



**Gemeinde
Sontheim**

Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangssituation – Anlass und Bedarf

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

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

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

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, und ergänzt das Siedlungsgefüge am nordöstlichen Ortsrandbereich von Attenhausen um eine weitere abschließende Baureihe / -zeile und einige zusätzlich hierzu zum Ortsrand hin gruppiert vorgelagerte Baugrundstücke sowie eine qualitätsvolle, vergleichsweise stark ausgeprägte Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund.

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

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

2. Lage, Größe und Bestandssituation sowie Planungseckpunkte

2.1 Lage und Größe

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

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

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

Der im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens festgelegte Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.604 m², wird „gebietsextern“ bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs erbracht und vollständig auf einer 3.604 m² umfassenden Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 573 der Gemarkung Sontheim zugeordnet / festgesetzt (Aufwertungsfaktorenwert von 1,0). Auf den entsprechenden „Beiplan“ im M 1:1.500 auf der Planzeichnung wird verwiesen.

2.2 Bestandssituation / Realnutzung

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 Plangebietes.
- 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.

Bestandssituation

- Naturräumliche Situation:

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.

- Topographische Verhältnisse:

Das Geländenniveau 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.

- Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete:

Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m (die Höhenlage des

Fließgewässers im Vergleich zu den Plangebietsflächen beträgt dabei - dem entsprechend der Abflussrichtung leicht nach Richtung Norden / Nordwesten abfallenden Gelände folgend - nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen mehr als 2 m).

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch 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“.

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 Bayerischen 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)!

- Grundwassersituation:

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

- 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).

- 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 Carbonatsandkies 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 weichsteife 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.

- Denkmalschutz:

Baudenkmäler und / oder Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des “Bayerischen Denkmal-Atlas” des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet selbst und dessen Umgriff nicht vorhanden.

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, insbesondere 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.

2.3 Planungsseckpunkte / wesentliche Planungsinhalte

- 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 m² bis ca. 550 m² (bzw. nur 2 x über 600 m²)).

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 jeweils 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 jeweils 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 würmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art 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).

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 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".

Artenschützerische Bewertung

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

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

Im Wesentlichen sind deshalb vorliegend lediglich vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen sowie Abschnitte von bestehenden Verkehrs- / Wegeflächen von dem Vorhaben betroffen.

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

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

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

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

Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter den Ziffern 1.2.5 sowie 3.5 (Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt) des Umweltberichts verwiesen.

3.2 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 Ausführungsentwurfs der Straßenplanungen mit Bez. "Sanierung Gemeindeverbindungsstraße Attenhausen - Sontheim und Mindelheimer Straße" - "Lageplan 1 Straße" des Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsried, mit Stand vom 17.01.2024; dieser Ausführungsentwurfs wurde mit Blick auf eine nachhaltig-zukunftsträchtige Gesamt-Planungskonzeption bereits vollinhaltlich in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

3.3 Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind neben der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation eines Großteils der Plangebietsflächen (Nutzung als Dauer-Grünland) der angrenzende, vorrangig wohn-genutzte 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.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte grundsätzlich unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

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 Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.604 m²** ermittelt bzw. festgesetzt.

Dieser rechnerisch ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf 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.

3.5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ erfolgte die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet sowie insbesondere auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erläutert.

Der Umweltbericht ist sowohl den Planunterlagen des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ als auch den Planunterlagen der parallel aufgestellten 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sontheim als Bestandteil der Begründung in Anlage beigefügt.

Bewertung der Schutzgüter:

Die zusammengefassten Ergebnisse des Umweltberichtes können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichts verwiesen:

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 be- nachbarter 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

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie der Behörden- und TÖB-Beteiligung

4.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf mit Stand vom 04.11.2024

4.1.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB):

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** zum Vorentwurf mit Stand vom 04.11.2024 **gingen keine Äußerungen / Stellungnahmen ein.**

4.1.2 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 04.11.2024 eingegangenen **Stellungnahmen von 7 Stellen / TÖB mit Abwägungsbedarf** bzw. mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden im Wesentlichen / zusammenfassend in der Gemeinderatssitzung am 17.02.2025 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:

- Von Seiten der **Leonet GmbH** (dem örtlichen Glasfasernetz-Anbieter), wurde auf eine bestehende Leitungstrasse der Firma im Bereich der Sontheimer Straße hingewiesen sowie auf die Kontaktdaten für Spartenanfragen. Des Weiteren waren der Stellungnahme zwei Kabellagepläne als Anlagen beigefügt.

Die Hinweise wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen sich die Gemeinde oder die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEONET GmbH in Verbindung setzen werden, um ggf. die weiteren Planungserfordernisse, -schritte etc. abzuklären bzw. zu prüfen; bei zukünftigen Beteiligungen der Leonet GmbH an Bauleitplanverfahren oder für Spartenanfragen der Gemeinde werden die genannten Kontaktdaten verwendet.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

- Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der Themen Sicherung und Wiederherstellung von Vermessungszeichen / Grenzmarken.

Die Hinweise und das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise im Wesentlichen bereits in den Planunterlagen enthalten sind und für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen werden.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

- Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Kempten (WWA)** ergingen fachliche Ausführungen und Hinweise zu den Themenbereichen „Altlasten“, „Wasserversorgung“ / Wasserschutzgebiete, „Grundwasserstände“, „Vorsorgender Bodenschutz“, „Siedlungsentwässerung“ sowie „Gewässer und Hochwasser“.

Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bzgl. der Punkte „Altlasten“, „Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete“, „Grundwasserstände“ und „Gewässer und Hochwasser“ wurden - auch für die weiterführenden Planungen - zur Kenntnis genommen. Diese waren inhaltlich bereits im Wesentlichen bzw. in einem ausreichenden Umfang in den Planunterlagen enthalten - auf die entsprechenden Ziffern der Planunterlagen wurde verwiesen. Von den Abschnitten zu den Themenbereichen „Vorsorgender Bodenschutz“ und „Siedlungsentwässerung“ wurden zur Optimierung der Grundlagen-Informationen der Planunterlagen nachfolgende Hinweise in den Planunterlagen ergänzt: die Empfehlung in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen; der Hinweis, dass zum Schutz des Grundwassers auf unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen, die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können, zu verzichten ist; sowie der Hinweis, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser seit Oktober 2024 das DWA-Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ maßgebend ist. Bzgl. der weiteren Hinweise waren die diesbezüglich zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. relevanten Belange (auf der verfahrensgegenständlichen Ebene des Bebauungsplans / der verbindlichen Bauleitplanung) in den Planunterlagen bereits in einem ausreichenden Umfang enthalten und abschließend abgehandelt.

Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden bzgl. der 3 genannten Punkte entsprechend fortgeschrieben.

- Von Seiten des **Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten**, wurden abgesehen von dem Flächenverbrauch, der nicht den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes entspreche, keine erheblichen Einwände vorgebracht.

Die grundsätzlichen Bedenken bezüglich des Flächenverbrauchs wurden zur Kenntnis genommen; an der verfahrensgegenständlichen Planung bzw. insbesondere auch dem Standort, dem räumlichen Geltungsbereich, der Dimensionierung und flächenmäßigen Ausdehnung des Plangebietes wurde allerdings im Wesentlichen aus nachfolgend nochmals dargelegten Gründen unverändert festgehalten. Zum einen wurde zur Kenntnis gegeben, dass alternative, zur Verfügung stehende Standorte in Bezug auf das gegenständliche Planvorhaben nachweislich nicht vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wurde auf den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen / die Bedarfsprüfung in der Begründung verwiesen. Zum anderen war festzuhalten, dass die Planungskonzeption grundsätzlich bereits insbesondere 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“ und die umfassenden Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie zur Baugebietsdurchgrünung auf öffentlichem Grund. Im Ergebnis waren die diesbezüglichen Belange in den vorliegenden Planunterlagen bereits weitreichend und insbesondere auch im Hinblick auf die Gesamtheit der gegenständlich zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. sonstigen relevanten Belange der Planung in einem abschließend ausreichenden Umfang enthalten und abgehandelt.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war deshalb nichts veranlasst.

- Die **Polizeiinspektion Mindelheim** verwies auf die gültigen Rechtsnormen in Verbindung mit den Sichtdreiecken zur „Sontheimer Straße“, der neu angelegten Straße selbst, Straßenbreiten bzgl. Feuerwehranfahrt/ Müllunternehmen etc. sowie Stellflächen in einer ausgewiesenen Tempo-30-Zone. Zusätzlich wurde auf die Vorfahrtsregelung zur Sontheimer Straße bzw. den Fuß- und Gehweg entlang der Sontheimer Straße hingewiesen und auf die Versetzung des Ortsschildes.

Die Hinweise und fachlichen Ausführungen wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise i.V.m. den Themenbereichen Sichtdreiecke, nachhaltig funktionsfähige Erschließungs- / Straßen(raum)breiten sowie Standort des Ortsschildes (in Bezug auf die vorliegend zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. sonst. relevanten Belange auf der verfahrensgegenständlichen Ebene des Bebauungsplans / der verbindlichen Bauleitplanung) in den Planunterlagen bereits in ausreichender Ausführlichkeit enthalten sind; diesbezüglich wurde auf die Planzeichnung sowie die entsprechenden Ziffern der „Festsetzungen durch Text“ und der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war deshalb nichts veranlasst.

- Von Seiten des **Sachgebietes Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** ergingen Hinweise zu den Themenbereichen „Öffentliche Wasserversorgung“, „Abwasserbeseitigung“, „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ sowie „Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser“.

Die Hinweise und das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise waren in den Planunterlagen inhaltlich im Wesentlichen bereits enthalten bzw. ausgeführt oder wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans war nichts veranlasst.

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der bestehenden 20- und 1-kV-Kabelleitungen im Vorhabengebiet. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Gefahren in Zusammenhang mit elektrischen Anlagen und die weitere Abstimmung vor Beginn bzw. während erforderlichen Bauarbeiten. Des Weiteren waren der Stellungnahme 2 Anlagen beigefügt; – ein Kabellageplan sowie das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Die Hinweise wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise im Wesentlichen bereits in den Planunterlagen enthalten waren. Des Weiteren wurden noch 2 Punkte in den Planunterlagen noch berichtigt: die Bezeichnung der 20-kV-Kabelleitung sowie die Kontaktdaten der Betriebsstelle, mit der vor Beginn der Umsetzung der Planung um Kontaktaufnahme gebeten worden ist.

Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend fortgeschrieben.

4.2 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf mit Stand vom 17.02.2025

4.2.1 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen **der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** zur Entwurfsfassung mit Stand vom 17.02.2025 **gingen keine Äußerungen / Stellungnahmen ein.**

4.2.2 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung mit Stand vom 17.02.2025 eingegangenen **6 Stellungnahmen mit Abwägungsbedarf** bzw. mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, Bedarf einer Kenntnisnahme etc. wurden geprüft bzw. im Wesentlichen / zusammenfassend in der Gemeinderatssitzung am 07.04.2025 wie folgt sachgerecht abgewogen:

- Von Seiten der **Leonet GmbH** (dem örtlichen Glasfasernetz-Anbieter), wurde auf eine bestehende Leitungstrasse der Firma im Bereich der Sontheimer Straße hingewiesen. Des Weiteren waren der Stellungnahme zwei Kabellagepläne in Anlagen beigefügt.

Die Hinweise wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen sich die Gemeinde oder die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEONET GmbH in Verbindung setzen werden, um ggf. die weiteren Planungserfordernisse, -schritte etc. abzuklären bzw. zu prüfen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans war nichts veranlasst.

- Das **Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Weiter wurde zur Kenntnis gegeben, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterhin Einverständnis besteht.

Die Hinweise und das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2025 zur betreffenden Stellungnahme aus der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und dessen unveränderte vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans war nichts veranlasst.

- Das **Wasserwirtschaftsamt Kempten** verwies ebenfalls auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise und Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes in der Entwurfsfassung ausreichend berücksichtigt wurden.

Die Ausführungen und Hinweise sowie das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2025 zur betreffenden Stellungnahme aus der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und dessen unveränderte vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans war nichts veranlasst.

- Ebenso verwies das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim** auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei der betreffenden / zitierten Stellungnahme handelte es sich um ein Schreiben mit einem grundlegenden Einverständnis gegenüber der Planung bzw. ohne abwägungsrelevante Anregungen / Hinweise, etc.. Entsprechend wurde das vorliegend unveränderte, grundlegende Einverständnis mit der Planung (neuerlich) zur Kenntnis genommen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans war nichts veranlasst.

- Auch der **Kreisbaumeister (Sachgebiet Bauwesen des Landratsamtes Unterallgäu)** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auch bei dieser Stellungnahme handelte es sich um ein Schreiben mit einem grundlegenden Einverständnis gegenüber der Planung bzw. ohne abwägungsrelevante Anregungen / Hinweise, etc.. Entsprechend wurde das vorliegend unveränderte, grundlegende Einverständnis mit der Planung (neuerlich) zur Kenntnis genommen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans war nichts veranlasst.

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der bestehenden 20-kV-Kabelleitung im Vorhabengebiet sowie der im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden 20-kV-Freileitung. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Gefahren in Zusammenhang mit elektrischen Anlagen und die weitere Abstimmung vor Beginn bzw. während erforderlichen Bauarbeiten. Des Weiteren waren der Stellungnahme vier Anlagen beigefügt – ein Kabellageplan und ein Ortsnetzplan sowie das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ und das „Merkheft für Baufachleute“.

Die Hinweise wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise im Wesentlichen bereits in den Planunterlagen enthalten waren. In den Planunterlagen wurde lediglich noch die Bezeichnung der 20-kV-Freileitung nachrichtlich-informativ ergänzt.

Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend geringfügig redaktionell fortgeschrieben.

5. Prüfung anderweitiger 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. Diesbezüglich 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 zu dem 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 zu dem 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 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.

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 diesbezüglich 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 sonstigen, im gesamtplanerischen Kontext geeigneter Flächenbereiche) allerdings festzuhalten, dass derzeit keine tragfähigen Standort-Alternativen zu den verfahrensgegenständlich geplanten 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 jeweils 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 insbesondere 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 diesbezüglich fehlenden Nachfrage-Situation. Dies war das Ergebnis einer gesondert durch die Gemeinde durchgeführten Analyse / Umfrage unter denjenigen in der örtlichen Bevölkerung, die aktuell dringend einen Bauplatz suchen. Des Weiteren wurde hinsichtlich der Verkehrserschließung der Plangebietsflächen auch eine Konzept-Variante ohne „Durchgangs-Verkehr“ bzw. ohne eine durchgehende Erschließungsstraße zwischen der „Sontheimer Straße“ und dem „Nordweg“ mit Berücksichtigung / Umsetzung zweier Wendeanlagen nach intensiven Erörterungen ebenfalls nicht weiterverfolgt, durch welche aus Richtung Norden sowie aus Richtung Süden, jeweils am Ende zweier Stichstraßen gelegen, die Plangebietsflächen getrennt voneinander erschlossen worden wären und insbesondere 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 insgesamt 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, insbesondere 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 (Planungsregion 15), in Kraft getreten am 21.12.2024) 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 Unterkapitel 3.4.2 „Strukturdaten von Sontheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.4.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“ der 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 insbesondere 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 Grundsätze und Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Planungsregion 15) 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 insbesondere 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 Flächennutzungsplans werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

Mindelheim, den 08.04.2025

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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