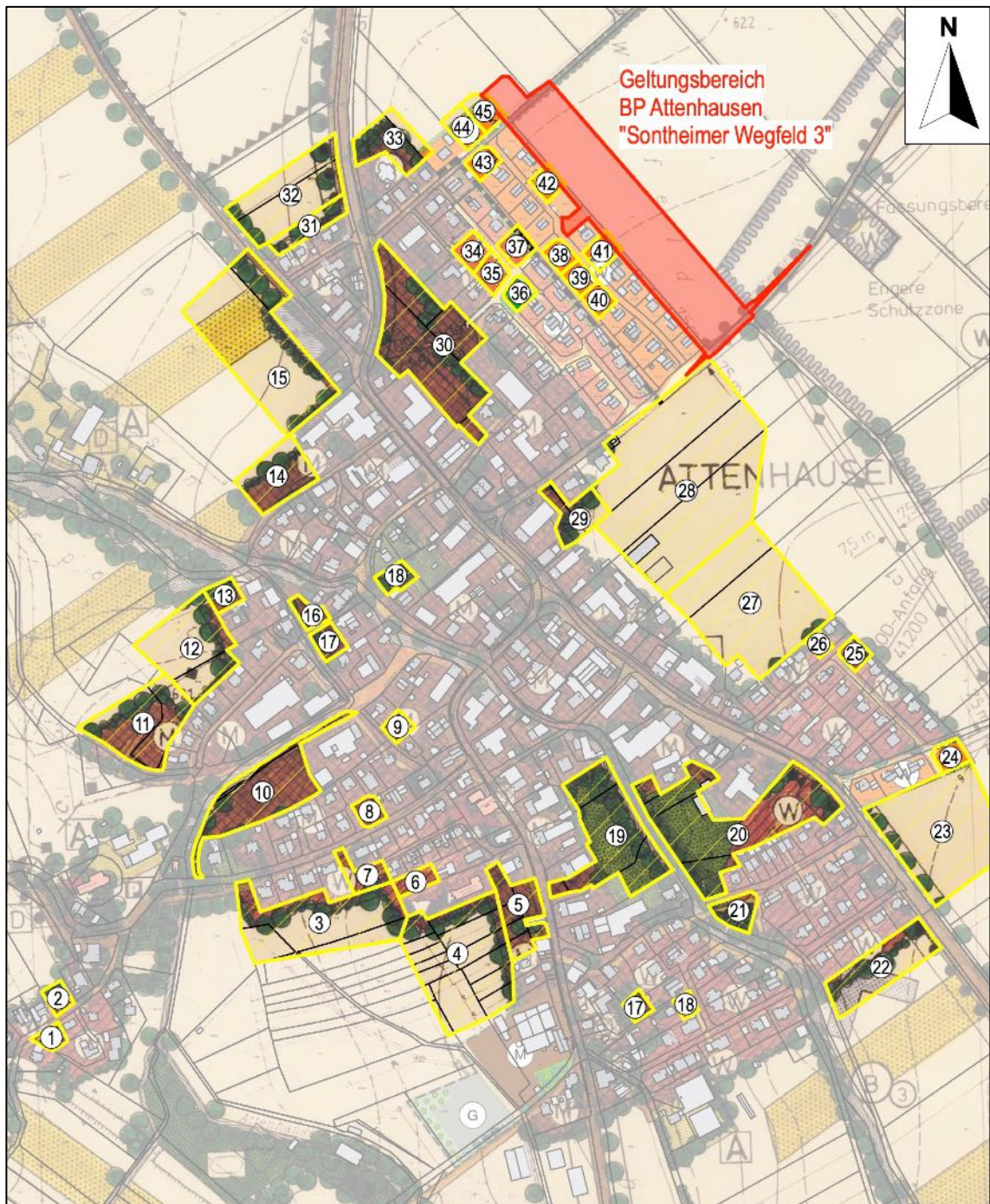
1. Grünlandfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
2. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
3. Ackerfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
4. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
5. Gartenfläche 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



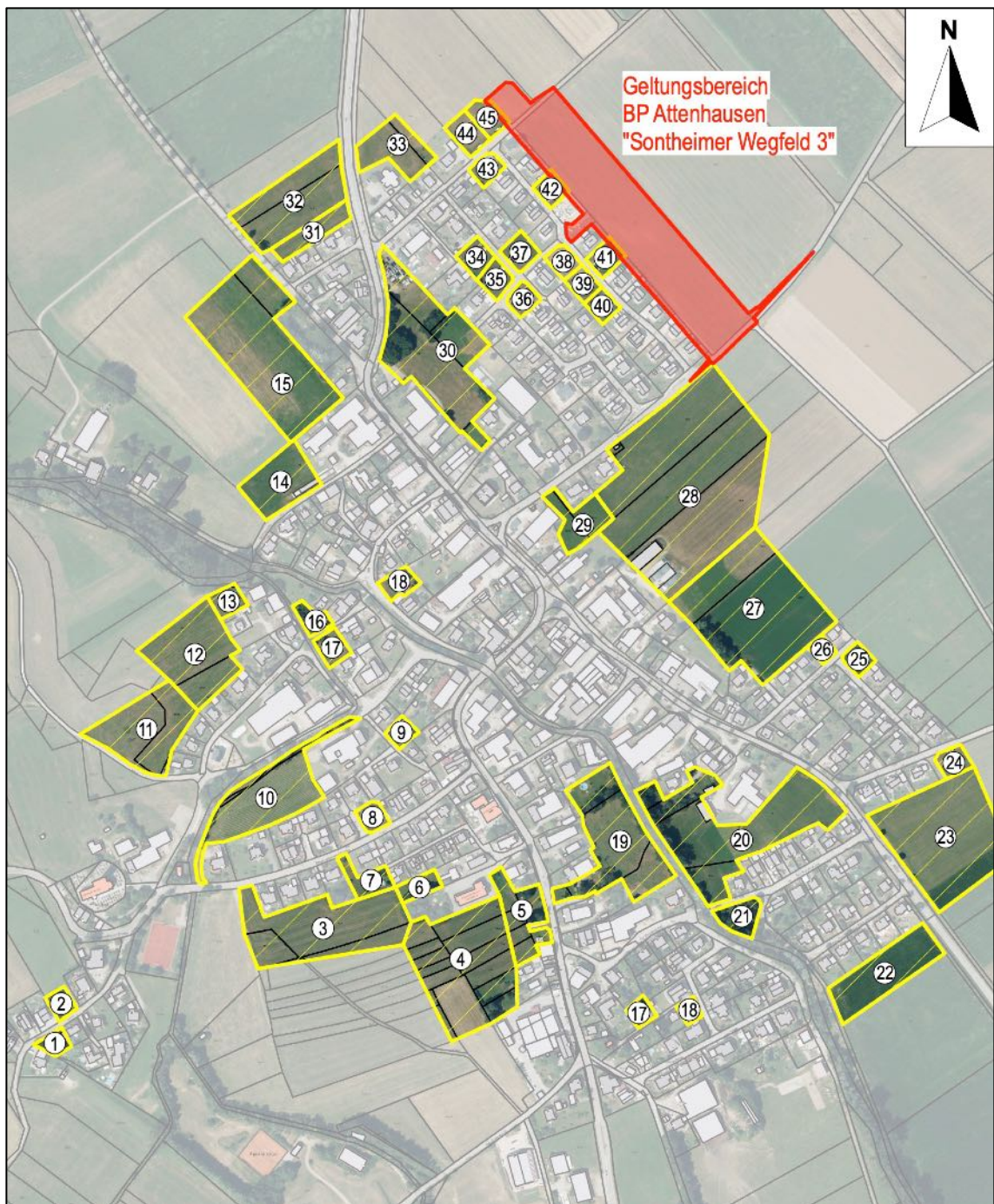
- 73. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden, Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
- 74. Fläche mittlerweile bebaut
- 75. Gartenfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
- 76. Ackerfläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben
- 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 Bebauungsplans 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 „3.3.3.2 Ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“).

#### **3.3.3.1 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 Flächen-Darstellungen 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 3.3.2 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 Planvorhabens sowie auch des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ 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.

### **3.3.3.2 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 Flächen-darstellungen 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 wohngenutzte 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, gesamtplanerisch 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 der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des parallel aufgestellten 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.

### **3.3.4 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.

### 3.3.5 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 3.3.2 „Strukturdaten von Sontheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.3.3 „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 Sontheim und Attenhausen 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 dem 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 der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ 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 und Realnutzung

### 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 Boden / 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 Carbonatandkies 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 durch Einträge und Verdichtung ist auszugehen.

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

**4.2.3** 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.

#### 4.2.4 Grundwasser / Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete

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).

**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).

**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.



#### 4.2.5 Arten- & Naturschutz

Bezüglich der Bestandsituation wird auf das vorstehende Kapitel 4.1 „Bestandsituation – 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 Biotop), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotop 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 Bestandsituation 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 bzw. dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ 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).

#### 4.2.6 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.

**Bzgl. einer ausführlicheren Beschreibung der Bestandssituation bzw. detaillierteren Abhandlung / Bewertung der Belange der Umweltschutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild inkl. einer artenschützerischen Beurteilung wird auf die Inhalte des beiliegenden Umweltberichts verwiesen!**

## 5. Planungskonzeption

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

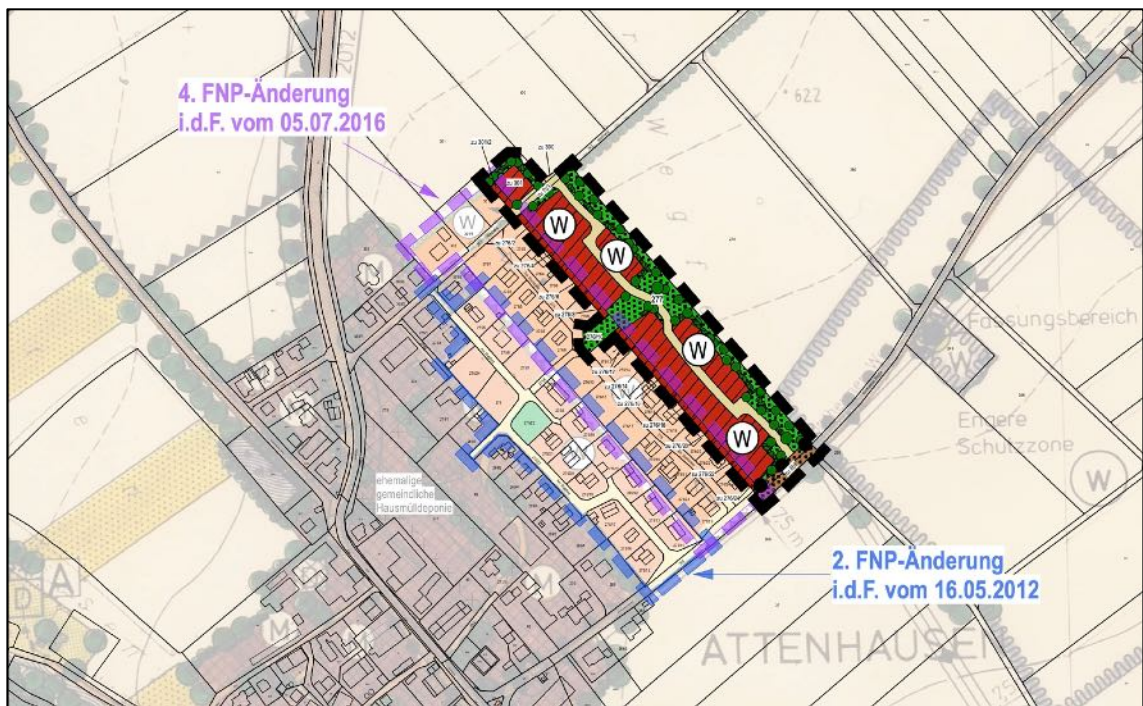
Blick auf eine zielführende, „plangebietsübergreifend“ bestmöglich funktionale neue Planungskonzeption im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend als nunmehr „innenliegende“ bzw. komplett innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene (Grundstücks-)Flächen betrachtet und dementsprechend im gesamtplanerischen 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 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.



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)



## 6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Der gegenständliche Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplan-Änderung überdeckt sich weitestgehend mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“.

Insgesamt als geringfügig zu bewertende Abweichungen bzw. Unterschiede in der Ausdehnung / Führung der Umgrenzungslinien der beiden Geltungsbereiche bestehen lediglich im Süden am Einmündungsbereich der neu geplanten Siedlungsstraße in die „Sontheimer Straße“. 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.

Da die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB für die Flächen des Vorhabengebietes im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen und in seiner Detailliertheit erheblich genaueren Bebauungsplans vorgenommen wird bzw. erfolgt, wird inhaltlich auf den entsprechenden Umweltbericht verwiesen.

Dieser Umweltbericht wird auch der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung in Anlage beigefügt.

## 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)~~ die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch ~~§ 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)~~ § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- 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), „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)~~ Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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)~~ § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- ICP Ingenieurgesellschaft, 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“)
- 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, in Kraft getreten am 21.12.2024
- ~~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 gegenständlichen 9. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu dem Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ 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) Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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:

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

**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		Babenhauer 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

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 LEW Verteilnetz GmbH	Beteiligung Bauleitplanung Betriebsstelle Buchloe	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg 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 gem. § 2a BauGB zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“

(Fassung mit Stand: 04.11.2024, fortgeschrieben am 17.02.2025)

*(Es wird darauf hingewiesen die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen den Geltungsbereichs-Umgriff des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ umfasst – 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.*

### „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 Aufgabengebiete. 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.

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.

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 Klingger, 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 freizuhaltenden 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 verfahrensgenständliche 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“ gesamt-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 wärmezeitlichen 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 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“).  
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 Sontheim und Attenhausen 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 dem 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 nachzeitigem 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.

### 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 Gesamtbaugebietes „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 - gesamt-konzeptionell 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 „Baurechts maximal ca. 1,0 ha bzw. rund 47 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden** (was i. E. generell einen vergleichsweise geringen Wert für die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes darstellt).

Auch an dieser Stelle bzw. in diesem Kontext ist vorliegend wiederum anzumerken, dass in diesen 47 % auch noch Rund 1.580 m<sup>2</sup> x (0,35 bzw.) 0,6 = 950 m<sup>2</sup> 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 - gesamtkonzeptionell 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 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.
- 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: 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.

#### 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 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> (bzw. nur 2 x über 600 m<sup>2</sup>)).
- 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 Auswirkungen.

#### 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 Erkeim.

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 Barriere Wirkung 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 Barriere Wirkung 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 Plangebietsumfang 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 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.

### 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. Baugebietseingrünung 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 Plangebietsumgriff unverträglichem 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 diesbzgl. 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“ un bebaut 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 Sontheim und Attenhausen 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 dem 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 gebietsspezifischere 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 – gegenständig 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 qualitativ hochwertige, 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
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 (Oberflächengewässer und Grundwasser)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe 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 vorhabenextern bedingt!)	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)

Aufgestellt am 04.11.2024, fortgeschrieben am 17.02.2025

## 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) die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)**
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch **§ 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)**
- 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): Grundwassermessstelle 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) Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)**
- 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) § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)**
- 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, in Kraft getreten am 21.12.2024
- ~~Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – noch nicht verbindliche Fassung der Gesamtfortschreibung, die in der Vorbandsversammlung 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. 154)~~ Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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)