



**Gemeinde Sontheim
Landkreis Unterallgäu**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AM SODENBACH“
im Ortsteil Attenhausen**

**ENDFASSUNG
mit Stand vom 21.10.2019**

BESTANDTEILE DER SATZUNG:

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)**
- 2. Textteil mit**
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III. Begründung
 - IV. Verfahrensvermerke

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

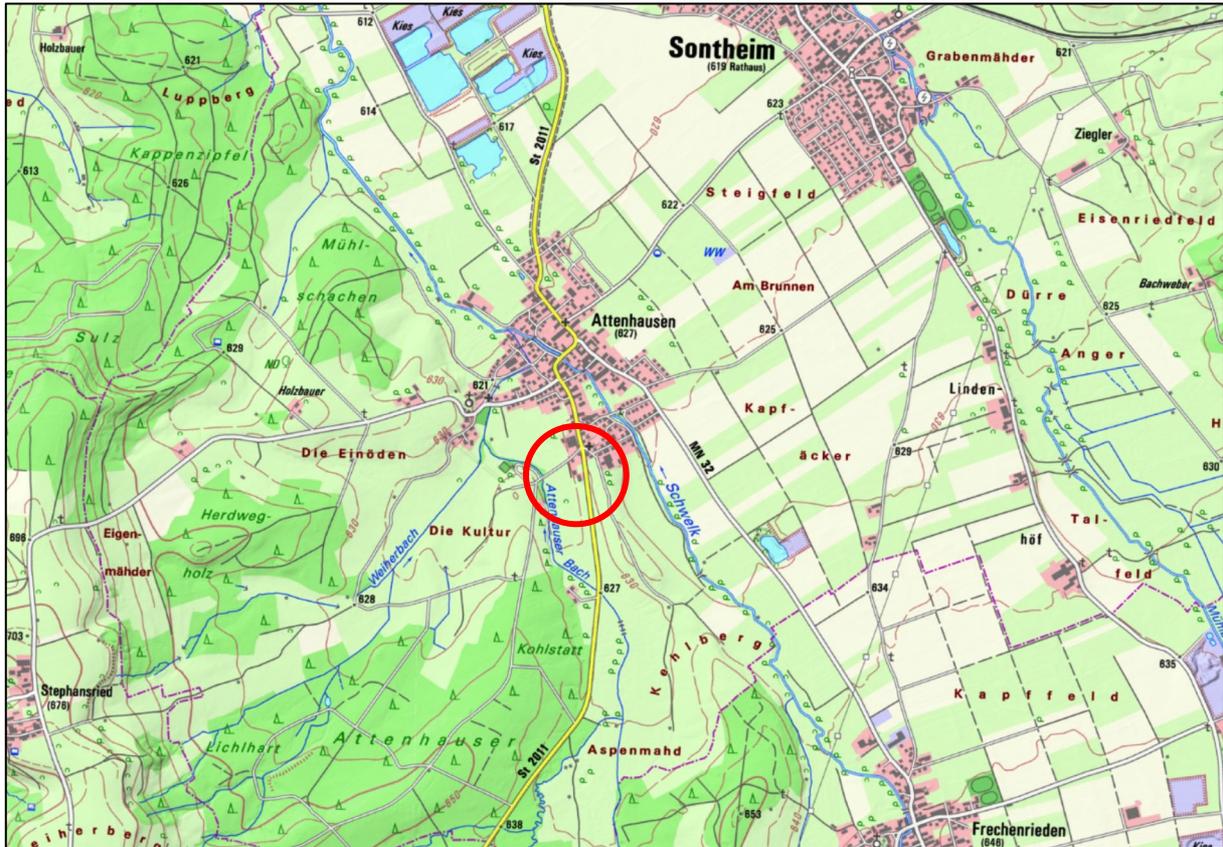
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- **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. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 21.10.2019 aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 8, 9, 10 und 13 BauGB**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) die vorliegende

Einbeziehungssatzung „AM SODENBACH“ im Ortsteil Attenhausen

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.10.2019 als Satzung.

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

Hinweise:

Gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Insbesondere wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gem § 10a Abs. 2 BauGB auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- 1.1 Die Einbeziehungssatzung wird gebildet durch die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 21.10.2019.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1268/2, 1269, 1269/2 und 1277, jeweils der Gemarkung Attenhausen.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Höchstmaße für die Grundfläche (GR) sowie für die Wandhöhe (WH) bestimmt.
- 2.1.1 Die gem. Ziffer 5.4 zulässigen Dachüberstände werden nicht auf die höchstzulässige Grundfläche (GR) angerechnet.
- 2.1.2 Durch Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen in wassergebundener Befestigung (wassergebundene Decke) bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen darf die zulässige Grundfläche bis zu einem Wert von maximal 2.095 m² überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) wird durch die Oberkante des natürlichen Geländes an der nordostseitigen Gebäudeecke (Außenkante) und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand definiert. Der Bezugs- bzw. Messpunkt ist in der Planzeichnung eingetragen. Für die Oberkante des natürlichen Geländes an der nordostseitigen Gebäudeecke wird ein Wert von 623,90 m ü. NN festgelegt.
- 2.2.1 Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) des Gebäudes wird auf einen Wert von 624,35 m ü. NN festgesetzt (damit ist ein Freibordmaß von 0,50 m von der OK des Hallenbodens zum ermittelten HQ-100-Wasserspiegel gewährleistet; siehe Anlage 2).
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung mittels Baugrenzen sowie einer Baulinie festgelegt.
- 3.1.1 Das Gebäude muss mit der nordseitigen Außenwand auf der festgesetzten Baulinie errichtet werden.

- 3.1.2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten. Abweichend davon ist eine Überschreitung durch Dachüberstände gem. Ziffer 5.4 zulässig.
- 3.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines einzelnen Gebäudes zulässig.

§ 4 ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN – GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN / -GEBÄUDE & EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Über die Ziffer 3.2 hinausgehend ist eine Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf Privatgrund bzw. insbesondere (gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) von Garagen, Nebenanlagen und – gebäuden sowie (überdachten) Stellplätzen (Carports) aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Landschafts- bzw. Ortsbildes unzulässig.
- 4.1.1 Abweichend davon ist die Errichtung von Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen in wassergebundener Befestigung (wassergebundene Decke) bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen sowie von baulichen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und von sockellosen Einfriedungen, sofern diese zur Sicherung von Lagerflächen nachweislich erforderlich sind, zulässig.
- 4.2 Die Errichtung von Einfriedungen ist ausschließlich auf eine ggf. erforderliche Sicherung von Lagerflächen beschränkt. Im gegebenen Fall ist die Erfordernis gegenüber der Gemeinde entsprechend hinreichend nachzuweisen. Insbesondere Erschließungs- bzw. Hof-, Rangier- und Zuwegungsflächen etc. dürfen nicht eingezäunt werden.

§ 5 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 5.1 Das zulässige Gebäude ist als rechteckiger, durchgehender bzw. baulich nicht unterbrochener Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten.
Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,5 betragen.
- 5.1.1 Versprünge in der Fassade, offene (negative) Einschnitte in der Fassade, etc. sowie auch Erker und dergleichen sind unzulässig.
- 5.1.2 Die Längsachse des Baukörpers ist parallel zu der in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtung anzuordnen.
- 5.2 Es sind nur gleichschenklige bzw. symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.3 Als Dacheindeckung ist ausschließlich eine Metall- oder Ziegelbedachung aus einheitlichen Materialien in naturroten Farbtönen zulässig.
Helle, sich spiegelnde bzw. reflektierende und glänzende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen.
Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 5.4 Der Dachüberstand darf (ohne Dachrinne) an der ostseitigen Traufe max. 5,0 m und an der westseitigen Traufe max. 2,0 m aufweisen. Im Bereich des Ortganges (bzw. nach Richtung Norden und Süden) sind Dachüberstände von max. 1,0 m zulässig.

- 5.4.1 Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 5.5 Dachgauben als Dachaufbauten sind unzulässig.
Ebenfalls sind außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) unzulässig.
- 5.6 Sämtliche Anbauten bzw. Quergiebel(bauwerke) / Querbauten sowie auch Längs-Anbauten sind unzulässig.
- 5.7 Die Außenwandgestaltung hat vollständig holzverkleidet /-verschalt aus einheitlichen und unbehandelten, senkrecht angeordneten heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz – zu erfolgen. Für die einheitliche Wirkung der Außenwandgestaltung ist für sämtliche Fassadenbestandteile die Verwendung von nur einer Holzart, in einer einheitlichen Gestaltung zulässig.
- 5.8 Schornsteine, Dachständer/ -einrichtungen, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig.
- 5.8.1 Abweichend davon ist die Errichtung eines Dachständers ausschließlich in Verbindung mit der bestehenden Strom-Freileitung zulässig.
- 5.8.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer zusammenhängenden Fläche erfolgen; Flächenausparungen beispielsweise i.V.m. dem gem. Ziffer 5.8.1 zulässigen Dachständer sind unzulässig.
Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 5.9 Werbeanlagen sind unzulässig.
- 5.10 Einfriedungen (auf Ziffern 4.1.1 und 4.2 wird verwiesen) sind entweder als Holzzäune mit senkrechter Lattung (transparent bzw. Lattenabstand zueinander: mind. 3 cm) aus unbehandelten, heimischen Hölzern (bestehend aus nur einer Holzart – vorzugsweise Lärchenholz) oder als Maschendraht- oder Stahlgitterzäune in grünen, grauen oder schwarzen Farbtönen auszuführen. Die Ausführung muss in einer einheitlichen Gesamt-Gestaltung insbesondere in Bezug auf Höhe, Form und Farbe erfolgen. Bei Metallzäunen sind auffällige Farbgebungen, wie insbesondere grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben unzulässig.
- 5.10.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von durchschnittlich 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 6 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 6.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 6.2 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Anlagen- / Baugebietseingrünung" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
- 6.2.1 Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Auch ist die Errichtung von Einfriedungen auf diesen Flächen unzulässig (mit Ausnahme von temporären Wildschutzzäunen zur Entwicklung der Pflanzbindungs-Maßnahmen).

- 6.3 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund gem. Ziffer 6.2 als auch für alle sonstigen im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 6.3.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- 6.3.2 Auf den unter Ziffer 6.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 6.4 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehenden bzw. lückenlosen, Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 6.4.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- in den Abschnitten mit einer Breite ab 3,0 m bis < 4,5 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur,
 - in den Abschnitten mit einer Breite ab 4,5 m bis inkl. 6,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur sowie
 - in den Abschnitten mit einer Breite > 6,0 m: Pflanzung einer mind. 3-reihigen durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur.
- 6.4.2 Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 4 bis 5 Pflanzen auszubringen. Auf Ziffer 6.3.1 wird verwiesen.
- 6.4.3 Die Heckenstrukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 6.5 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung standortheimischer Laubbäume). Auf Ziffer 6.3.1 wird verwiesen.
- 6.5.1 Die Verwendung von Gehölzen 1. Wuchsordnung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 6.5.2 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 2,0 m) veränderlich.
- 6.6 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 6.7 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Gebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

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

Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus

wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

§ 7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Für die Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf bzw. eine Ausgleichsflächenzuordnung von 950 m²** festgesetzt.

7.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 950 m² wird vollumfänglich gebietsintern im unmittelbaren südlichen Anschluss an den Eingriffsbereich, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nrn. 1269 der Gemarkung Attenhausen zugeordnet.

Hinweis: Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.

7.3 Auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.

7.4 Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobst- / Wildgehölzwiese mit räumlich-wirksamen randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen festgesetzt.

7.4.1 Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen für die Flächen werden festgesetzt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:
 - Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juli und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September (es ist anzumerken, dass innerhalb der ersten ca. 5 Jahre ggf. eine dreibis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen ist; evtl. kann zusätzlich auch eine 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst erforderlich werden).
 - Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen.
 - Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!)).
2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (ca. 5 x 10 m / 50 m²):
 - Aussaat standortgerechte kräuterreiche Saatgut-Mischung (Empfehlung zur Verwendung einer "Blumenwiesen-Mischung", autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!);
 - Flächenvorbereitung: Abtrag der obersten 5 cm Boden und Fräsen der Fläche;
 - Einbau des anfallenden Bodenmaterials (ca. 2,5 m³) in die angrenzenden Pflanzflächen;

- Pflegeziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juli und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September; ggf. ist auch eine jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche im Spätherbst (nicht vor Ende September) ausreichend;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen nach Richtung Norden, Osten und Westen:
- In Ergänzung des Extensivgrünlandes Entwicklung von mind. ca. 3,0 m breiten, artenreichen Hochstaudensäumen in Grenz- / Randlagen der Ausgleichsfläche (ca. 270 m²);
 - Flächenhafte Arten-Anreicherung der gesamten Fläche durch Aussaat einer standortgeeigneten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. "Rotationsmahd"), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Zusätzlich Anreicherung von Lebensraumstrukturen entlang der Westgrenze: Anlage von mind. 3 Totholzstrukturen (je mind. ca. 4 bis 5 m² Grundfläche). Diese müssen eine Höhe von mind. 0,80 bis 1,20 m aufweisen. Als Material ist liegendes, lose aufgeschichtetes Totholz verschiedener Durchmesser, dickere und dünnere Äste sowie auch Teile von dünneren Baumstämmen (v.a. Gehölzteile > 10 cm Durchmesser) zu verwenden. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind lagemäßig geringfügig veränderlich.
4. Aufbau gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensäume:
- Entwicklung eines ca. 3 m breiten, artenreichen gewässerbegleitenden Hochstaudensaumes (ca. 75 m²);
 - Umsetzung / Pflege: die Inhalte der vorhergehenden Unterziffer 3. gelten entsprechend.
5. Differenzierte Pflanzung standortgerechter (Wild)Obstgehölze sowie blütenreiche-fruchttragender Wildgehölze:
- Pflanzung von 2 (Wild)Obstgehölzen entlang der höher gelegenen Osthälfte des Grundstücks (s. Planzeichnung) sowie von 2 frucht- und blütenreichen Wildgehölzen entlang der tiefer gelegenen Westhälfte des Grundstücks (auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen);
 - für die Wildgehölz-Pflanzung ist unter folgenden Arten zu wählen: Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aria oder aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere); bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
 - es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig, der Pflanzabstand (in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 5 m;
 - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig veränderlich.

7.5 Umsetzung der Ausgleichsfläche:

Die Realisierung der für die Eingriffe des Planungsvorhabens festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

7.6 Dingliche Sicherung:

Sofern die als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen in Privateigentum verbleibt ist diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

§ 8 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- 8.1 Auf den Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächenumgrenzung für den wasserrechtlichen Ausgleich bzw. die Umsetzung des Retentionsraum-Ausgleichs

(„Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung als "Hochwasserrückhaltebecken / -mulde"“) sind nur Ansaaten (auch Nach- / Reparatursaat, etc.) ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zulässig (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu).

Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!).

§ 9 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

9.1 Der erforderliche wasserrechtliche Ausgleich bzw. der wirkungsgleiche Retentionsraum-Ausgleich für die überplanten / -bauten sowie aufgeschütteten Flächen innerhalb der Umgrenzung des ermittelten Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignis HQ 100 des Attenhauser Baches (gem. den Ergebnissen des Berechnungsmodells (mit HQ100-Zuflussganglinie) der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 86356 Neusäß) wird auf einer ca. 1.160 m² umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen festgesetzt.

9.1.1 Innerhalb der entsprechend in der Planzeichnung eingetragenen „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung als "Hochwasserrückhaltebecken / -mulde"“ ist ein Geländeabtrag von rund 0,20 m auf 623,40 m ü. NN vorzunehmen.

9.2 Dingliche Sicherung:

Sofern die als wasserrechtlicher Ausgleich bzw. als wirkungsgleicher Retentionsraum-Ausgleich festgesetzte Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen in Privateigentum verbleibt ist diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

Hinweise: Das abgetragene Bodenmaterial ist abzufahren und außerhalb des Überschwemmungsgebietes fachgerecht zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.

Auf die Inhalte des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages bzw. des Gutachtens "Gemeinde Sontheim, Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" (...) - 2D-Abflussberechnung", des Sachverständigen für Wasserwirtschaft Dipl.-Ing. Rüdiger Dittmann, 87439 Kempten, mit Stand vom 31.07.2019 wird verwiesen. Dieses ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

§ 10 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

10.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben.

§ 11 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

11.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

11.1.1 Geländeanhebungen auf Privatgrund bzw. Geländeänderungen, die das Höhenniveau der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche überschreiten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-

- chen und im nördlich daran anschließenden Bereich des Baulandes zwischen der nordseitigen Gebäudeflucht des Gebäudekörpers und der Straße „Am Sodenbach“ zulässig. Diese dürfen bis max. zur OK FFB EG des Gebäudes ausgeführt werden (s. Ziffer 2.2.1).
- 11.1.2 Darüber hinaus sind im unmittelbaren Anschluss an die Flächen Ziffer 11.1.1, zur Integration des Gebäudes und der befestigten Freiflächen gegenüber dem angrenzenden Gelände(niveau), Geländeänderungen bzw. -modellierungen mit einer Böschungsneigung von größer 1:3 (bzw. 1:3 und steiler) in einem hierfür erforderlichen Mindestumfang zulässig.
- 11.1.3 Abweichend von den Ziffern 11.1.1 und 11.1.2 sind im 10 m-Bereich des Baulandes, das an die nordseitige Gebäudeflucht des Hallenbaukörpers unmittelbar nach Richtung Süden anschließt (ost- und westseitig der Halle), auch Geländeänderungen bzw. -modellierungen mit einer Böschungsneigung von größer 1:13 (bzw. 1:13 und steiler) zulässig.
- 11.1.4 Innerhalb der restlichen Geltungsbereichs-Flächen sind Geländeänderungen bzw. Aufschüttungen, Geländeauffüllungen, etc. auf Privatgrund bis max. zur Oberkante des bestehenden (natürlichen) Geländes zulässig.
- 11.2 Sämtliche Auffüllungen haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist unzulässig.
- 11.3 Unterkellerungen sind unzulässig.
- 11.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke bzw. angrenzende Nutzungen wie z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Hinweise: Bezüglich der zulässigen Geländeänderungen wird ergänzend auf die o.g. Planunterlage „Lageplan – Detail Planungsvariante 3, Geländemodellierung“ im M 1 : 500 des wasserwirtschaftlichen Gutachtens "Gemeinde Sontheim, Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" (...) - 2D-Abflussberechnung", mit Stand vom 31.07.2019 verwiesen (Anlage 2 der Begründung).

§ 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

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

§ 13 ZEITLICH AUFSCHIEBEND BEDINGTE NUTZUNGEN / FESTSETZUNGEN I.V.M. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 13.1 Die Nutzungen bzw. Festsetzungen inklusive zulässiger Geländeänderungen für die Teilfläche mit der Bezeichnung „Z1“ (insbesondere überbaubare Grundstücksflächen sowie gesamter mittlerer und nördlicher Bereich des restlichen Baulandes) des in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzung / Festsetzungen“ gekennzeichneten Flächenumfangs werden zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Eintretens nachfolgender Bedingung zulässig:
1. Herstellung des erforderlichen wasserrechtlichen Ausgleichs bzw. Umsetzung des Retentionsraumausgleichs auf der festgesetzten ca. 1.160 m² umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen (Geländeabtrag von rund 0,20 m auf 623,40 m ü. NN).

§ 14 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 14.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Einbeziehungssatzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

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

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtsbereich entlang der Grundstücksgrenze.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt (LRA) Unterallgäu einzureichen (in 3-facher Ausfertigung). Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim LRA Unterallgäu einzureichen.

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

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

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

3. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ – OBERFLÄCHENGEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ UND RETENTIONSRAUM-AUSGLEICH

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

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

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

3.2 Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 1 m zu rechnen.

Das Vorhabengebiet befindet sich direkt am Rand- / Übergangsbereich zwischen dem Talgrundbereich und der östlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“ (die Geländeerhebung stellt gleichzeitig den räumlich-trennenden Höhenzug zum Talraum der rund 300 m östlich gelegenen „Schwelk“ dar).

- 3.3 Oberflächengewässer und Geländeniveau: Die Osthälfte des PG fällt vom randlichen Flur-Wirtschaftsweg (auf Flurnr. 1269/2) aus um durchschnittlich rund 0,5 / 0,6 m ab. Weiterhin sinkt das Geländeniveau vom westlichen Randbereich des Baulandes in Richtung des Talgrundbereiches bzw. bis zur Böschung- / Uferkante des ca. 90 m entfernten „Attenhauser Baches“ um rund 0,3 bis 0,4 / 0,5 m ab. Zusätzlich ist der „Attenhauser Bach“ selbst, bezogen auf das unmittelbar an die Uferbereiche angrenzende Gelände im Abschnitt / Umgriff des PG, deutlich eingetieft (der Wasserspiegel befindet sich rund 1,8 / 2 m unterhalb des angrenzenden Geländes).

Von Norden bzw. der Straße „Am Sodenbach“ aus bis zur Südgrenze des PG fällt das Gelände durchschnittlich lediglich um ca. 0,3 m ab.

Nach den vorliegenden Fach-Unterlagen befindet sich die Westhälfte des Plangebiets (entsprechend der zuvor beschriebenen topographischen Gegebenheiten) bereits im sog. „wassersensiblen Bereich“ gem. dem IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) und weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 dort auch bereits einen Bodenkomplex bestehend aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) auf. Die höher gelegene

Osthälfte des Vorhabenbereiches ist dagegen noch mit einem Untergrund bestehend aus fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluss (Molasse, glimmreich) verzeichnet.

An der Südgrenze des Geltungsbereichs befindet sich ferner ein Wiesen- / Entwässerungsgraben, der als „offene“, im Gelände wahrnehmbare Struktur geradlinig nach Richtung Westen zum „Attenhauser Bach“ hin verläuft / entwässert. Der ca. 0,3 bis 0,5 / 0,6 m breite sowie zugleich auch tiefe Graben weist nach aktuellem Sachstand lediglich eine temporäre Wasserführung auf (nach entsprechenden Regenereignissen). Verrohrungen sind nicht wahrnehmbar vorhanden.

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

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. 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.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Hangschichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

3.4 Hochwasserschutz / wasserrechtlicher Ausgleich und Festlegung Retentionsraum

Das PG befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebietes.

Allerdings befindet sich der Plangebietsumgriff mit Ausnahme der äußersten östlichen und nordöstlichen Randbereiche innerhalb der Umgrenzung des ermittelten Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignis HQ 100 des Attenhauser Baches (gem. den Ergebnissen des Berechnungsmodells (mit HQ100-Zuflussganglinie) der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 86356 Neusäß). Der entsprechend ermittelte Überschwemmungsbereich ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen.

Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen / -rechtlichen Belange i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben und insbesondere bzgl. der Untersuchung bzw. der Ermittlung des Verlusts von Retentionsraum sowie des entsprechend erforderlichen, wirkungsgleichen Retentionsraum-Ausgleichs bei einem HQ-100-Hochwasserereignis des Attenhauser Baches wurde deshalb in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten durch den Sachverständigen für Wasserwirtschaft Dipl.-Ing. Rüdiger Dittmann, 87439 Kempten, ein Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag / Gutachten erstellt ("Gemeinde Sontheim, Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" (...) - 2D-Abflussberechnung" mit Stand vom 31.07.2019). Dieses ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind vollinhaltlich in die Planung integriert. Insbesondere sind darin nachfolgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Sicherung / Sicherstellung Hochwassersicherheit des Gebäudes: Im Hinblick auf den Hochwasserschutz / die Sicherstellung der erforderlichen Hochwassersicherheit für das geplante Gebäude wird die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) des Bauwerks auf einen Wert von 624,35 m ü. NN festgesetzt. Damit ist entsprechend des Sicherheitsbedürfnisses im vorliegenden Planungsfall ein ausreichendes Frei-

bordmaß von 0,50 m von der OK des Hallenbodens zum ermittelten HQ-100-Wasserspiegel gewährleistet. Auf Ziffer 2.2.1 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

- Wasserrechtlicher Ausgleich / Retentionsraum-Ausgleich:

Der erforderliche wasserrechtliche Ausgleich bzw. der wirkungsgleiche Retentionsraum-Ausgleich für die überplanten / -bauten sowie aufgeschütteten Flächen innerhalb der Umgrenzung des ermittelten Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignis HQ 100 des Attenhauser Baches wird auf einer ca. 1.160 m² umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen festgesetzt (Geländeabtrag von rund 0,20 m auf 623,40 m ü. NN).

Die für den Retentionsraumausgleich erforderliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1269 wurde in den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes mit aufgenommen und mit entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text planungsrechtlich in das Planvorhaben eingebunden. Auf die Inhalte der Planzeichnung sowie Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Wasserrechtliche Genehmigung: Gemäß Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu ist im gegenständlichen Fall für die Umsetzung des Geländeabtrags bzw. des Retentionsraum-Ausgleichs kein gesonderter wasserrechtlicher Genehmigungsantrag bzw. keine eigenständige wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Sachlage / der Sachverhalt wird im vorliegenden Planungsfall seitens der Behörde als im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ausreichend und abschließend abgearbeitet bzw. behandelt betrachtet.

Zeitlich bedingte Festsetzung i.V.m. dem Retentionsraumausgleich: Um die aus wasserrechtlicher Sicht erforderliche zeitliche Reihen- / Abfolge zwischen dem wasserrechtlichen Eingriff bzw. der Umsetzung der innerhalb des Überschwemmungsbereichs gelegenen Baumaßnahmen und dem wasserrechtlich erforderlichen Ausgleich planungsrechtlich sicherzustellen ist eine entsprechende zeitlich bedingte Festsetzung in den Planunterlagen berücksichtigt (s. Ziffer 13. der textlichen Festsetzungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen. Das Gebäude ist so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Abschließend wird in Bezug auf die Lage / Gesamt-Situation im Umgriff des Plangebietes generell darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen eine Überschwemmung der Vorhabenflächen trotz der festgesetzten Maßnahmen, da sich diese (lediglich) auf ein HQ-100-Hochwasserereignis beziehen, nicht ausgeschlossen werden kann.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Verwendung von standortheimischem autochthonem Pflanzgut zulässig.

Für die festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünflächen und insbesondere der gebietsinternen Ausgleichsfläche ist die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste in Beachtung der Mindestqualitäten festgeschrieben:

Pflanzenliste

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm bzw.

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

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)

Cornus mas (Kornelkirsche) & Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus carthartica (Echter Kreuzdorn)

Rosa canina (Hundsrose)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) & Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) & Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie in Nachbarschaft zu aktiven landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betriebsbestandteilen (2 Maschinen- / Lagerhallen sowie eine Fahriloanlage auf der östlich angrenzenden Flurnr. 1276) können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten).

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

6. VERMESSUNGSZEICHEN

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

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sontheim sind einzuhalten.

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 08336-95 26
buergermeister@sontheim.de

III. Begründung

Inhalt:

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

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag / -gutachten "Gemeinde Sontheim, Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" (...) - 2D-Abflussberechnung", des Sachverständigen für Wasserwirtschaft Dipl.-Ing. Rüdiger Dittmann, 87439 Kempten, mit Stand vom 31.07.2019

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben zur Errichtung einer Holz-Lagerhalle trägt die Gemeinde Sontheim den aktuell vorhandenen Erfordernissen für die betriebliche Fortentwicklung bzw. die angestrebte Standortoptimierung der ortsansässigen mittelständischen Holzgroßhandlung „Bello's Wooddreams“ Rechnung. Die Planung dient der nachhaltigen (Bestands)Sicherung des mittelständischen Gewerbebetriebs und trägt damit zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde bei.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Gesamt-Planungskonzeption die planungsrechtliche Sicherung für die Umsetzung bzw. Ausbildung einer qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Eingrünungssituation am südwestlichen Ortsrandbereich, in der Rand- / Übergangzone zwischen dem Talgrundbereich und der östlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich südlich entlang der Straße „Am Sodenbach“ am südwestlichen Ortsrandbereich der Ortslage Attenhausen, in der Rand- / Übergangzone zwischen dem Talgrundbereich und der östlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“. Das Fließgewässer liegt ca. 80 bis 90 m westlich des Vorhabenbereichs entfernt.

Nach Richtung Osten schließt, getrennt durch eine Flur- / Wirtschaftswegefäche, die bestehende Siedlungsstruktur bzw. der durch bauliche Anlagen geprägte Ortsrandbereich an. Dieser weist unmittelbar entlang der Straße „Am Sodenbach“ einen vorrangig wohngenutzten Gebäudebestand auf, sowie in südlicher Ortsrandlage eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Lager- / Wirtschaftsfläche mit 2 Lager- / Maschinenhallen (B x L: rund 15 x 20 m und 15 x 30 m) und einer Fahrsilo-Anlage (B x L: rund 8 x 40 m). Nordöstlich benachbart befindet sich weiterhin das Betriebsgelände der Schreinerei Bohneberger e.K., die Betriebsgebäude selbst liegen ca. 50 bis 60 m vom PG entfernt.

Nach Richtung Norden (jenseits der Straße „Am Sodenbach“) sowie auch nach Süden und Westen hin schließen jeweils vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen an den Vorhabenbereich an.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,59 ha große räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1268/2, 1269, 1269/2 und 1277, jeweils der Gemarkung Attenhausen. Auf der Planzeichnung ist die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Sodenbach“ im Ortsteil Attenhausen gefasst (gem. §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die Voraussetzungen hierfür gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Das Planvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „vereinfachten Verfahren“** beschlossen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

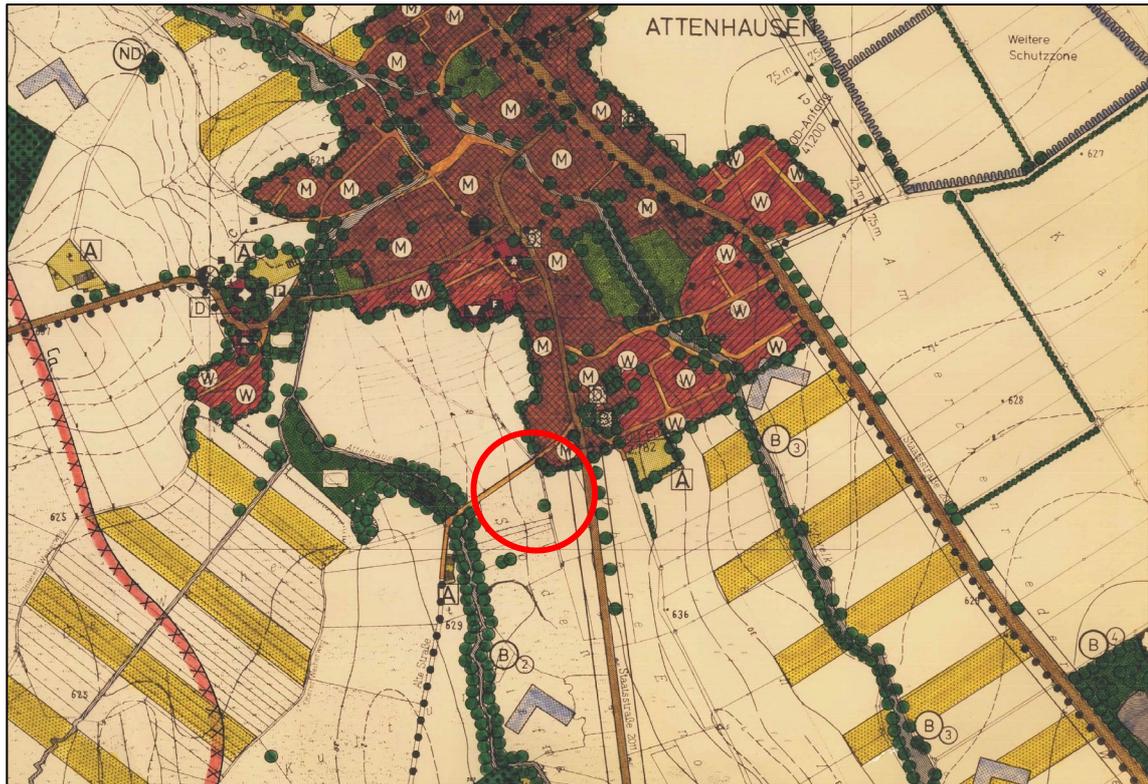
Ferner wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. der Anwendung des § 13 BauGB bzw. der Planaufstellung im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wurde. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächenumgriff des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1989 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der FNP wird deshalb zeitnah bzw. möglichst im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung in eine „gemischte Baufläche“ (Dorfgebietsfläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das plangegegenständliche Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt. Insgesamt handelt es sich im gegenständlichen Planungsfall damit um eine (zwischenzeitlich) zulässige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 (ohne Maßstab)

3.3 Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen – Raumordnung und Landesplanung

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

Fazit: Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Donau-Iller (Region 15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01. März 2018) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das Plangebiet (PG) befindet sich in der Rand- / Übergangszone zwischen dem Talgrundbereich und der östlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“. Das Fließgewässer liegt ca. 80 bis 90 m westlich des Vorhabenbereichs entfernt. Die Gewässerbegleitstrukturen im Abschnitt südlich der Straße „Am Sodenbach“ sind Biotop-kartiert (mit Nr. 8029-0020-009 und Bezeichnung „Der Sodenbach und östlicher Zufluss“) im Rahmen der „Biotopkartierung Wald 2006, ohne militärische Liegenschaften“ (gem. Fachinformationssystem-Natur der Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)).

Sofern nicht durch Verkehrs- und Wegeflächen überprägt, werden die Plangebietsflächen vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Unmittelbar südlich entlang der Straße „Am Sodenbach“ sind 2 straßenbegleitende Obstgehölze vorhanden, deren Entwicklung infolge der Pflegemaßnahmen i.V.m. einer dort ebenfalls / standortgleich verlaufenden Telekommunikations-Freileitung entsprechend stark eingeschränkt ist (i.E. weisen diese eine „strauchartige“ Ausprägung, vermutlich verursacht durch häufige Pflege-Schnitte auf). Des Weiteren wird der nördliche Teilbereich des PG durch eine 1-kV-

Freileitung der LVN GmbH überquert. Strom-Masten sind im Vorhabenbereich selbst allerdings nicht vorhanden bzw. markieren lediglich die Randbereiche der Plangebietsfläche.

Nach Richtung Osten schließt, getrennt durch eine vergleichsweise intensiv genutzte Flur- / Wirtschaftswegefläche, die bestehende Siedlungsstruktur bzw. der durch bauliche Anlagen geprägte Ortsrandbereich an. Dieser weist unmittelbar entlang der Straße „Am Sodenbach“ einen vorrangig wohngenutzten Gebäudebestand auf, sowie in südlicher Ortsrandlage eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Lager- / Wirtschaftsfläche mit 2 größeren Lager- / Maschinenhallen (B x L: rund 15 x 20 m und 15 x 30 m) und einer Fahrsilo-Anlage (B x L: rund 8 x 40 m). Vor allem die Osthälfte des räumlichen Umgriffs des PG ist folglich bereits in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt. Als nennenswerte Grün- / Gehölzstrukturen, die allerdings gegenwärtig keine allzu große Raumwirksamkeit aufweisen, sind entlang der östlichen Grenzen zum Plangebiet 2 rund 20 bis 25 m lange und ca. 3 bis 5 m breite Strauchgehölzhecken mit nur einzelnen höherwüchsigen Gehölzen sowie zusätzlich einige punktuelle Einzelgehölze vorhanden. Die Gehölzstrukturen weisen insgesamt ein noch junges Alter auf.

Nordöstlich benachbart zum Vorhabengebiet befindet sich weiterhin das Betriebsgelände der Schreinerei Bohneberger. Die Betriebsgebäude selbst liegen ca. 50 bis 60 m vom Geltungsbereich des PG sowie ca. 90 bis 100 m von den neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen entfernt.

Nach Richtung Norden (jenseits der Straße „Am Sodenbach“) sowie auch nach Süden und Westen hin schließen jeweils vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen an den Vorhabenbereich an. Entlang der Südgrenze verläuft ein Wiesen- / Entwässerungsgraben, der als „offene“, im Gelände wahrnehmbare Struktur geradlinig nach Richtung Westen zum „Attenhauser Bach“ hin entwässert. Der ca. 0,3 bis 0,5 / 0,6 m breite sowie zugleich auch tiefe Graben weist nach aktuellem Sachstand lediglich eine temporäre Wasserführung auf (nach entsprechenden Regenereignissen). Verrohrungen sind nicht wahrnehmbar vorhanden.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund sowohl von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art, Umfang und der bezogen auf den Einzelfall gesondert getroffenen Festsetzungen des Planvorhabens (wie z.B. unversiegelte Zufahrts- / Hofflächen, Beschränkung der Wandhöhe oder Holzverschalte Gebäudefassaden) als insbesondere auch aufgrund des umfassenden Maßnahmenkonzepts zur Anlagen- / Baugebietseingrünung können die Eingriffe aus gesamtplanerischer Sicht weitreichend vermieden bzw. verringert werden. Des Weiteren ist für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. BauGB auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf zu erbringen, der zudem plangebietsintern umgesetzt werden kann. Abschließend erfolgt im Hinblick auf die Lage großteils im HQ-100-Überschwemmungsgebiet des Attenhauser Baches bzw. bezüglich dem entsprechenden, mit der vorgesehenen Überbauung einhergehenden Verlust von Retentionsraum, welcher fachgutachterlich ermittelt wurde (s. Anlage 2), die Festsetzung eines zielführenden wasserwirtschaftlichen / -rechtlichen Retentionsraum-Ausgleichs. Dieser kann ebenfalls plangebietsintern bzw. im unmittelbaren Nahbereich der Eingriffsfläche umgesetzt werden.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als vergleichsweise nicht

allzu erheblich und aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange als hinnehmbar zu bewerten.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergeben:

4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,59 ha. Davon betragen die im Bestand bereits allesamt vorhandenen Verkehrs- / Wegeflächen ca. 0,1 ha sowie die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen ca. 0,18 ha und Flächen für die Landwirtschaft ca. 0,09 ha, was einen vergleichsweise großen Anteil von rund 63 % an der Gesamtfläche ausmacht. Im Ergebnis weisen das festgesetzte Bauland bzw. die neu ausgewiesenen Baugrundstücksflächen selbst eine Größe von ca. 0,21 ha bzw. 36 % Flächenanteil auf. Allerdings darf nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vergleichsweise sensible Lage des PG und die Wahrung des besonderen räumlichen Charakters im Umgriff des Vorhabens eine Überbauung und flächenhafte Versiegelung nur im Umgriff der überbaubaren Grundstücksflächen / des Baufeldes und zudem lediglich in einem Umfang von maximal 620 m² erfolgen, was bezogen auf die Gesamtfläche einem vergleichsweise sehr geringen Wert entspricht. Auf den restlichen Flächen des Baufeldes ist lediglich die Errichtung von Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen in wassergebundener Befestigung (wassergebundene Decke) bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen sowie von baulichen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und von sockellosen Einfriedungen, sofern diese zur Sicherung von Lagerflächen nachweislich erforderlich sind, zulässig.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5. wird ferner verwiesen.

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 Regelungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung auf das aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Mindestmaß aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Das Vorhabengebiet befindet sich direkt am Rand- / Übergangsbereich zwischen dem Talgrundbereich und der östlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“ (die Geländeerhebung stellt gleichzeitig den räumlich-trennenden Höhenzug zum Talraum der rund 300 m östlich gelegenen „Schwelk“ dar).

- Boden / Untergrund: Nach den vorliegenden Fach-Unterlagen befindet sich die tiefer gelegene Westhälfte des Plangebiets (entsprechend der zuvor beschriebenen topographischen Gegebenheiten) bereits im sog. „wassersensiblen Bereich“ (IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU)) und weist dort auch bereits einen Bodenkomplex bestehend aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) auf. Die höher gelegene Osthälfte des Vorhabenbereiches ist dagegen noch mit einem Untergrund bestehend aus fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluss (Molasse, glimmreich) verzeichnet (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Die Plangebietsflächen sind geprägt durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Grünland-Nutzung. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Realnutzungs-Situation ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Pla-

nungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen.

- Oberflächengewässer und Geländeneiveau: Die Osthälfte des PG fällt vom randlichen Flur-Wirtschaftsweg (auf Flurnr. 1269/2) aus um durchschnittlich rund 0,5 / 0,6 m ab. Weiterhin sinkt das Geländeneiveau vom westlichen Randbereich des Baulandes in Richtung des Talgrundbereiches bzw. bis zur Böschung- / Uferkante des ca. 80 - 90 m entfernten „Attenhauser Baches“ um rund 0,3 bis 0,4 / 0,5 m ab. Zusätzlich ist der „Attenhauser Bach“ selbst, bezogen auf das unmittelbar an die Uferbereiche angrenzende Gelände im Abschnitt / Umgriff des PG, deutlich eingetieft (der Wasserspiegel befindet sich rund 1,8 / 2 m unterhalb des angrenzenden Geländes).

Von Norden bzw. der Straße „Am Sodenbach“ aus bis zur Südgrenze des PG fällt das Gelände durchschnittlich lediglich um ca. 0,3 m ab.

An der Südgrenze des Geltungsbereichs befindet sich ferner ein Wiesen- / Entwässerungsgraben, der als „offene“, im Gelände wahrnehmbare Struktur geradlinig nach Richtung Westen zum „Attenhauser Bach“ hin verläuft / entwässert. Der ca. 0,3 bis 0,5 / 0,6 m breite sowie zugleich auch tiefe Graben weist nach aktuellem Sachstand lediglich eine temporäre Wasserführung auf (nach entsprechenden Regenereignissen). Verrohrungen sind nicht wahrnehmbar vorhanden.

Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) befindet sich die tiefer gelegene Westhälfte des Plangebiets bereits im sog. „wassersensiblen Bereich“.

Das PG befindet sich allerdings nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebietes. Allerdings befindet sich der Plangebietsumgriff mit Ausnahme der äußersten östlichen und nordöstlichen Randbereiche innerhalb der Umgrenzung des ermittelten Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignis HQ 100 des Attenhauser Baches (gem. den Ergebnissen des Berechnungsmodells (mit HQ100-Zuflussganglinie) der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 86356 Neusäß). Der entsprechend ermittelte Überschwemmungsbereich ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen.

- Hochwasserschutz / wasserrechtlicher Ausgleich und Festlegung / Erstellung Retentionsraum

Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen / -rechtlichen Belange i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben und insbesondere bzgl. der Untersuchung bzw. der Ermittlung des Verlusts von Retentionsraum sowie des entsprechend erforderlichen, wirkungsgleichen Retentionsraum-Ausgleichs bei einem HQ-100-Hochwasserereignis des Attenhauser Baches wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten durch den Sachverständigen für Wasserwirtschaft Dipl.-Ing. Rüdiger Dittmann, 87439 Kempten, ein Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag / Gutachten erstellt ("Gemeinde Sontheim, Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" (...) - 2D-Abflussberechnung" mit Stand vom 31.07.2019). Dieses ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind vollinhaltlich in die Planung integriert. Insbesondere sind darin nachfolgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Sicherung / Sicherstellung Hochwassersicherheit des Gebäudes:

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz / die Sicherstellung der erforderlichen Hochwassersicherheit für das geplante Gebäude wird die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) des Bauwerks auf einen Wert von 624,35 m ü. NN festgesetzt. Damit ist entsprechend des Sicherheitsbedürfnisses im vorliegenden Planungsfall ein ausreichendes Freibordmaß von 0,50 m von der OK des Hallenbodens zum ermittelten HQ-100-Wasserspiegel gewährleistet. Auf Ziffer 2.2.1 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das im vorgenannten Gutachten unter der Ziffer 5.5 empfohlene Freibordmaß der OK des Hallenbodens zum ermittelten HQ-100-Wasserspiegel von

624,15 m ü. NN aufgrund der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme mit Schreiben vom 09.08.2019 auf den Wert von 624,35 m ü. NN erhöht wurde.

2. Wasserrechtlicher Ausgleich / Retentionsraum-Ausgleich:

Der erforderliche wasserrechtliche Ausgleich bzw. der wirkungsgleiche Retentionsraum-Ausgleich für die überplanten / -bauten sowie aufgeschütteten Flächen innerhalb der Umgrenzung des ermittelten Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignis HQ 100 des Attenhauser Baches wird auf einer ca. 1.160 m² umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen festgesetzt (Geländeabtrag von rund 0,20 m auf 623,40 m ü. NN).

Die für den Retentionsraumausgleich erforderliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1269 wurde in den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes mit aufgenommen und mit entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text planungsrechtlich in das Planvorhaben eingebunden. Auf die Inhalte der Planzeichnung sowie Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

- Fazit: Im Ergebnis ist gem. dem o.g. Fachbeitrag / Gutachten mit Stand vom 31.07.2019 folgendes festzuhalten (siehe Seite 14, Ziffer 6. „Zusammenfassung“ der Untersuchung):

„(...) Die 2D-Abflussberechnungen zeigen:

- dass beim hundertjährigen Hochwasser (...) keine Hochwassergefahr für die neue Halle besteht und
- dass auch bei einem Abfluss mit dem 1,3 fachen des hundertjährigen Abflusses eine Überflutung der neuen Halle nicht stattfindet.

Die 2D-Abflussberechnungen zeigen weiter, dass durch das Bauvorhaben:

- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird. Bei der Planungsvariante V3 wird das Retentionsvolumen vollständig ausgeglichen, es wird rund 85 m³ zusätzlicher Retentionsraum geschaffen,
- ein bestehender Hochwasserschutz verschlechtert wird und
- beim hundertjährigen Hochwasserabfluss kein Wasserspiegelanstieg stattfindet (vgl. Profile) und damit keine negativen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.“

- Dingliche Sicherung: Sofern die als wasserrechtlicher Ausgleich bzw. als wirkungsgleicher Retentionsraum-Ausgleich festgesetzte Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen in Privateigentum verbleibt ist diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

- Wasserrechtliche Genehmigung: Gemäß Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu ist im gegenständlichen Fall für die Umsetzung des Geländeabtrags bzw. des Retentionsraum-Ausgleichs kein gesonderter wasserrechtlicher Genehmigungsantrag bzw. keine eigenständige wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Sachlage / der Sachverhalt wird im vorliegenden Planungsfall seitens der Behörde als im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ausreichend und abschließend abgearbeitet bzw. behandelt betrachtet.

Umsetzung / Erstellung der wasserrechtlichen Ausgleichsmaßnahme -

Zeitlich bedingte Festsetzung i.V.m. dem Retentionsraumausgleich:

Um die aus wasserrechtlicher Sicht erforderliche zeitliche Reihen- / Abfolge zwischen dem wasserrechtlichen Eingriff bzw. der Umsetzung der innerhalb des Überschwemmungsbereichs gelegenen Baumaßnahmen und dem wasserrechtlich erforderlichen Ausgleich planungsrechtlich sicherzustellen ist eine entsprechende zeitlich bedingte Festsetzung in der Planung berücksichtigt (s. Ziffer 13. der textlichen Festsetzungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen, die sich im Überschwemmungsbereich befinden, selbstverantwortlich Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind, die aber keine Verlagerung der Hochwasserproblematik auf angrenzende Grundstücke darstellen dürfen. Das Gebäude ist so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Abschließend ist aufgrund der räumlichen Lage im Rand- / Übergangsbereich zum Talgrund des „Attenhauser Baches“ dennoch dringend darauf hinzuweisen, dass bei extremen Wettersituationen / Nieder-

schlagsereignissen eine Überschwemmung der Plangebietsflächen, trotz der festgesetzten Maßnahmen (da sich diese (lediglich) auf ein HQ-100-Hochwasserereignis beziehen), nicht ausgeschlossen werden kann.

- Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 1 m zu rechnen. Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. 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.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Hangschichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

- Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der Lage und vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten im Gebietsumgriff des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz des Gebäudes vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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

Auf Ziffer 3. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. (gem. BNatSchG, BayNatSchG, Artenschutzkartierung, FFH/SPA-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Die Gewässerbegleitstrukturen des ca. 80 bis 90 m westlich gelegenen „Attenhauser Baches“ sind im Abschnitt südlich der Straße „Am Sodenbach“ Biotop-kartiert (mit Nr. 8029-0020-009 und Bezeichnung „Der Sodenbach und östlicher Zufluss“) im Rahmen der „Biotopkartierung Wald 2006, ohne militärische Liegenschaften“ (gem. Fachinformationssystem-Natur der Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)). Eine Beeinträchtigung i.V.m. dem Planvorhaben ist allerdings auszuschließen. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Weiterhin sind ebenfalls im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine relevanten einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich oder dessen Nahbereich beziehen.

Bezüglich der Bestandsituation wird auf das vorhergehende Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen v.a. aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Oberflächen- / Geländestrukturen, frei wachsende Gehölzbestände in ruhiger Lage oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nicht vorhanden.

Zwar ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens im Bereich des ausgewiesenen Baulandes die regional typische Wiesenvegetation des intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandes großflächig überbaut / überformt wird und damit weitreichend verloren geht. Allerdings kann der Verlust durch die qualitätsvollen grünordnerischen Pflanzmaßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung i.V.m. der plangebietsinternen Ausgleichsfläche und die damit verbundene deutliche Erhöhung der Lebensraumausstattung im PG-Umfeld vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

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 v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den benachbarten bestehenden Gehölzbeständen vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden bei einer evtl. temporären stärkeren Beunruhigung / Störung eines Teilbereichs ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen Verwertung des PG ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume, vorrangig in den zahlreichen weiteren Gehölzstrukturen im umliegenden Nahbereich vor.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.2.5 Kulturgüter / Denkmalschutz und Sachgüter

Kulturgüter / Denkmalschutz:

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Sachgüter:

Im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte innerhalb und im Randbereich des PG) kann eine nennenswerte Beeinträchtigung aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden.

Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auch auf die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Erschließungsfunktionen der Flur- / Wirtschaftswegefäche auf Fl.-Nr. 1269/2 für die angeschlossenen landwirtschaftlichen Nutzungen und insbesondere auch die landwirtschaftlich intensiv genutzten Lager- / Wirtschaftsfläche auf Fl.-Nr. 1276 hingewiesen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 8.1.2 wird ferner verwiesen.

Die jeweiligen fachlichen Erfordernisse i.V.m. den beiden, das Plangebiet querenden Freileitungen werden auf der nachfolgenden Planungsebene bzw. im Rahmen des Einzel- / Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und abschließend behandelt.

4.2.6 Immissionsschutz / Mensch (Immissionsschutz)

Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der Verkehrsinfrastruktur ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Die „Ottobeurer Straße“ / Staatsstraße 2011 befindet sich rund 70 m von den Bauflächen des PG entfernt.

Gewerbe

Nordöstlich benachbart zum Vorhabengebiet befindet sich weiterhin das Betriebsgelände der Schreinerei Bohneberger. Die Betriebsgebäude selbst liegen ca. 50 bis 60 m vom Geltungsbereich des PG sowie ca. 90 bis 100 m von den neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen entfernt.

In Bezug auf die geplanten Nutzungen im Vorhabenbereich bzw. der geplanten Holz-Lagerhalle ist nach aktuellem Sachstand festzuhalten, dass weder ein Publikumsverkehr i.V.m. einem Verkauf von Produkten / Waren, Materialien etc. stattfindet noch eine Produktion, Bearbeitung oder dergleichen von Produkten / Waren, Materialien etc. geplant ist. Zudem ist auch ein Betrieb zur Nachtzeit sowie an Wochenenden ausgeschlossen (Geschäftszeiten: Montag bis Freitag). Im PG / der Lagerhalle soll die Zwischenlagerung bzw. Einlagerung von Holz / Materialien erfolgen, v.a. zur Ergänzung (z.B. fehlender oder falsch gelieferter Teile etc.) der großen Aufträge bzw. des Hauptgeschäfts der Holzgroßhandlung. Dieses sieht eine Direktlieferung der Materialien ab Werk (Warenbestellung der fertig bearbeiteten Teile direkt vom Werk) zur Baustelle vor. Im PG vor Ort erfolgt deshalb insbesondere auch keine Bearbeitung von Werkstoffen bzw. es soll im Wesentlichen ein Material- / Waren-Umschlag von kleinen Mengen stattfinden (Ersatz- / Ergänzungs-Material zur Aufrechterhaltung des Baustellenbetriebs); aufgrund dessen ist auch nicht von einem häufigen, intensiven Andienungsverkehr auszugehen.

Bewertung: Entsprechend sind Auswirkungen anlagen- und betriebsbedingt insbesondere mit Blick auf die voraussichtlich zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Betriebs- / Fahrzeugverkehr, Anlieferungen, Pflegemaßnahmen der Grün- und Freiflächen etc.) in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten. Baubedingt ist temporär von Beeinträchtigungen durch v.a. Baustellenfahrzeuge, Baulärm und Staubentwicklung auszugehen. Aufgrund v.a. von Art und Umfang des Vorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls eine nur geringfügige Auswirkungs-Erheblichkeit zu erwarten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Sachstand i.V.m. dem Planvorhaben keine Immissionschutzfachlichen / -rechtlichen Konflikte zu erwarten sind, die auf Ebene der nachfolgenden Planungen bzw. im Rahmen des Einzel- / Baugenehmigungsverfahrens nicht abschließend geregelt bzw. behandelt und gelöst werden könnten.

Landwirtschaft

Infolge der bestehenden Nutzungsstruktur ist im gesamten Umgriff des Plangebietes mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten). Insbesondere ist hier auch nochmals auf die unmittelbar östlich angrenzende landwirtschaftlich intensiv genutzte Lager- / Wirtschaftsfläche mit 2 größeren Lager- / Maschinenhallen (B x L: rund 15 x 20 m und 15 x 30 m) und einer Fahrsilo-Anlage (B x L: rund 8 x 40 m) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1276 hinzuweisen.

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

4.2.7 Mensch (Erholung)

Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund von Lage und Realnutzung weisen die überplanten Flächen keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung / Naherholung auf. Allerdings wird die Straße „Am Sodenbach“ von Spaziergängern und Radfahrern regelmäßig i.V.m. einer direkten Naherholung genutzt.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Demgegenüber weisen die Flächen des PG aufgrund der Ortsrandlage sowie v.a. auch der Lage in der Rand- / Übergangszone zwischen dem Talgrundbereich und der östlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“ grundsätzlich eine Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft bzw. entlang des Talgrundbereiches auf. Nicht zuletzt ist in diesem Zusammenhang auch auf die vorhandenen Blickbeziehungen entlang des Talraumbereichs, insbesondere auf die im Nordwesten im Bereich der westlichen Hangleite der „Schwelk“ und des „Attenhauser Baches“ gelegene kath. Pfarrkirche St. Andreas (Denkmal-Nr. D-7-78-196-10) hinzuweisen.

Bewertung: Erhebliche Auswirkungen i.V.m. dem Planvorhaben sind aufgrund der in der vorliegenden Planung berücksichtigten, vergleichsweise umfassenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen allerdings nicht zu erwarten. So ist insbesondere im Hinblick auf die festgelegte Situierung der überbaubaren Grundstücksflächen / des Baufeldes (möglichst weit an den Ostrand des Grundstückes sowie in Orientierung an der Straße „Am Sodenbach“ und am östlich benachbarten Gebäudebestand) sowie auch auf die getroffenen Festsetzungen v.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen insgesamt von einer lediglich geringfügigen Eingriffserheblichkeit gegenüber dem Schutzgut auszugehen. Darunter zu nennen sind z.B. insbesondere die Ausweisung einer überbaubaren Grundfläche (GR) von nur max. 620 m², die Ausrichtung des Baukörpers in Nord-Süd-Richtung, die weitestmögliche Geringhaltung der max. Höhenentwicklung oder die Ausführung der Fassaden des zulässigen Baukörpers (der geplanten Lagerhalle) mit einer Holzverschalung. Darüber hinaus sind die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen zu nennen, durch welche zusammen mit den gebietsinteren Ausgleichsmaßnahmen am Südrand des Vorhabengebietes eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption am gegenständlichen südwestlichen Ortsrandbereich von Attenhausen bewerkstelligt wird.

4.2.8 Landschaftsbild

Neben den Gewässerbegleitgehölzen des „Attenhauser Baches“ und den bestehenden Straßen- / Wegeflächen ist das Landschaftsbild im Umgriff des PG vorrangig geprägt durch die östlich angrenzende Be-

standsbebauung und darunter v.a. durch die beschriebene landwirtschaftlich genutzte Lager- / Wirtschaftsfläche mit den 2 größeren Lager- / Maschinenhallen und der Fahrсило-Anlage. Des Weiteren wird der nördliche Teilbereich des PG durch eine 1-kV-Freileitung der LVN GmbH überquert und weist zusätzlich eine Telekommunikations-Freileitung auf, die unmittelbar südlich entlang der Straße „Am Sodenbach“ in Ost-West-Richtung verläuft. Vor allem die Osthälfte des räumlichen Umgriffs des PG ist folglich bereits in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt. Als nennenswerte Grün- / Gehölzstrukturen, die allerdings gegenwärtig keine allzu große Raumwirksamkeit aufweisen, sind entlang der östlichen Grenzen zum Plangebiet 2 rund 20 bis 25 m lange und ca. 3 bis 5 m breite Strauchgehölzhecken mit nur einzelnen höherwüchsigen Gehölzen sowie zusätzlich einige punktuelle Einzelgehölze vorhanden. Die Gehölzstrukturen weisen insgesamt ein noch junges Alter auf. Zudem sind südlich entlang der Straße „Am Sodenbach“ einige straßenbegleitende Einzelgehölze vorhanden (davon befinden sich 2 Gehölze auch im PG), deren Entwicklung infolge der Pflegemaßnahmen i.V.m. der dort verlaufenden Telekommunikations-Freileitung entsprechend stark eingeschränkt ist.

Durch die Ortsrandlage sowie v.a. auch aufgrund der Lage in der Rand- / Übergangszone zwischen dem Talgrundbereich und der östlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“ befinden sich die Vorhabenflächen grundsätzlich in einer vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage. Die Flächen weisen grundsätzlich eine Bedeutung für den freien Blick in die Landschaft bzw. entlang des Talgrundbereiches auf. Nicht zuletzt ist in diesem Zusammenhang auch auf die vorhandenen Blickbeziehungen entlang des Talraumbereichs, insbesondere auf die im Nordwesten im Bereich der westlichen Hangleite der „Schwelk“ und des „Attenhauser Baches“ gelegene kath. Pfarrkirche St. Andreas (Denkmal-Nr. D-7-78-196-10) hinzuweisen.

Bewertung: Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (z.B. Kran, Fahrzeuge, Rohbau, zwischengelagertes Baumaterial, etc.). Aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sind diese allerdings als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Anlagen- und betriebsbedingt ist bei Umsetzung der räumlich-wirksamen bzw. qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen.

Insgesamt kann durch die festgelegte Situierung der Überbaubaren Grundstücksflächen / des Baufeldes (möglichst weit an den Ostrand des Talraumes sowie in Orientierung an der Straße „Am Sodenbach“ und am östlich benachbarten Gebäudebestand) sowie auch durch die getroffenen Festsetzungen v.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestmöglich verringert bzw. vermieden werden. Auch werden die Wesentlichen Blickbeziehungen (Fernwirkung / räumliche Wahrnehmbarkeit) zur nordwestlich, im Bereich der westlichen Hangleite der „Schwelk“ und des „Attenhauser Baches“ gelegenen kath. Pfarrkirche St. Andreas (Denkmal-Nr. D-7-78-196-10) sowohl von der Ottobeuerer Straße aus Richtung Süden kommend als auch im unmittelbaren Ortseingangsbereich (Bereich Fahrbahnteiler) mit Blick nach Richtung Nordwesten grundsätzlich aufrechterhalten bzw. nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Ergebnis werden die wesentlichen Planungserfordernisse in Bezug auf die Berücksichtigung / Wahrung des besonderen Charakters des Landschaftsbildes in der verfahrensgegenständlichen Planung (in Abwägung aller im Einzelfall zu berücksichtigenden (sonst.) Belange) bestmöglich und weitreichend berücksichtigt. Auf die entsprechenden Maßnahmen im nachfolgenden Kapitel 5. wird verwiesen.

4.2.9 Klima/Luft

Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

Zwar gehen die aktuell vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechenden Plangebietsflächen im Bereich des Baulandes Großteils durch Überbauung / -formung verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Maß

und Umfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen diesbezüglichen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen (insb. Grundfläche von nur max. 620 m² für den Baukörper sowie zusätzlich von 1.475 m² für Kies- oder Schotter(rasen)flächen zulässig). Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt sowohl in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung (v.a. zusätzliche Aufwärmungswirkungen durch Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen) als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch z.B. Betriebs- / Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Grün- / Freiflächen etc. eine nur geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Abschließend ist trotz der Lage in der Rand- / Übergangszone zwischen dem Talgrundbereich und der östlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“ v.a. auch aufgrund der Situierung des Baufeldes (weistestmöglich nach Richtung Osten) und der Ausrichtung des Baukörpers (in Nord-Süd-Richtung) auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss entlang des Talraumes, gerade auch in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Erreichung der gesamtplanerischen Zielsetzungen (vgl. hierzu v.a. Ziffer 1. „Anlass und Planungsziel“) und im gegenständlichen Fall insbesondere auch in Berücksichtigung / zur Wahrung des besonderen Charakters des Landschaftsbildes (durch die Lage im Randbereich des Talraumes des „Attenhauser Baches“) werden im Wesentlichen folgende Eckpunkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Höchstmaße für die Grundfläche (GR) sowie für die Wandhöhe (WH) bestimmt. Das zulässige Maß wird dabei im Hinblick auf die vergleichsweise sensible Lage bzw. die Wahrung des besonderen Charakters des Landschaftsbildes auf ein aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliches Mindestmaß reduziert.

So ist für die Errichtung von baulichen Anlagen eine Grundfläche (GR) von nur max. 620 m² zulässig. Allerdings werden dabei die zulässigen, betrieblich erforderlichen Dachüberstände der Lagerhalle für den Erhalt einer zielführenden und funktionierenden Planungskonzeption nicht auf die höchstzulässige Grundfläche (GR) angerechnet. Zusätzlich darf die festgesetzte Grundfläche zwar bis zu einem Wert von maximal 2.095 m² überschritten werden. Dies ist jedoch aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des besonderen Charakters des Landschaftsbildes nur durch Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen in wassergebundener Befestigung (wassergebundene Decke) bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen zulässig.

Die Höhenentwicklung wird mit einer max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 6,0 m, gemessen zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Oberkante des natürlichen Geländes an der nordostseitigen Gebäudecke (Außenkante) festgelegt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse (und v.a. auch mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich weitreichenden Flexibilität bzgl. der Sicherstellung einer funktionierenden Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung) darf die Sockelhöhe / Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) dabei bis zu max. 0,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes an der nordostseitigen Gebäude-Außenkante liegen. Insgesamt wird damit sowohl eine mit der Bestandssituation / räumlichen Lage weitreichend verträgliche bauliche Entwicklung als zugleich auch die für das vorgesehene Bauvorhaben aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Planungskonzeption sichergestellt.

- Die Führung der Baugrenzen / die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde in Berücksichtigung der Bestands-Erfordernisse möglichst weit am Ostrand des Talraumes sowie in Orientierung an der Straße „Am Sodenbach“ und am östlich benachbarten Gebäudebestand vorgenommen. Für eine

aus gesamtplanerischer Sicht verträgliche bauliche Entwicklung ist entlang der Nordseite des Baufeldes zudem eine Baulinie eingetragen. Im Ergebnis erfolgt hierdurch zum einen die Umsetzung einer abwechslungsreichen, räumlich-gestaffelten Baukörper-Anordnung zusammen mit den beiden bereits bestehenden Lager- / Maschinenhallen auf Fl.-Nr. 1276. Zum anderen kann damit eine weitreichende Aufrechterhaltung der Blickbeziehungen entlang des Talraums, insbesondere auch zur nordwestlich gelegenen kath. Pfarrkirche St. Andreas (Denkmal-Nr. D-7-78-196-10) bestmöglich sichergestellt werden.

Ferner ist mit Blick auf die besondere räumliche Lage und eine gewünschte Reduzierung der zulässigen baulichen Anlagen auf einen erforderlichen Mindestumfang festgelegt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur die Errichtung eines einzelnen Gebäudes zulässig ist.

- Darüber hinausgehend ist eine Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf Privatgrund bzw. insbesondere (gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) von Garagen, Nebenanlagen und –gebäuden sowie (überdachten) Stellplätzen (Carports) aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Landschafts- bzw. Ortsbildes unzulässig. Allerdings dürfen abweichend davon für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und funktionierende Konzeption sowohl Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen in wassergebundener Befestigung (wassergebundene Decke) bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen als auch bauliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und sockellose Einfriedungen errichtet werden, sofern diese zur Sicherung von Lagerflächen nachweislich erforderlich sind.

Die Errichtung von Einfriedungen ist dabei ausschließlich auf eine ggf. erforderliche Sicherung von Lagerflächen beschränkt. Im gegebenen Fall ist dann die Erfordernis auch gegenüber der Gemeinde entsprechend hinreichend nachzuweisen. Insbesondere Erschließungs- bzw. Hof-, Rangier- und Zuwegungsflächen etc. dürfen nicht eingezäunt werden.

- In Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen erfolgt insbesondere die Festsetzung einer architektonisch „klaren“ bzw. „ruhigen“ und weitreichend „reduzierten“ Gebäudekubatur (das Gebäude ist nur als rechteckiger, durchgehender bzw. baulich nicht unterbrochener Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zulässig). Die Längsachse des Baukörpers ist dabei parallel zu der in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtung anzuordnen. Ferner sind insbesondere auch keine Versprünge oder Einschnitte in der Fassade, Erker, negative Dacheinschnitte, Dachgauben oder außenwandbündige Dachaufbauten sowie auch Anbauten bzw. Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und Längs-Anbauten zulässig.

Als Dachflächen sind nur gleichschenklige bzw. symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit einer vergleichsweise geringen Dachneigung in einer Wertespanne von 12-18° zulässig. Damit wird v.a. auch eine Geringhaltung der Höhenentwicklung / Firsthöhe sichergestellt, was aus gesamtplanerischer Sicht wesentlich zu einer verträglichen Planungskonzeption beiträgt. Ferner darf mit Blick auf eine weitreichende Vermeidung des Beeinträchtigungspotentials gegenüber dem Landschaftsbild als Dacheindeckung auch nur eine Metall- oder Ziegelbedachung aus einheitlichen Materialien in naturroten Farbtönen verwendet werden. Dachbegrünungen sind generell zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.

In Berücksichtigung der betriebsorganisatorischen Erfordernisse ist eine Ausbildung von Dachüberständen (ohne Dachrinne) an der ostseitigen Traufe von max. 5,0 m und an der westseitigen Traufe von max. 2,0 m möglich bzw. wird im gesamtplanerischen Zusammenhang als verträglich bewertet. Im Bereich des Ortanges (bzw. nach Richtung Norden und Süden) sind Dachüberstände von max. 1,0 m zulässig.

Als eine bedeutende Festsetzung bzw. wichtige planungskonzeptionelle Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme im gegenständlichen Planungsfall erfolgt weiterhin die Regelung, dass die Außenwandgestaltung vollständig holzverkleidet /-verschalt aus einheitlichen und unbehandelten, senkrecht angeordneten heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz – zu erfolgen hat. Dabei ist für die einheitliche Wirkung der Außenwandgestaltung zudem für sämtliche Fassadenbestandteile die Verwen-

derung von nur einer Holzart, in einer einheitlichen Gestaltung zulässig. Damit soll einerseits v.a. eine optisch grundlegende Auflockerung der Fassadenflächen erreicht werden sowie andererseits sichergestellt werden, dass sich der Baukörper der geplanten Lagerhalle in die Gesamtsituation am südwestlichen Ortsrandbereich von Attenhausen bestmöglich einfügt.

Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet v.a. auch gesamtgebiets-verträgliche bzw. Landschaftsbildverträgliche Festsetzungen sowohl zu Einfriedungen als auch zu Schornsteinen, Dachständer/ -einrichtungen, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. und zudem auch zu Anlagen zur solarenergetischen Nutzung getroffen (bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren).

Werbeanlagen sind im Hinblick auf Bestandssituation und räumlicher Lage des PG generell unzulässig.

Ortsrandeingrünung / grünordnerische Konzeption

Die Ortsrandeingrünung bzw. Anlagen- / Baugebietseingrünung wird durch ausgeprägte Pflanzmaßnahmen innerhalb von Grünflächen auf Privatgrund sichergestellt, die eine Gesamtfläche von ca. 880 m² umfassen. Durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen wird - zusammen mit den gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen am Südrand des Vorhabengebietes - eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption am gegenständlichen südwestlichen Ortsrandbereich von Attenhausen umgesetzt.

Dabei sollen die Pflanzungen gerade auch nach Richtung Westen, zum engeren Talgrundbereich hin, keine scharfe Grenzlinie bzw. einen grundsätzlich abwechslungsreichen und unregelmäßigen Übergang der Eingrünungsstrukturen zur freien Landschaft aufweisen. Entsprechend ist in der Planung auch eine Variation der Breite und Dichte der Eingrünung nach Richtung Westen (Wechsel von 2-reihiger und 3-reihiger Eingrünung in den 5 bzw. 6 m breiten Bereichen) berücksichtigt. Zudem wurde festgelegt, dass die Pflanzen in Gruppen / Trupps zu je 4 bis 5 Pflanzen auszubringen sind, womit grundsätzlich auf längerfristige Sicht ein Abwechslungsreichtum auch bezogen auf die Artenzusammensetzung sichergestellt ist. Besonders starkwüchsige, andere Arten schnell überwachsende Gehölzarten, wie z.B. die Haselnuss, wurden bewusst nicht in die Pflanzliste zur Umsetzung der Anlagen- / Baugebietseingrünung mit aufgenommen.

Bzgl. der weiterführenden Inhalte zur grünordnerischen Gesamt-Konzeption wird auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 verwiesen.

Flächen für die Landwirtschaft - mit Retentionsraum-Ausgleich überlagerter Teilbereich

Auf den Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächengrenzung für den wasserrechtlichen Ausgleich bzw. die Umsetzung des Retentionsraum-Ausgleichs („Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung als "Hochwasserrückhaltebecken / -mulde"“) sind im Hinblick auf die Zielsetzung zur Schaffung einer hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität im Plangebietsumgriff nur Ansaaten (auch Nach- / Reparatursaat, etc.) ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zulässig (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu).

Es wird darauf hingewiesen, dass ebenso wie für sämtliche Ansaaten innerhalb der gebietsinternen Ausgleichsfläche auch hier das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen ist (möglichst bereits vor dem Erwerb!).

Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des PG ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die Ausführungen unter der Ziffer 8. der Begründung wird verwiesen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie gegenüber dem Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Maßnahmenkonzeption bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen und in der Planung festgesetzt:

- Festsetzung einer Grundfläche (GR) für die Errichtung von baulichen Anlagen von max. 620 m².
Zusätzlich darf diese Grundfläche zwar bis zu einem Wert von maximal 2.095 m² überschritten werden, allerdings ist dies aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des besonderen Charakters des Landschaftsbildes nur durch Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen in wassergebundener Befestigung (wassergebundene Decke) bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen zulässig.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Lagerhalle auf ein aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliches Mindestmaß: Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 6,0 m zur Oberkante des natürlichen Geländes an der nordostseitigen Gebäudeecke sowie auch einer vergleichsweise geringen Dachneigung in einer Wertespanne von 12-18°.
- Festsetzung einer architektonisch „klaren“ bzw. „ruhigen“ und weitreichend „reduzierten“ Gebäudekubatur (das Gebäude ist nur als rechteckiger, durchgehender bzw. baulich nicht unterbrochener Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zulässig). Ferner sind insbesondere auch keine Versprünge oder Einschnitte in der Fassade, Erker, negative Dacheinschnitte, Dachgauben oder außenwandbündige Dachaufbauten sowie auch Anbauten bzw. Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und Längs-Anbauten zulässig. Insgesamt darf auch nur die Errichtung eines einzelnen Gebäudes erfolgen.
- Situierung der Überbaubaren Grundstücksflächen / des Baufeldes möglichst weit am Ostrand des Talraumes sowie in Orientierung an der Straße „Am Sodenbach“ und am östlich benachbarten Gebäudebestand; hierdurch insbesondere auch Erreichung einer gestaffelten Baukörper-Anordnung zusammen mit den beiden bereits bestehenden Lager- / Maschinenhallen auf Fl.-Nr. 1276 sowie einer grundsätzlich weitreichenden Aufrechterhaltung der Blickbeziehungen entlang des Talraums zur kath. Pfarrkirche St. Andreas (Denkmal-Nr. D-7-78-196-10).
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Unterkellerungen sind unzulässig;
- Auch haben im Hinblick auf den Gewässerschutz sämtliche Auffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist unzulässig.
- Anlagen- / Baugebietseingrünung: Die Ortsrandeingrünung wird insbesondere durch ausgeprägte Pflanzmaßnahmen innerhalb von Grünflächen auf Privatgrund sichergestellt (Gesamtfläche: ca. 880 m²). Innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist je nach Breite der Flächen die Anlage von 1- bis 3-reihigen, durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
Zudem besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung standortheimischer Laubbäume). Aufgrund der räumlichen Lage im Randbereich des Talgrundes und die Berücksichtigung einer weitestmöglichen Aufrechterhaltung von Blickbeziehungen ist die Verwendung von Gehölzen 1. Wuchsordnung im gesamten Plangebiet unzulässig.
Die beiden bestehenden Gehölze im PG, südlich entlang der Straße „Am Sodenbach“ können grundsätzlich erhalten bleiben. Diese befinden sich vollständig im Bereich der festgesetzten Grünflächen.

- Durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen wird - zusammen mit den gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen am Südrand des Vorhabengebietes - eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption am gegenständlichen südwestlichen Ortsrandbereich von Attenhausen umgesetzt.
- Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgesetzt (siehe Pflanzenliste der "Hinweise durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.
- Errichtung von Einfriedungen ausschließlich für eine ggf. erforderliche Sicherung von Lagerflächen.. Im gegebenen Fall ist die Erfordernis gegenüber der Gemeinde entsprechend hinreichend nachzuweisen. Insbesondere Erschließungs- bzw. Hof-, Rangier- und Zuwegungsflächen etc. dürfen nicht eingezäunt werden.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit von durchschnittlich mindestens 0,15 m.

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

Zudem haben sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Grünplanerische Gesamt-Maßnahmenkonzeption – gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Zielsetzung zur Schaffung einer hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität im Plangebietsumgriff erfolgt in Berücksichtigung der Bestandssituation / -Strukturen zusätzlich zu den grünordnerischen Maßnahmen bzw. Flächenfestsetzungen die Festsetzung / planungsrechtliche Sicherung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen im südlichen Bereich innerhalb des Plangebiets.

In Bezug auf die übergeordnete Zielsetzung, die im Detail umzusetzende Maßnahmen- / Pflegekonzeption etc. wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 7. der Festsetzungen durch Text und dem nachfolgenden Kapitel 7.2 der Begründung verwiesen.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang auch auf die Maßnahme für eine ausschließlich zulässige Verwendung autochthoner, standortgeeigneter Ansaaten (artenreich) auf den Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächenumgrenzung für den wasserrechtlichen Ausgleich bzw. die Umsetzung des Retentionsraum-Ausgleichs hinzuweisen (s. Ziffer 8.1 der textlichen Festsetzungen).

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,59 ha und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Planungsgebiet gesamt	ca. 5.920 m ²	100 %
Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche	ca. 2.095 m ²	ca. 35 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebieteingrünung“	ca. 880 m ²	ca. 15 %
Flur- / Wirtschaftswegefläche	ca. 470 m ²	ca. 8 %

Art der Fläche	Flächengröße	Anteil %
Verkehrsfläche / Straßenraum Straße „Am Sodenbach“	ca. 590 m ²	ca. 10 %
Flächen für die Landwirtschaft (davon Überlagerung Geländemulde zum Retentionsraum-Ausgleich)	ca. 935 m ² (ca. 585 m ²)	ca. 16 % (ca. 10 %)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (davon Überlagerung Geländemulde zum Retentionsraum-Ausgleich)	ca. 950 m ² (ca. 575 m ²)	ca. 16 % (ca. 10 %)

6. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB im sog. Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Folglich wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.2 wird weiterführend verwiesen.

6.2. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bei Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung für Vorhaben nicht nach den §§ 13 ff. BNatSchG sondern nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a und § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) anzuwenden. Infolge dessen ist bei der Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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).

6.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland in Anspruch genommenen, bisher vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen des PG zu Grunde gelegt.

Für die bereits in starkem Maße beeinträchtigten Flächen im Bereich der Straßen / Wege (Verkehrsfläche bzw. Straßenraum der Straße „Am Sodenbach“ sowie in der Realnutzung vorhandene (Flur)Wegeflächen inkl. Bankette) sowie zudem auch die Flächen für die Landwirtschaft und die Bereiche der festgesetzten Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Bei den letztlich einzig anzusetzenden, neu in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, handelt es sich auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der „Kategorie I“, allerdings mit Einstufung im oberen Wertebereich.

Aufgrund der ausgewiesenen Grundfläche (GR) von nur max. 620 m² für den Baukörper (sowie zusätzlich von 1.475 m² für Kies- oder Schotter(rasen)flächen) sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der festgesetzten qualitätsvollen und vergleichsweise umfassenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (v.a. Geringhaltung der flächenhaften Versiegelung und umfassende Eingrünungsmaßnahmen; siehe Ausführungen des Kapitels 5.) erfolgt im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu die **Festsetzung eines Kompensationsflächenbedarfs von 950 m²**. Im Ergebnis entspricht dies einem Kompensationsfaktor von knapp über dem Wert von 0,45.

Dabei wurde im vorliegenden Fall bei der Festlegung des Flächenumfangs bzw. der Größe der Ausgleichsfläche insbesondere auch die räumliche Lage und Ausdehnung der Baugebietsflächen im Verhältnis zu einer aus gesamtplanerischer Sicht verträglichen, räumlich zielführend ausgeformten und -gestalteten Gesamt-Eingrünungssituation am südwestlichen Ortsrandbereich von Attenhausen berücksichtigt.

6.2.2 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 5.920 m ²		
Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche; Überbaubare Grundstücksflächen inkl. Hof-, Zufahrts-, Lagerflächen etc.; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 2.095 m ²	ca. 0,45	950 m ²
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 880 m ²	-	-
Flur- / Wirtschaftswegefäche; bestehende (Flur)Wegefächen sowie in der Bestandssituation bereits als Wegefächen mitgenutzte / intensiv vorbelastete Flächenabschnitte inkl. Nebenflächen; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 470 m ²	-	-
Verkehrsfläche / Straßenraum Straße „Am Sodenbach“; bestehender Straßen- / Verkehrsraum; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 590 m ²	-	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Gebietsinterne Ausgleichsfläche (davon Überlagerung Geländemulde zum Retentionsraum- Ausgleich)	ca. 950m ² (ca. 585 m ²)	-	-
Flächen für die Landwirtschaft (davon Überlagerung Geländemulde zum Retentionsraum- Ausgleich)	ca. 935 m ² (ca. 585 m ²)		
Summe	5.920 m²		950 m²

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 950 m²**.

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

7.1 Räumliche Zuordnung / Festsetzung der Ausgleichsfläche

Der 950 m² umfassende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (gebietsintern) auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen erbracht bzw. festgesetzt.

Der Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt bei Umsetzung der gemäß Ziffer 7. der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen Wert von 1,0.

7.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsfläche

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption wird für die Ausgleichsfläche die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobst- / Wildgehölzwiese mit räumlich-wirksamen randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen festgesetzt.

Generell soll neben der Schaffung eines hohen Lebensraumangebots bzw. von strukturreichen, unterschiedlichen Lebensstätten (vorrangig für Insekten, die Avifauna und Kleinsäugetiere) weiterhin auch das Nahrungsangebot für diese Tierarten im Umgriff der Ausgleichsfläche deutlich und v.a. auch dauerhaft erhöht werden.

Bezogen auf die gegenständlichen Geländebeziehungen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche (ca. 550 m²);
2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche - Anlage eines "Blühstreifens" (ca. 5 x 10 m / 50 m²) durch Aussaat einer standortgerechten kräuterreichen Saatgut-Mischung (Empfehlung zur Verwendung einer "Blumenwiesen-Mischung", autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu);
3. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen in den Randbereichen der Ausgleichsfläche nach Richtung Norden, Osten und Westen;
Zusätzlich erfolgt im Bereich der Hochstaudenflur entlang der Westgrenze die Anlage von mind. 3 Totholzstrukturen (je mind. ca. 4 bis 5 m² Grundfläche);
4. Aufbau gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensäume entlang des Wiesen- / Entwässerungsgrabens an der Südgrenze der Ausgleichsfläche / des Plangebietes;
5. Differenzierte Pflanzung standortgerechter (Wild)Obstgehölze sowie blütenreiche-fruchtrtragender Wildgehölze entsprechend der topographischen Gegebenheiten bzw. der zu erwartenden Untergrundsituation.

Bezüglich der festgesetzten und aller weiterhin vorgesehenen Ansaaten innerhalb der Ausgleichsfläche (Erstaussaaten, Nach- und Reparatursaaten, etc.) wird darauf hingewiesen, dass das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen ist (möglichst bereits vor dem Erwerb!).

Auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.

Weiterführend wird auf die detaillierten Inhalte der Ziffer 7.4.1 der Festsetzungen durch Text verwiesen.

7.3 Herstellung und dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche(n)

Die Herstellung der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche hat auf Basis der oben beschriebenen Maßnahmenkonzeption innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen. Die Ausführungs- / Detailplanung ist eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen.

Sofern die als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen in Privateigentum verbleibt ist diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern. (siehe Ziffern 7.5 und 7.6 der „Festsetzungen durch Text“)

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden.

Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen behält es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vor Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

8. Erschließung und Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

8.1.1 Straße „Am Sodenbach“:

Die verkehrliche Erschließung des PG bzw. für das gegenständliche Planvorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch den Straßen- / Verkehrsraum sowie auch die bestehende Fahrbahn der Straße „Am Sodenbach“ sowohl funktional als auch flächenmäßig als sichergestellt zu bewerten.

Lediglich für eine räumlich-funktionale Abrundung und Optimierung der Verkehrsfläche Straße „Am Sodenbach“ wird im Hinblick auf die kleinteilig-unterschiedliche Bestandssituation der Grundstücksflächen-Breite der Straße eine „Bereinigung“ der vorhandenen (historisch bedingten) räumlich-unregelmäßigen Führung der Grundstücksgrenze entlang der neu geplanten Bau- und Eingrünungsflächen vorgenommen, und im Ergebnis eine Breite von durchgehend mind. 6,10 m festgelegt.

Flur- / Wirtschaftswegefäche Fl.-Nr. 1269/2:

Die im Osten an die neu ausgewiesenen Bauflächen angrenzende Flur- / Wirtschaftswegefäche misst im Bestand lediglich eine Breite von ca. 2,75 bis 3 m. Aufgrund dessen ist für eine abschließende Sicherstellung der Erschließungsfunktionen der darüber angeschlossenen landwirtschaftlichen Nutzungen und insbesondere auch der landwirtschaftlich intensiv genutzten Lager- / Wirtschaftsfläche auf Fl.-Nr. 1276 eine Verbreiterung der Wegefäche erforderlich.

Entsprechend erfolgt im nördlichen Abschnitt entlang des Grundstücks Fl.-Nr. 1277 bzw. im Umfeld des Einmündungsbereichs in die Straße „Am Sodenbach“ die Ausweisung der Flur- / Wirtschaftswegefäche in einer Breite von 5,0 m sowie im restlichen Verlauf in einer Breite von durchgehend 4,0 m. Hierfür werden ca. 1 bis 2,20 m breite Flächenstreifen des Grundstücks Fl.-Nr. 1269 in die Flächenausweisung mit einbezogen. Ferner sind im unmittelbaren Einmündungsbereich in die Straße „Am Sodenbach“ Fahrbahn-Innenradien des Flur-/Wirtschaftsweges von 6,0 m planungskonzeptionell berücksichtigt, weshalb sich in diesem Bereich auf den letzten 4 m zum Straßen-Grundstück eine erforderliche räumliche Aufweitung der Verkehrsflächen auf bis zu 8,50 m ergibt.

Flächenbedarf: Insgesamt ist für die i.V.m. der Planung erforderlichen Arrondierungen und Verbreiterungen der Verkehrs- / Wegefächen eine Neuinanspruchnahme von ca. 170 m² von angrenzenden (Teil)Flächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1269 erforderlich. Hiervon entfallen ca. 22 m² auf die Flächenbereiche entlang der Straße „Am Sodenbach“ inkl. des erforderlichen Einmündungsbereichs sowie ca. 148 m² auf die funktional notwendige Verbreiterung der Flur- / Wirtschaftswegefächen auf Fl.-Nr. 1269/2.

8.1.2 Die verkehrstechnische Erschließung der Baugebietsflächen erfolgt durch 2 Grundstückszufahrten unmittelbar von der Straße „Am Sodenbach“ aus. Die geplante Lagerhalle wird nach aktuellem Sachstand aus Richtung Norden angedient (die Haupt-Zufahrtstore werden sich an der nördlichen Gebädefassade / Giebelseite befinden). Die beiden Zufahrten / Zufahrtsflächen weisen eine Breite von 7 bis 8 m auf und liegen, getrennt durch eine bis zu 8 m breite Grünfläche, in einem Abstand von 20 m zueinander entfernt. An die beiden Zufahrten schließt eine rund 17 x 26 m große Hof-, Be-/Entlade-, Rangierfläche etc. an, welche die erforderlichen Andienungsfunktionen der Baufläche bzw. der geplanten Lagerhalle abschließend sicherstellt.

In Ergänzung dieser Zufahrtsflächen sind im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl im Hinblick auf die nachhaltige Sicherstellung der Erschließungsfunktion als auch auf eine zukunftssträchtige und weitreichend flexible Gesamtplanungskonzeption zudem nach Richtung Osten 9 m breite sowie nach Richtung Süden 15 m breite Hof-, Lager- / Rangierflächen etc. berücksichtigt.

8.1.3 Als Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) sowohl in den beiden Zufahrtsbereichen zum Baugrundstück als auch im Einmündungsbereich der Flur- / Wirtschaftswegefäche in die Straße „Am Sodenbach“ ist jeweils eine Länge von 70 m nach Richtung Westen bzw. gegenüber den Außenbereichsflächen sowie von 30 m nach Richtung Osten / zum Siedlungsbestand hin in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtsicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h- bzw. Tempo-30km/h Geschwindigkeitssituation).

Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten. Darauf ist insbesondere auch in Verbindung mit den umzusetzenden Gehölzstrukturen zu achten (hier ist mit regelmäßig wiederkehrenden Pflegemaßnahmen in Ausführung durch den Bauwerber / Grundstückseigentümer zu rechnen).

Auf die Inhalte der Ziffer 8. der textlichen Festsetzungen wird zudem verwiesen.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

In Verbindung mit dem Planvorhaben bzw. der Errichtung der vorgesehenen Lagerhalle ist weder der Anschluss an die Trinkwasserversorgung noch an die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erforderlich.

8.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

Hinweise zum Brandschutz

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

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

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

8.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine punktuelle Versickerung (Versickerungsschächte) oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt.

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

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom Bauherrn bestätigt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze ggf. eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine punktuelle Versickerung bzw. die Einleitung in Versickerungsschächte oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.). Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nachweislich nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen (nach der WPBV (3-fach)).

Es wird auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln verwiesen: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG), DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", DWA Merkblatt M 153 „Handlungsemp-

fehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ sowie DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

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

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Auf Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird verwiesen.

8.2.4 Stromversorgung / Kommunikation

A) Stromversorgung – bestehende 1-kV-Freileitung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) und ist als gesichert zu bewerten.

Im Plangebiet befindet sich eine 1-kV-Freileitung, welche die überbaubare Grundstücksfläche / das Bau-
feld für die Errichtung der vorgesehenen Lagerhalle auch quert. Die Lage / der Verlauf der Freileitung ist
nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen
der nachfolgenden, konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwer-
ber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Un-
ternehmen (ggf. im Rahmen eines Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in
Verbindung setzen, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklä-
ren.

Weiterhin wird generell auf die Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften
hingewiesen:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitungen in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

B) Telekommunikation – bestehende Telekommunikations-Freileitung

Die unmittelbar südlich entlang der Straße „Am Sodenbach“ verlaufende Telekommunikations-Freileitung wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Deren Lage / Verlauf ist ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Sofern i.V.m. den festgesetzten Planmaßnahmen bzw. den im Rahmen der Grünordnungsplanung festgesetzten Strauchgehölz-Strukturen ggf. Schnitt- / Pflegemaßnahmen für eine Freihaltung der Freileitungs-Kabeltrasse erforderlich werden, sind diese durch den Grundstückseigentümer zu gegebener Zeit sowie den Erfordernissen entsprechend jeweils durchzuführen.

Die Versorgung mit Telekommunikations-Medien im Plangebiet ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

8.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) vom 07.11.2012) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren durchgehenden Erschließungsstraße bzw. entlang der Straße „Am Sodenbach“ zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- 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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- 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, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des PG
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim
- 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
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag / -gutachten "Gemeinde Sontheim, Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" (...) - 2D-Abflussberechnung", des Sachverständigen für Wasserwirtschaft Dipl.-Ing. Rüdiger Dittmann, 87439 Kempten, mit Stand vom 31.07.2019

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Sontheim hat in der Sitzung am 06.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.05.2019 wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2019 bis einschließlich 26.06.2019 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter „www.sontheim.de“ > Rubrik: „Aktuelles“ > Unter-Rubrik: „Neuigkeiten“ zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. In Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 36 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde am 14.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der Einbeziehungssatzung, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.05.2019, fand mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 21.05.2019 bis einschließlich 26.06.2019 statt. Auch hier wurde in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 36 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
5. Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.09.2019, wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.09.2019 bis einschließlich 14.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 19.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.09.2019 fand mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 20.09.2019 bis einschließlich 08.10.2019 statt.
7. Der Gemeinderat Sontheim hat in der öffentlichen Sitzung am 21.10.2019 die Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Attenhausen in der Fassung vom 21.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sontheim, den

.....
Alfred Gänsdorfer, 1. Bürgermeister

Siegel

8. Die Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Attenhausen, bestehend aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Sontheim, den Siegel
 Alfred Gänsdorfer, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Attenhausen wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
 Seit diesem Zeitpunkt wird Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Attenhausen, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter „www.sontheim.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Sontheim, den Siegel
 Alfred Gänsdorfer, 1. Bürgermeister

Zeitlich aufschiebend bedingte Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Für die im Plan mit Bezeichnung "Z1" gekennzeichnete Fläche des festgesetzten Baugebietes (insbesondere überbaubare Grundstücksflächen sowie gesamter mittlerer und nördlicher Bereich des Rest-Baulandes) ist die zeitlich aufschiebende Bedingung (s. "Festsetzung durch Text" Ziffer 13.1) durch die Herstellung des erforderlichen wasserrechtlichen Ausgleichs bzw. die Umsetzung des Retentionsraum-Ausgleichs auf der festgesetzten ca. 1.160 m² umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1269 der Gemarkung Attenhausen eingetreten.

Sontheim, den Siegel
 Alfred Gänsdorfer, 1. Bürgermeister

Das Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung unter Ziffer 13.1 der "Festsetzungen durch Text" zur Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Attenhausen wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Das Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Sontheim, den Siegel
 Alfred Gänsdorfer, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der Einbeziehungssatzung „Am Sodenbach“ im Ortsteil Attenhausen und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Sontheim übereinstimmen.

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

ANLAGE 1

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@alf-mh.bayern.de www.landwirtschaft.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de www.ale-schwaben.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@bifd.bayern.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Sontheim / Attenhausen	Salzstraße 32 87776 Sontheim	bn-sontheim-attenhausen@web.de
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd – PTI 23 Eingangstor Bauleitplanung	Bahnhofstraße 35 87435 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	p.kern@architekt-kern.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Frau Anna Keck	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	anna.keck@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Frau Katherina Grimm	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	katherina.grimm@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerk AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de www.stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Markt Erkheim	Herr 1. Bürgermeister Seeberger	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	rathaus@erkheim.bayern.de www.erkheim.de
Kammlach	Herr 1. Bürgermeister Steidele	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de www.kammlach.de
Markt Rettenbach	Herr 1. Bürgermeister Weber	Ottobeurer Straße 10 87733 Markt Rettenbach	info@markt-rettenbach.de www.markt-rettenbach.de
Markt Ottobeuren	Herr 1. Bürgermeister Fries	Marktplatz 6 87724 Ottobeuren	rathaus@ottobeuren.de www.ottobeuren.de
Stetten	Herr 1. Bürgermeister Gelhardt	Ungenrieder Straße 3 87778 Stetten	rathaus@stetten-schwaben.de www.stetten-schwaben.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de

Gemeinde Sontheim Einbeziehungssatzung „Am Sodenbach“ im Ortsteil Attenhausen

2D-Abflussberechnung

STAND 31.07.2019

Erläuterung

Inhaltsverzeichnis

1. VORHABENSTRÄGER	2
2. ZWECK DES VORHABENS	2
3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE	3
4. LAGE DES VORHABNES	3
4. BERECHNUNGSMODELLE	4
5. BERECHNUNGEN	6
5.1 BESTAND – HQ₁₀₀	6
5.2 PLANUNG VARIANTE 1 – HQ₁₀₀	7
5.3 PLANUNG VARIANTE 2 – HQ₁₀₀	8
5.4 PLANUNG VARIANTE 3 – HQ₁₀₀	9
5.5 PLANUNG VARIANTE 3 – 1,3 x HQ₁₀₀	12
5.6 DARSTELLUNG DER BERECHNUNGSERGEBNISSE	12
5.7 PLANUNG RETENTIONSRAUM AUSGLEICH	13
6. ZUSAMMENFASSUNG	14
7. ANLAGEN	15
8. VERWENDETE UNTERLAGEN	15

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann

Schwalbenweg 49 – 87439 Kempten – E-Mail: dittmann-h@t-online.de – Tel. 0831/93840

1. VORHABENSTRÄGER

Träger des Vorhabens ist die Gemeinde Sontheim, vertreten durch den 1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer. Ansprechpartner bei der Gemeinde ist Herr Dietmar Ernst Hauptstr. 41, 87776 Sontheim, Tel. 8336 8021-12;
Mail : dietmar.ernst@sontheim.de

2. ZWECK DES VORHABENS

Durch die vom Vorhabenträger aufgestellte Einbeziehungssatzung „Am Sodenbach“ wird das Baurecht für eine Halle eines Gewerbebetriebs im Ortsteil Attenhausen auf dem Flurstück 1269 geschaffen.

Die Halle weist eine Grundfläche von Länge mal Breite = 31 m x 20 m = 620 m² auf.

Mit Stellungnahme vom 24.06.19 fordert das Wasserwirtschaftsamt Kempten hydraulische Berechnungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf Dritte.

Insbesondere ist entsprechend § 78 Wasserhaushaltsgesetz zu untersuchen, ob durch die Baumaßnahme:

- eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigt wird und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden kann,
- der bestehende Hochwasserschutz beeinträchtigt wird,
- Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- die Neubauten so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSSE

Die geplante Halle befindet sich an der Südwestecke der Bebauung von Attenhausen südlich der Straße „Am Sodenbach“.

Der Attenhauser Bach verläuft rund 85 Meter westlich des Baugrundstücks von Süden nach Norden.

Aus Abflussberechnungen vom Ingenieurbüro Steinbacher Consult, im Auftrag der Gemeinde Sontheim, ist bekannt dass das Bauvorhaben innerhalb der Überflutungsflächen des Attenhauser Bachs liegt.

Die Hydrologie zum Attenhauser Bach, d. h. die Abflussermittlung, wurde ebenfalls von Steinbacher Consult, erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt. Die Abflussspitze des hundertjährigen Abflussereignisses (ohne Klimawandelzuschlag) am Attenhauser Bach liegt demnach bei $11,5 \text{ m}^3/\text{s}$.

4. LAGE DES VORHABNES

Nachfolgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Baugrundstücks.

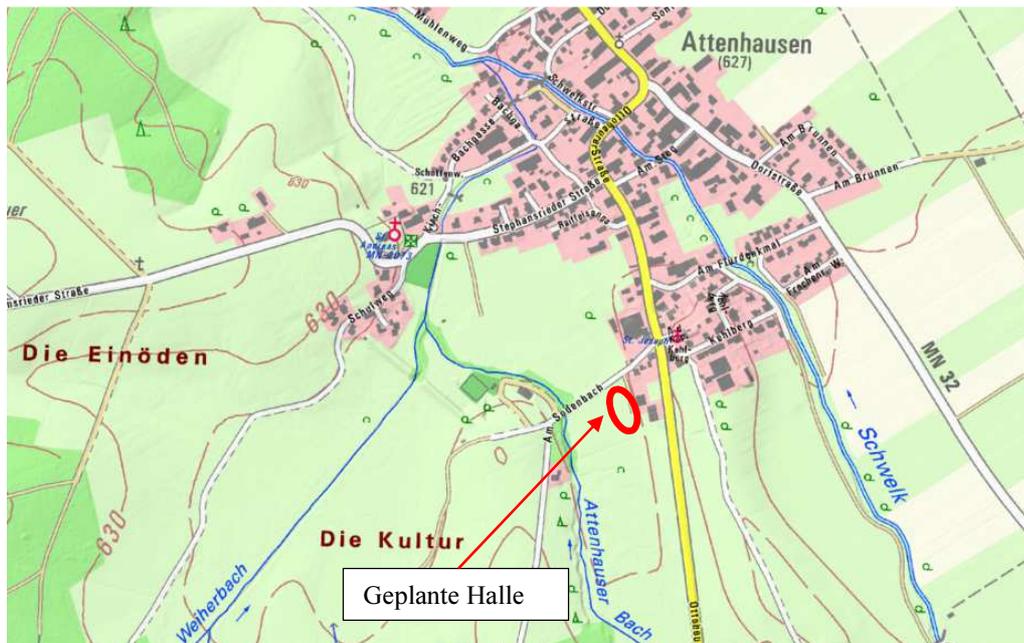


Abb.: Übersichtsplan (Quelle BayernAtlas)

Die Einbeziehungssatzung mit der Detaildarstellung der geplanten Maßnahme ist vom Büro eberle.PLAN, Büro für Bauleitplanung, Städtebau & Umweltplanung, Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitekt & Stadtplaner, Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim mit Datum 17.04.2019 erstellt und nachfolgend im Lageplan dargestellt.

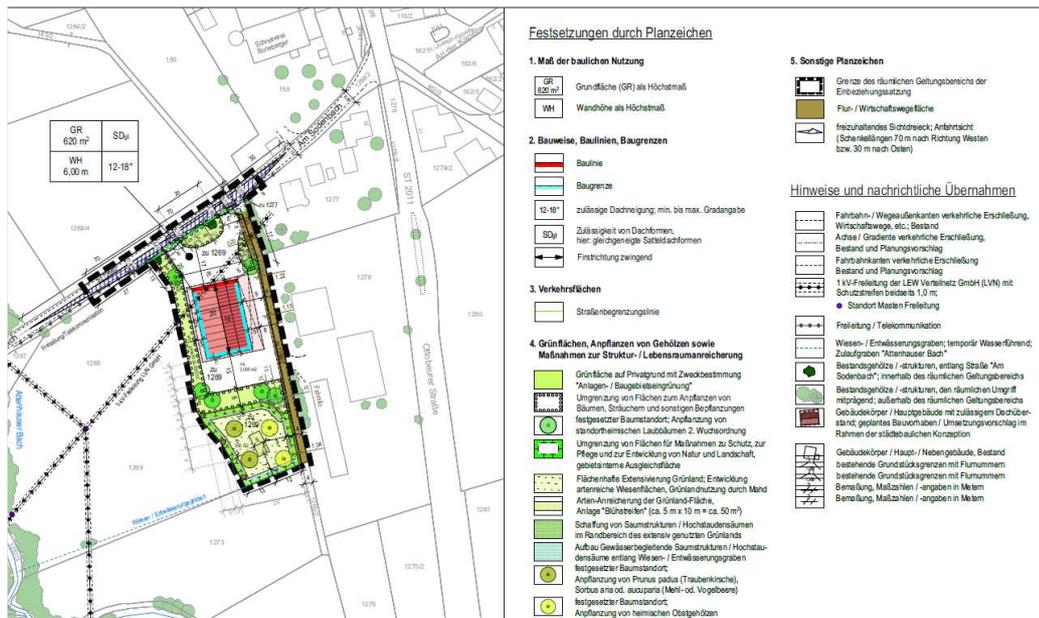


Abb.: Einbeziehungssatzung Lageplan (Quelle eberle.PLAN)

4. BERECHNUNGSMODELLE

Das Berechnungsmodell des Attenhauser Bachs stammt vom Büro Steinbacher Consult.

Aus der Netzstruktur des Berechnungsmodell ist zu schließen, dass die Gewässer aus einer örtlichen profilweisen Vermessung erstellt wurden und die Vorländer aus DGM Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Im Berechnungsmodell des Attenhauser Bachs sind folgende Rauigkeitsbeiwerte berücksichtigt:

Gewässer

$$k_{st} = 30 \text{ m}^{1/3}/s;$$

Uferböschungen

$$k_{st} = 10 \text{ m}^{1/3}/s;$$

Gelände außerhalb des Gewässers

$$k_{st} = 15 \text{ m}^{1/3}/s;$$

Straßen und befestigte Flächen

$$k_{st} = 40 \text{ m}^{1/3}/s.$$

Neben dem Attenhauser Bach sind auch noch die Zuflüsse des von Westen einmündenden Weiherbachs und der Schwelk in dem Berechnungsmodell enthalten.

Beide Zuflüsse haben allerdings keinen Einfluss auf die Wasserspiegellagen im Bereich des geplanten Baugrundstücks.

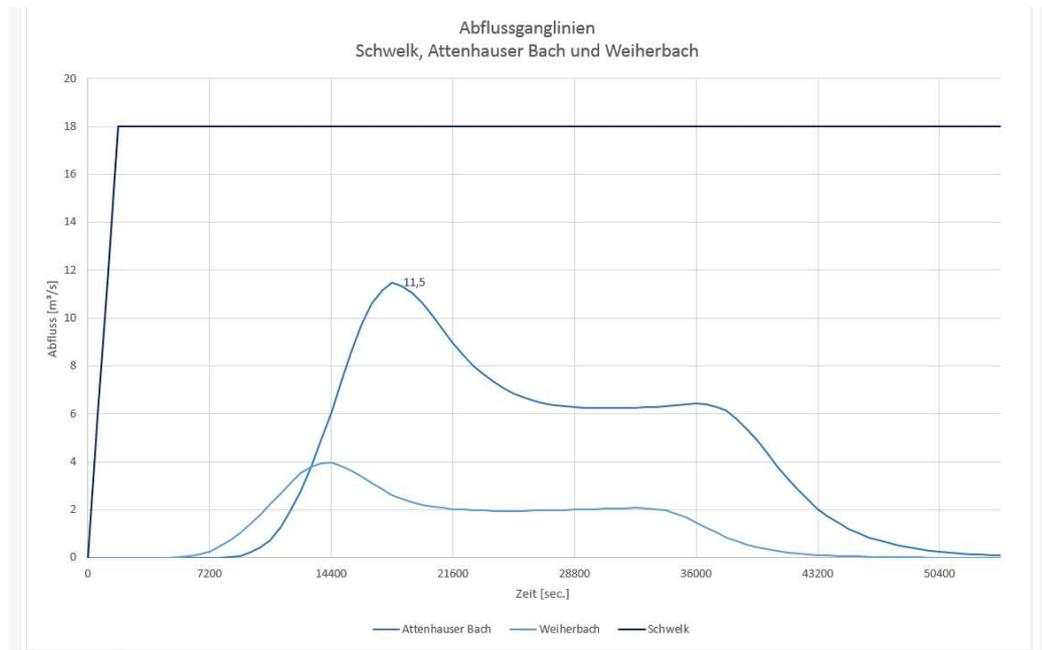


Abb.: Zuflussganglinien im Berechnungsmodell (Quelle Berechnungsmodell Steinbacher Consult)

Folgende Programme wurden für die Bearbeitung verwendet:

- SMS – Surfacewater Modeling System (zum Erstellen des 2D-Geländemodells) Version 12.2.13 vom März 2018
- Hydro_As-2D Berechnungsprogramm (zur WSP-Berechnung) Version 5.0. 2019
- Laser_As-2D Berechnungsprogramm (zur Ausdünnung und Aufbereitung von Laserpunktdaten) vom April 2006
- JabPlot (zur Erstellung von Längs- und Querschnitten) Version 2.0 vom August 2010

5. Berechnungen

Alle Berechnungen sind instationär ausgeführt.

5.1 Bestand – HQ₁₀₀

Beim hundertjährigen Hochwasser mit dem Abfluss von 11,5 m³/s ufert der Attenhauser Bach breitflächig aus.

Die Straße „Am Sodenbach“, die den Talraum des Attenhauser Bachs von Westen nach Osten quert stellt ein Abflusshindernis dar.

Die Straßenbrücke über den Attenhauser Bach hat einen lichten Querschnitt von rund 7,7 m². Oberhalb des Brückendurchlasses staut sich der Attenhauser Bach auf und es kommt zu einer geringen Überströmung der Straße zwischen dem Attenhauser Bach und dem westlichen Orstrand von Attenhausen.

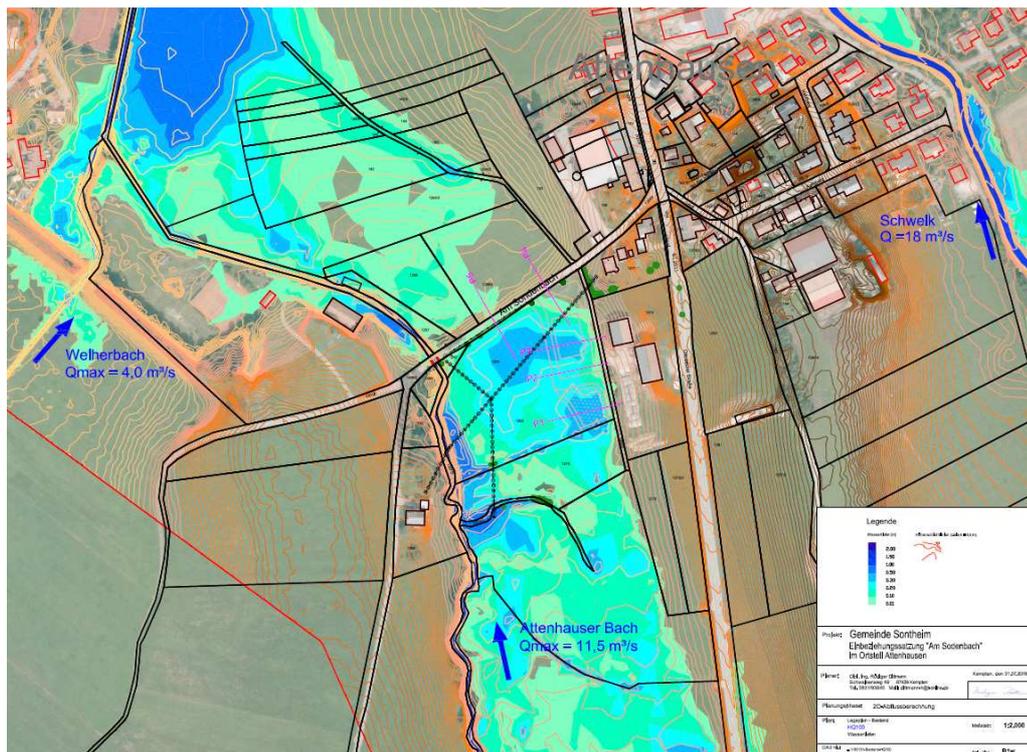


Abb.: HQ₁₀₀ ohne Klimazuschlag – Überflutungsflächen Bestand mit Wassertiefen (vgl. Anlage B1w)

5.2 Planung Variante 1 – HQ₁₀₀

Nachfolgende Darstellung zeigt die Überflutungsflächen mit Geländeaufschüttung im Bereich des Baugrundstücks.

Bei dieser Planungsvariante V1 ist noch kein Retentionsraumausgleich eingeplant.

Die Verkehrsflächen um die neue Halle sind bei dieser Planungsvariante hochwasserfrei aufgeschüttet.

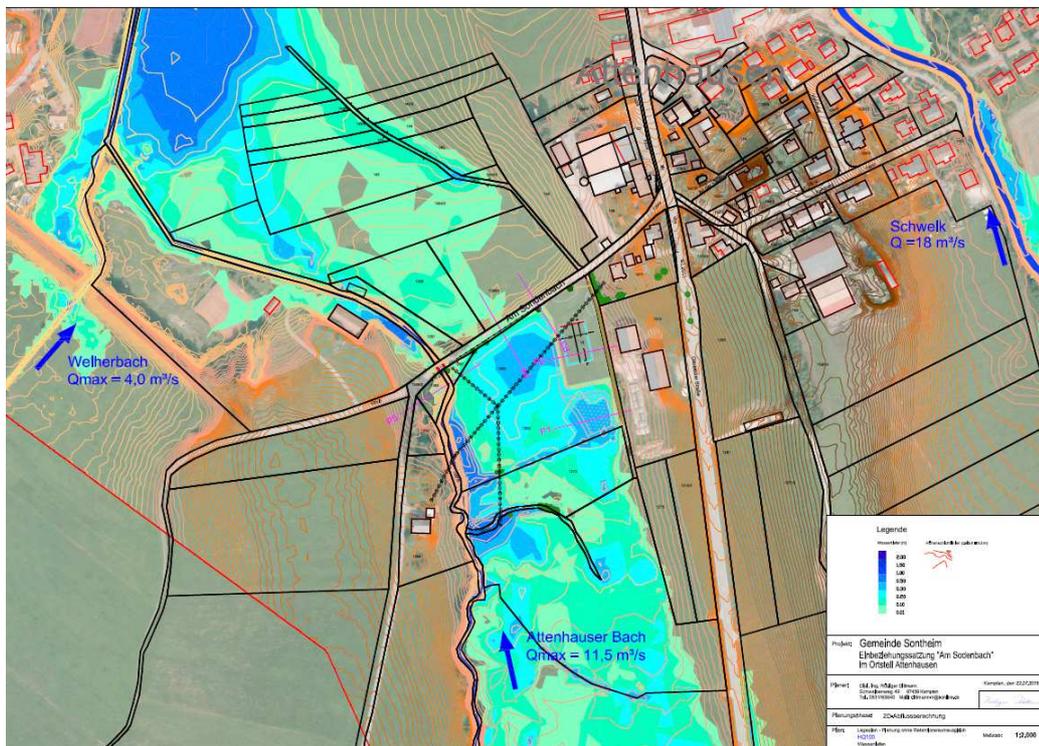


Abb.: HQ₁₀₀ ohne Klimazuschlag – Überflutungsflächen Planung V1 mit Wassertiefen (vgl. Anlage P1w)

Bei dieser Planungsvariante errechnet sich ein Retentionsraumverlust von rund 320 m³ durch die Geländeaufschüttung.

5.3 Planung Variante 2 – HQ₁₀₀

In Abstimmung mit dem Bauherrn werden bei der Planungsvariante 2 nur die neue Halle und die Verkehrsflächen nördlich davon hochwassersicher aufgeschüttet.

Die Verkehrsflächen südlich der neuen Halle sind tief liegend und werden beim hundertjährigen Hochwasser eingestaut.

Westlich der neuen Halle ist in dem geplanten Grünstreifen eine Geländemulde zum Retentionsraumausgleich vorgesehen.

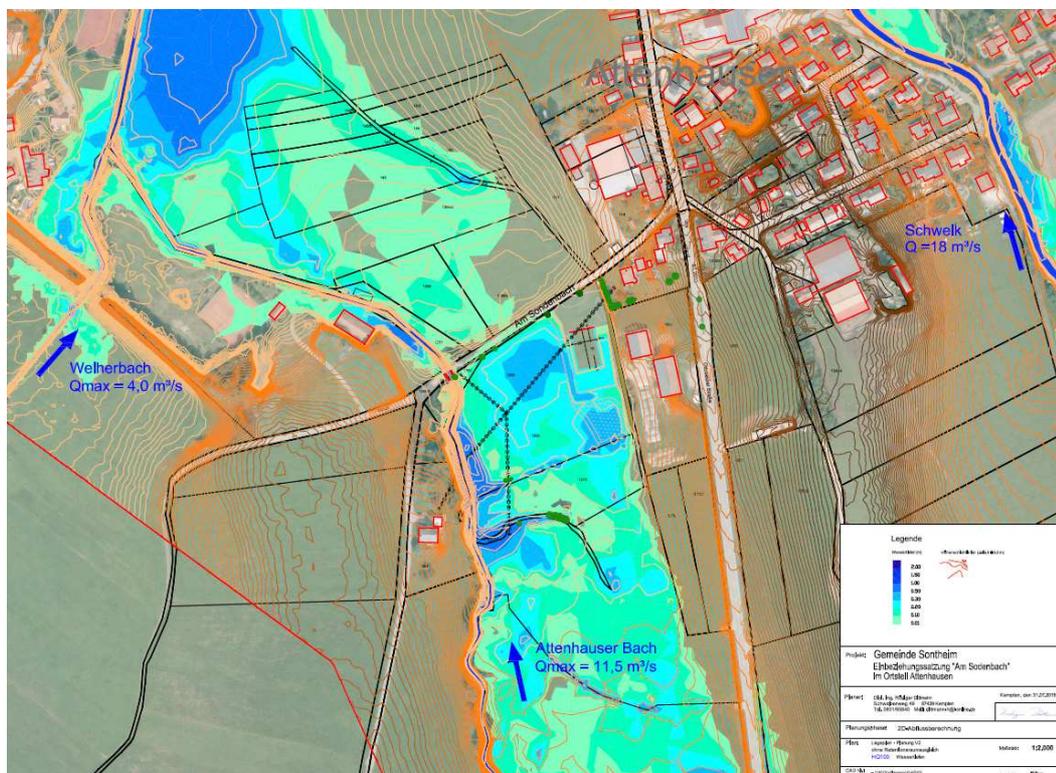


Abb.: HQ₁₀₀ ohne Klimazuschlag – Überflutungsflächen Planung V2 mit Wassertiefen (vgl. Anlage P2w)

Bei dieser Planungsvariante 2 errechnet sich ein Retentionsraumverlust von rund 130 m³ durch die Geländeaufschüttung.

5.4 Planung Variante 3 – HQ₁₀₀

Bei der Planungsvariante 3 sind die Geländeaufschüttungen wie bei Variante 2 geplant, zusätzlich ist in Abstimmung mit dem Bauherrn westlich der neuen Halle auf einer Fläche von rund 1200 m² eine flächige Geländeabgrabung von durchschnittlich 20 Zentimetern zum Retentionsraumausgleich vorgesehen.

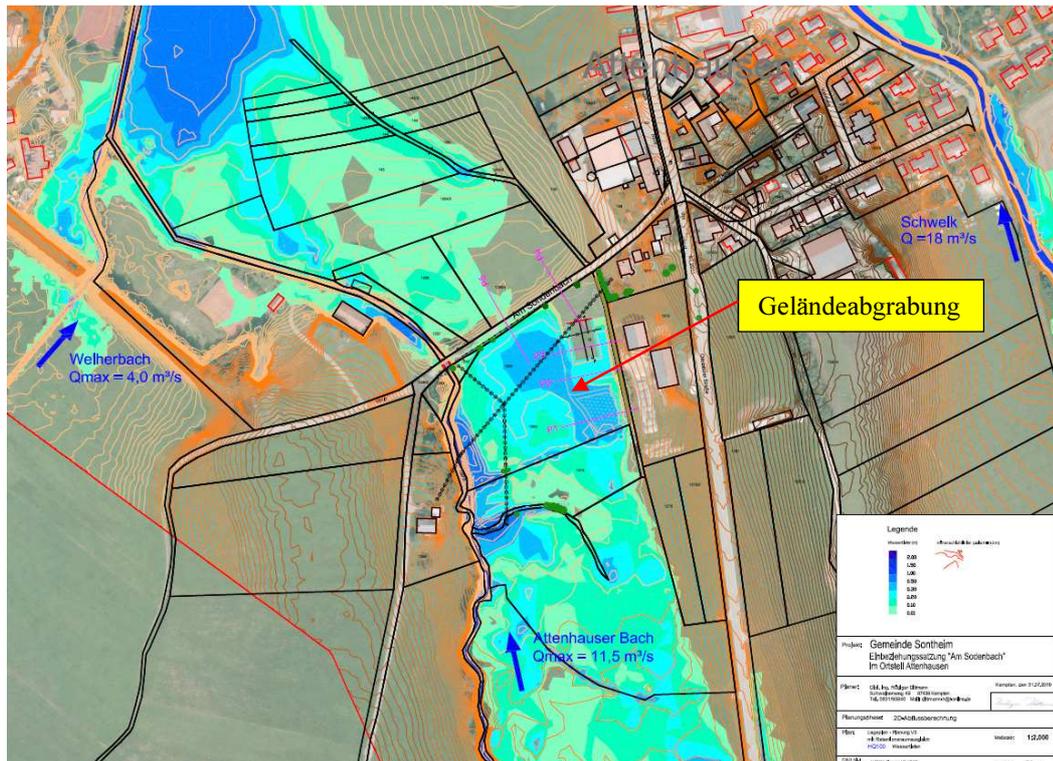
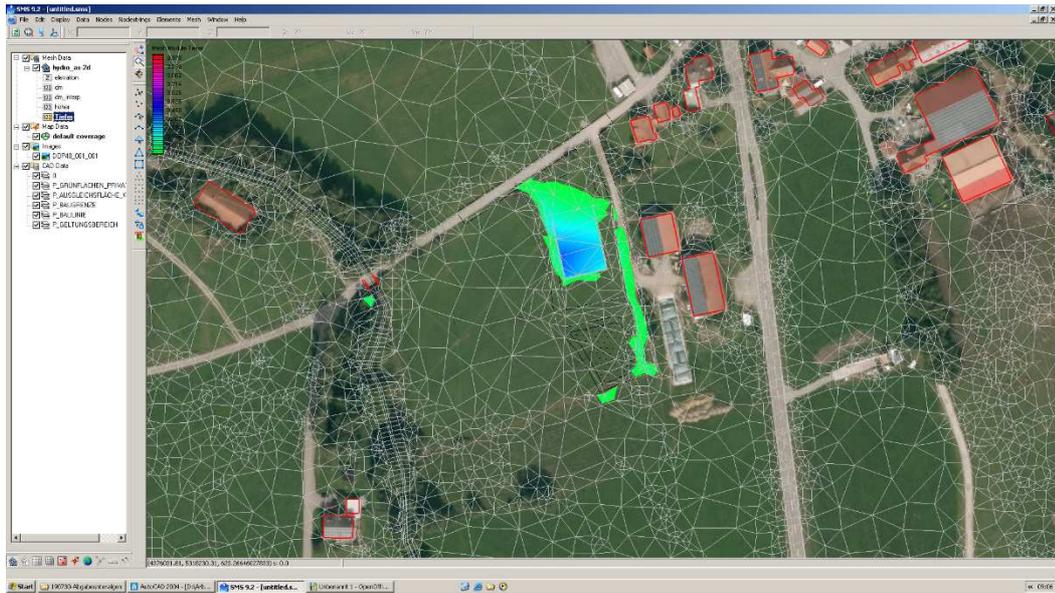


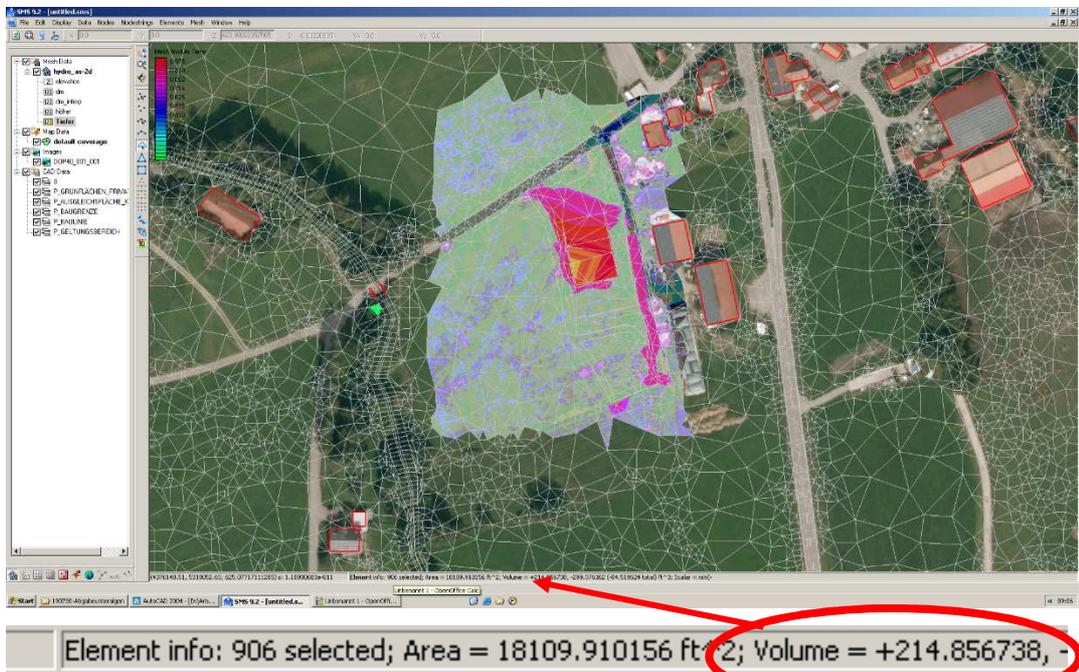
Abb.: HQ₁₀₀ ohne Klimazuschlag – Überflutungsflächen Planung V3 mit Wassertiefen (vgl. Anlage P3w)

Der Vergleich der Wassertiefen im Bestand und bei der Planungsvariante V3, zeigt Bereiche mit geringeren und größeren Wassertiefen.

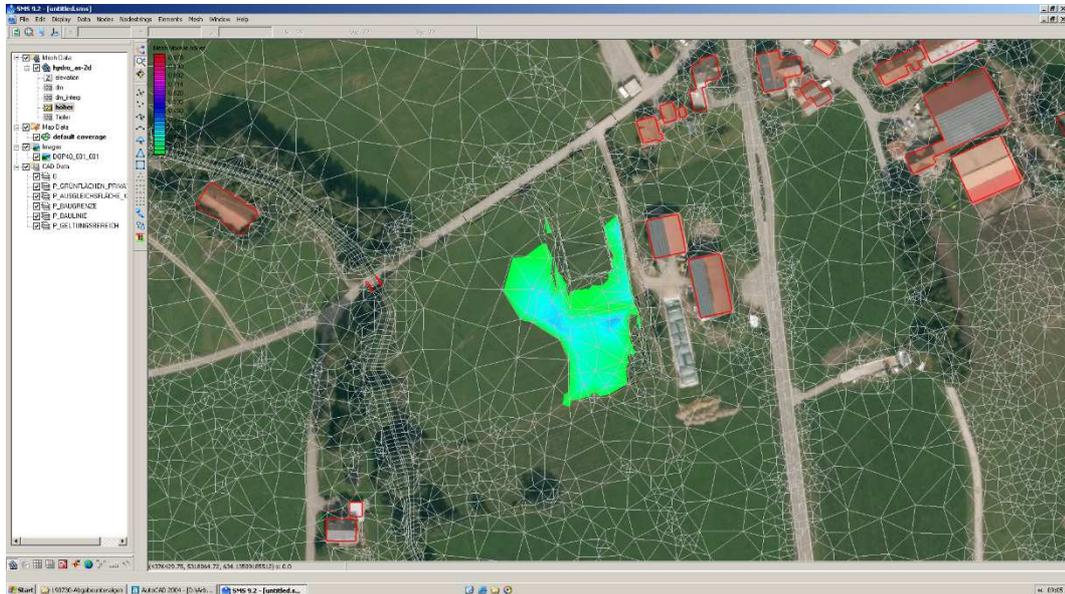
Nachfolgend sind die Bereiche mit geringeren Wassertiefen bei der Planung durch die Aufschüttungen dargestellt, ermittelt als Differenz der Bestandswassertiefen minus der Planungswassertiefen.



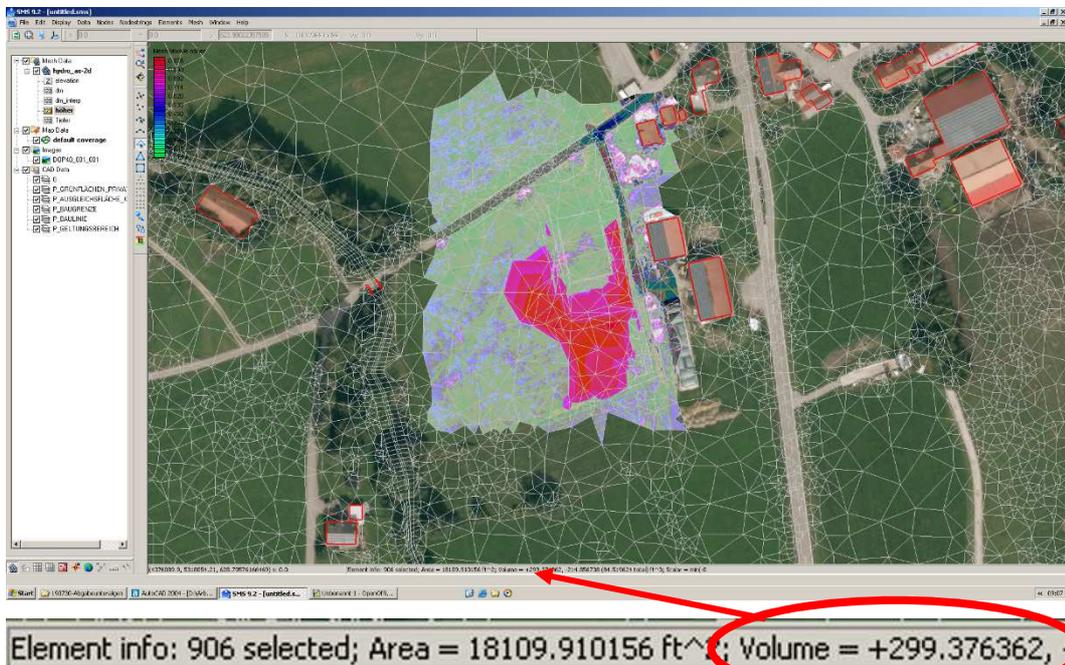
In diesen Bereichen geht ein Retentionsvolumen von gerundet 215 m³ verloren. Dieses Volumen wird ermittelt indem die Bereiche der Wassertiefendifferenzen im SMS-Berechnungsmodell markiert werden, die Software zeigt dann das entsprechende Wasservolumen an.



Gleichzeitig kommt es bei der Planungsvariante V3 im Vergleich zum Bestand in andern Bereichen zu größere Wassertiefen durch Aufstau oder Geländeabtrag.



In diesen Bereichen entsteht ein zusätzliches Retentionsvolumen von 299 m³.



Insgesamt nimmt das Retentionsvolumen bei der Planungsvariante V3 um rund 84 m³ zu.

5.7 Planung Retentionsraumausgleich

Mit der Planungsvariante 3 wird sichergestellt, dass kein Retentionsraum verloren geht sondern in geringem Umfang, von rund 85 m³, zusätzlicher Retentionsraum geschaffen wird.

Bei einer Abflussspitze von 11,5 m³/s beim hundertjährigen Hochwasser ergeben sich bei den kleinen Veränderungen in Bezug auf die Gesamtretention keine Veränderungen der Abflussganglinien Bestand und Planung, damit kann von einer Wirkungsgleichheit des Retentionsraums ausgegangen werden.

In einem Detaillageplan sind die Bereiche der Geländeaufschüttung und des Geländeabtrags dargestellt.

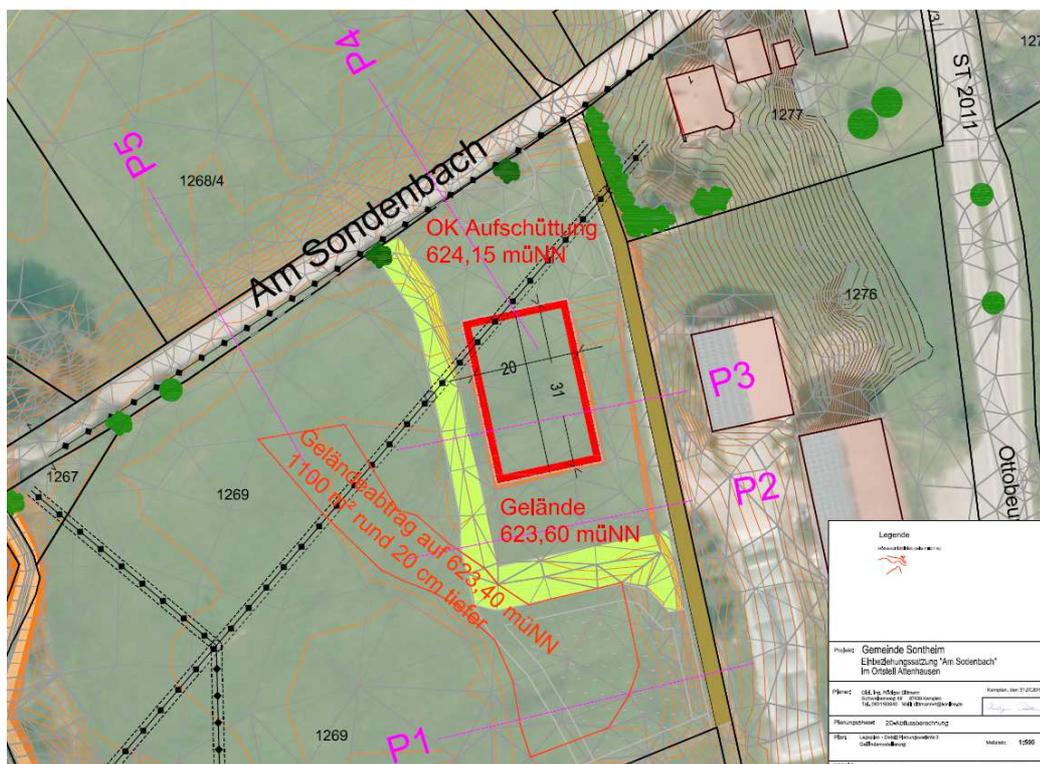


Abb.: Detail Geländemodellierung der Planungsvariante V3 (vgl. Anlage P4)

6. Zusammenfassung

Zur Einbeziehungssatzung „Am Sodenbach“ mit dem geplanten Hallenneubau für einen Gewerbebetrieb in Sontheim, im Ortsteil Attenhausen, auf dem Flurstück 1269 wurde das Hochwasserrisiko durch den benachbarten Attenahäuser Bach ermittelt und es wurden die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die Retention untersucht.

Es wurden mehrere Planungsvarianten untersucht. Die Planungsvariante V3 soll in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Bauherren umgesetzt werden.

Die 2D-Abflussberechnungen zeigen:

- dass beim hundertjährigen Hochwasser bei der Planungsvariante V3 keine Hochwassergefahr für die neue Halle besteht und
- dass auch bei einem Abfluss mit dem 1,3 fachen des hundertjährigen Abflusses eine Überflutung der neuen Halle nicht stattfindet.

Die 2D-Abflussberechnungen zeigen weiter, dass durch das Bauvorhaben:

- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird. Bei der Planungsvariante V3 wird das Retentionsvolumen vollständig ausgeglichen, es wird rund 85 m³ zusätzlicher Retentionsraum geschaffen,
- kein bestehender Hochwasserschutz verschlechtert wird und
- beim hundertjährigen Hochwasserabfluss kein Wasserspiegelanstieg stattfindet (vgl. Profile) und damit keine negativen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

7. Anlagen

Lageplan Bestand – HQ ₁₀₀ – Überflutungsflächen	Anlage B1
Lageplan Planung V1 – HQ ₁₀₀ – Überflutungsflächen	Anlage P1
Lageplan Planung V2 – HQ ₁₀₀ – Überflutungsflächen	Anlage P2
Lageplan Planung V3 – HQ ₁₀₀ – Überflutungsflächen	Anlage P3
Lageplan Planung V3 – Detail	Anlage P4
Profile 1 – 5	Anlage P

8. Verwendete Unterlagen

Berechnungsmodell Attenhauser Bach mit HQ100 Zuflussganglinie,

Erhalten per Mail am 18.07.2019 von:

Steinbacher-Consult - Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

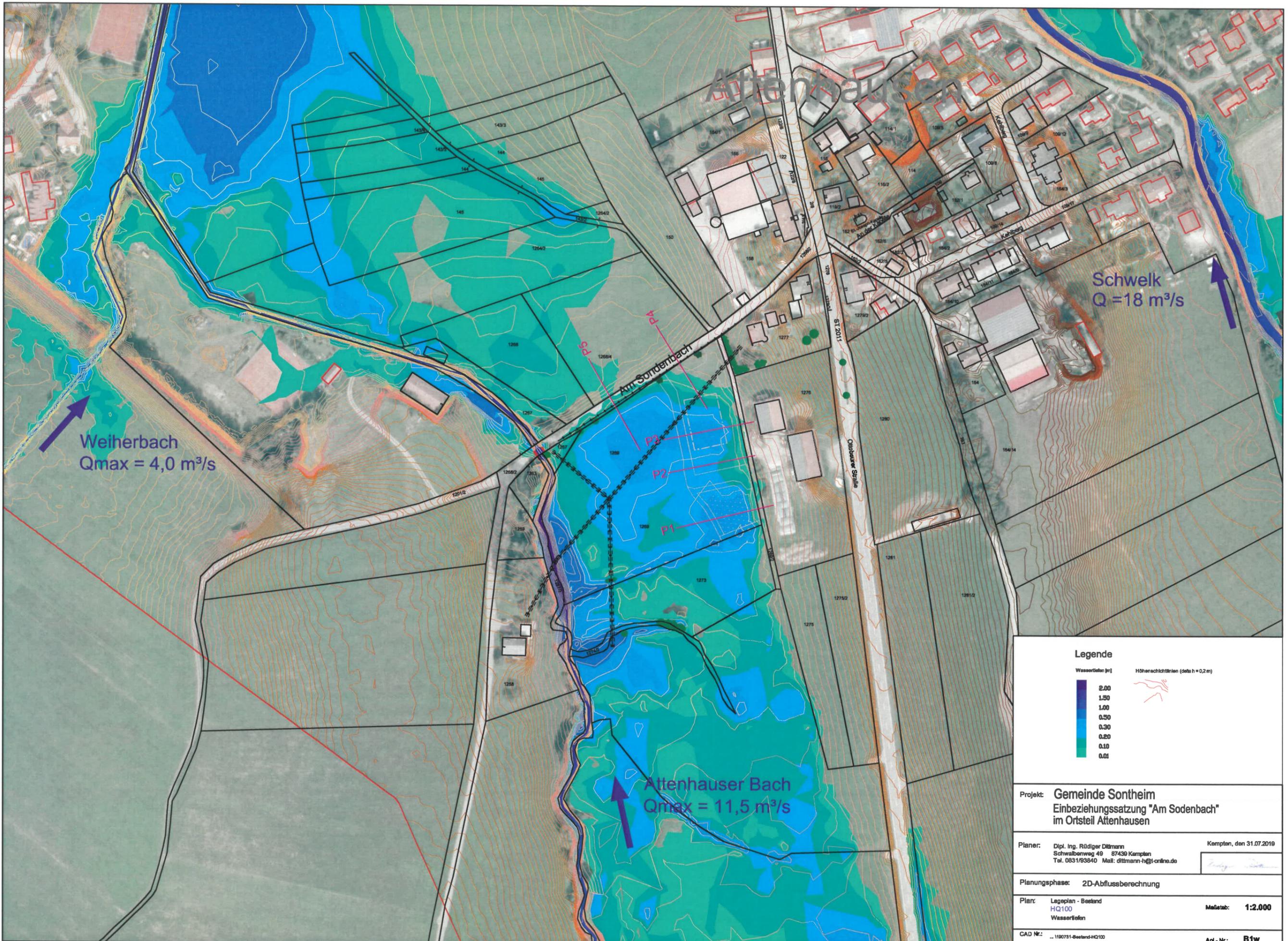
D - 86356 Neusäß; Ansprechpartner: Michael Trayer, Dipl. -Geogr. Univ.

m.trayer@steinbacher-consult.com ; Phone: +49 (0)821/46 0 59 783

Aufgestellt:
Kempten, den 31.07.2019



Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann
Schwalbenweg 49 – 87439 Kempten – E-Mail: dittmann-h@t-online.de – Tel. 0831/93840
Dateiname: 190731-Erläuterung-Einbeziehungssatzung-AmSodenbach.docx

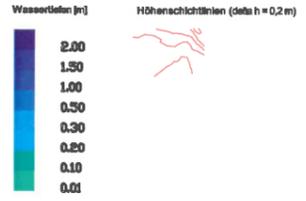


Weiherbach
 $Q_{max} = 4,0 \text{ m}^3/\text{s}$

Attenhauser Bach
 $Q_{max} = 11,5 \text{ m}^3/\text{s}$

Schwelk
 $Q = 18 \text{ m}^3/\text{s}$

Legende



Projekt: **Gemeinde Sontheim**
 Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach"
 im Ortsteil Attenhausen

Planer: Dipl.-Ing. Rüdiger Dittmann
 Schwalbenweg 49 87436 Kemplan
 Tel. 0831/83840 Mail: dittmann-r@t-online.de

Kemplan, den 31.07.2019

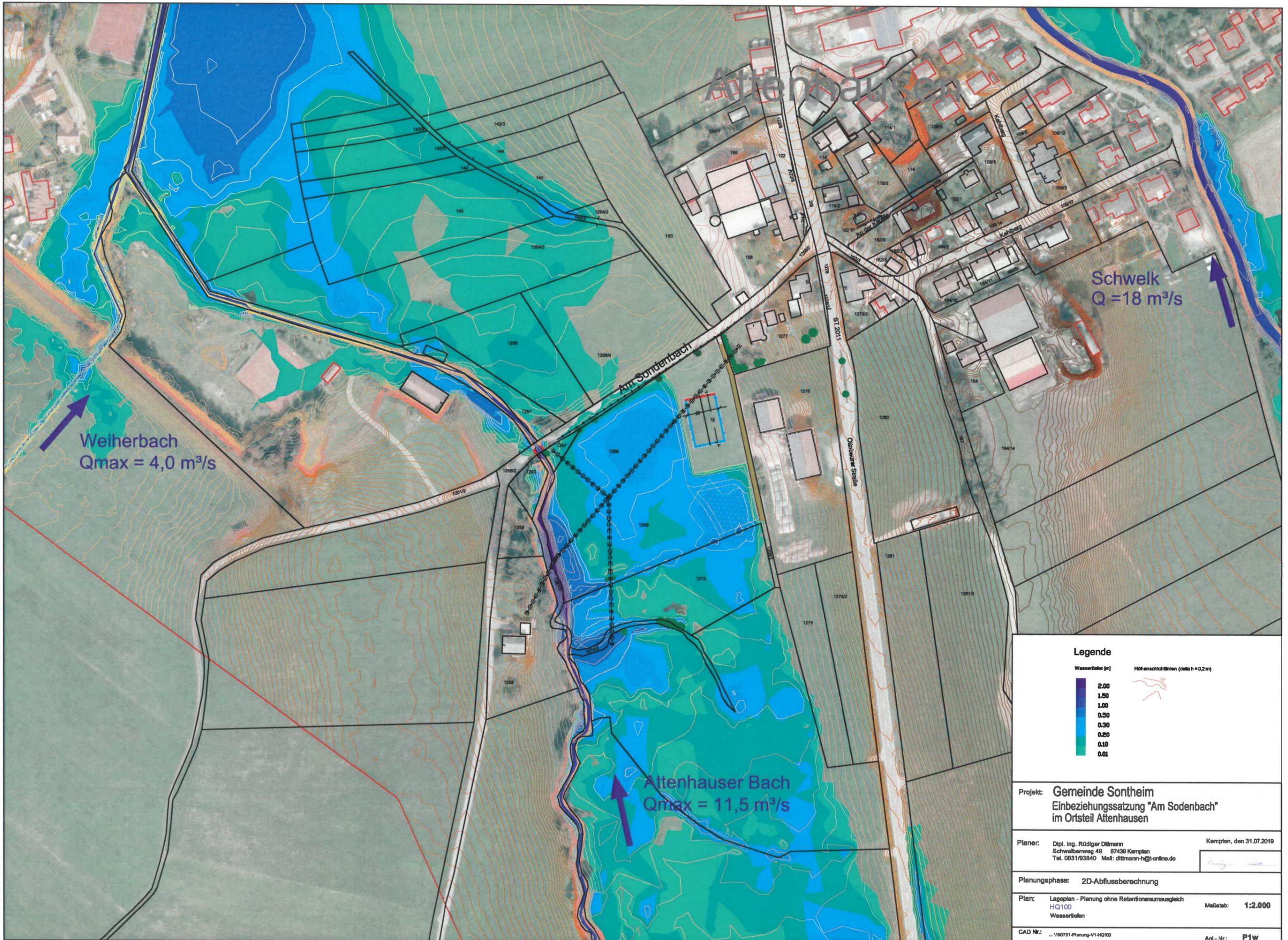
Planungsphase: 2D-Abflussberechnung

Plan: Lageplan - Bestand
 HQ100
 Wasserlöfen

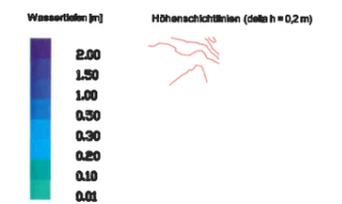
Maßstab: **1:2.000**

CAD Nr.: ...1190731-Bestand-HQ100

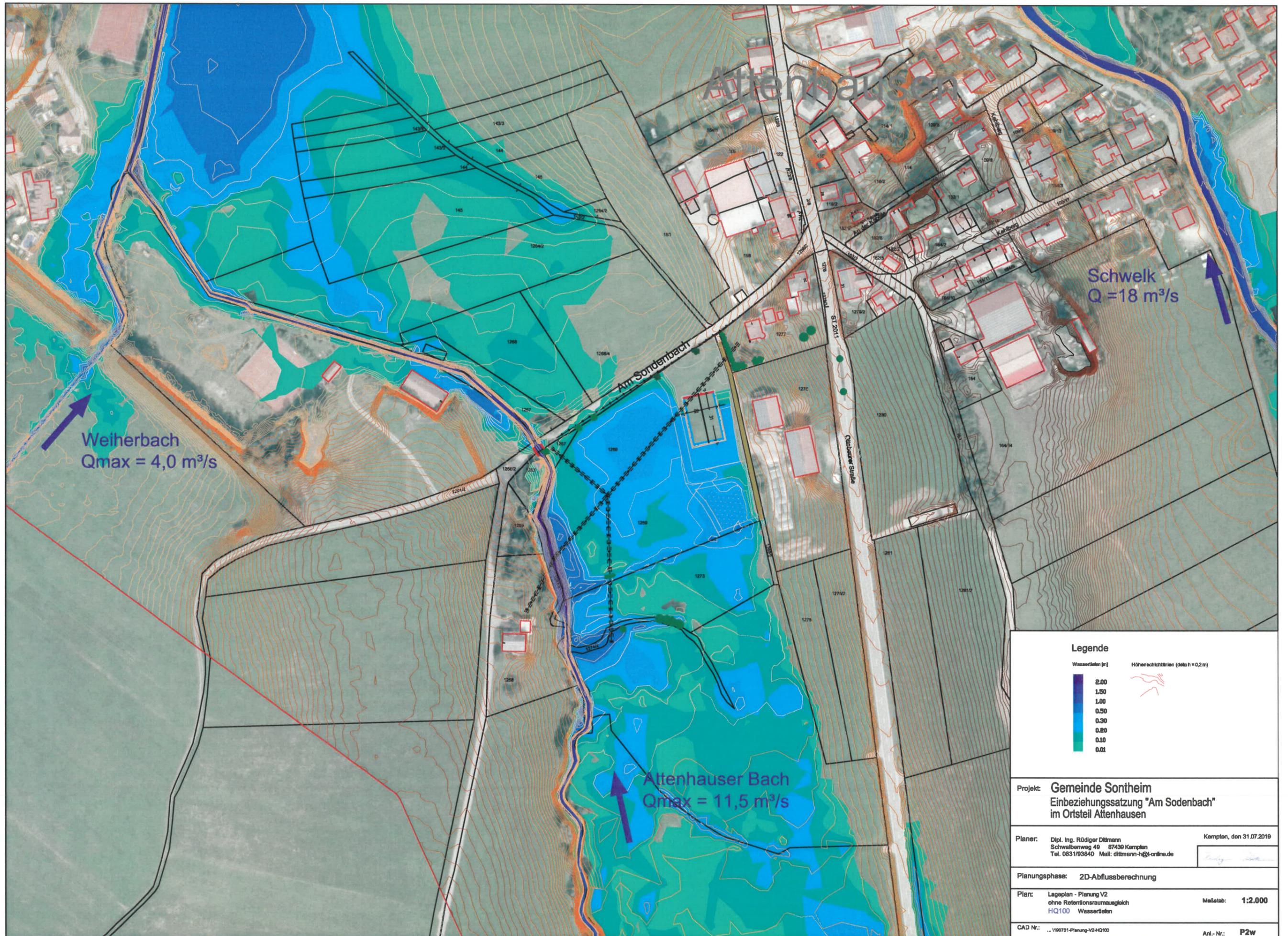
Anl.-Nr.: **B1w**



Legende



Projekt: Gemeinde Sontheim Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Attenhausen	
Planer: Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann Schwalberweg 49 67436 Kemplen Tel. 0631/83840 Mail: dittmann-h@t-online.de	Kemplen, den 31.07.2019
Planungsphase: 2D-Abflussberechnung	
Plan: Lageplan - Planung ohne Retentionsraumaussgleich HQ100 Wassertiefen	Maßstab: 1:2.000
CAD Nr.: ...1100731-Planung-V1+HQ100	Anl.-Nr.: P1w



Weiherbach
 $Q_{max} = 4,0 \text{ m}^3/\text{s}$

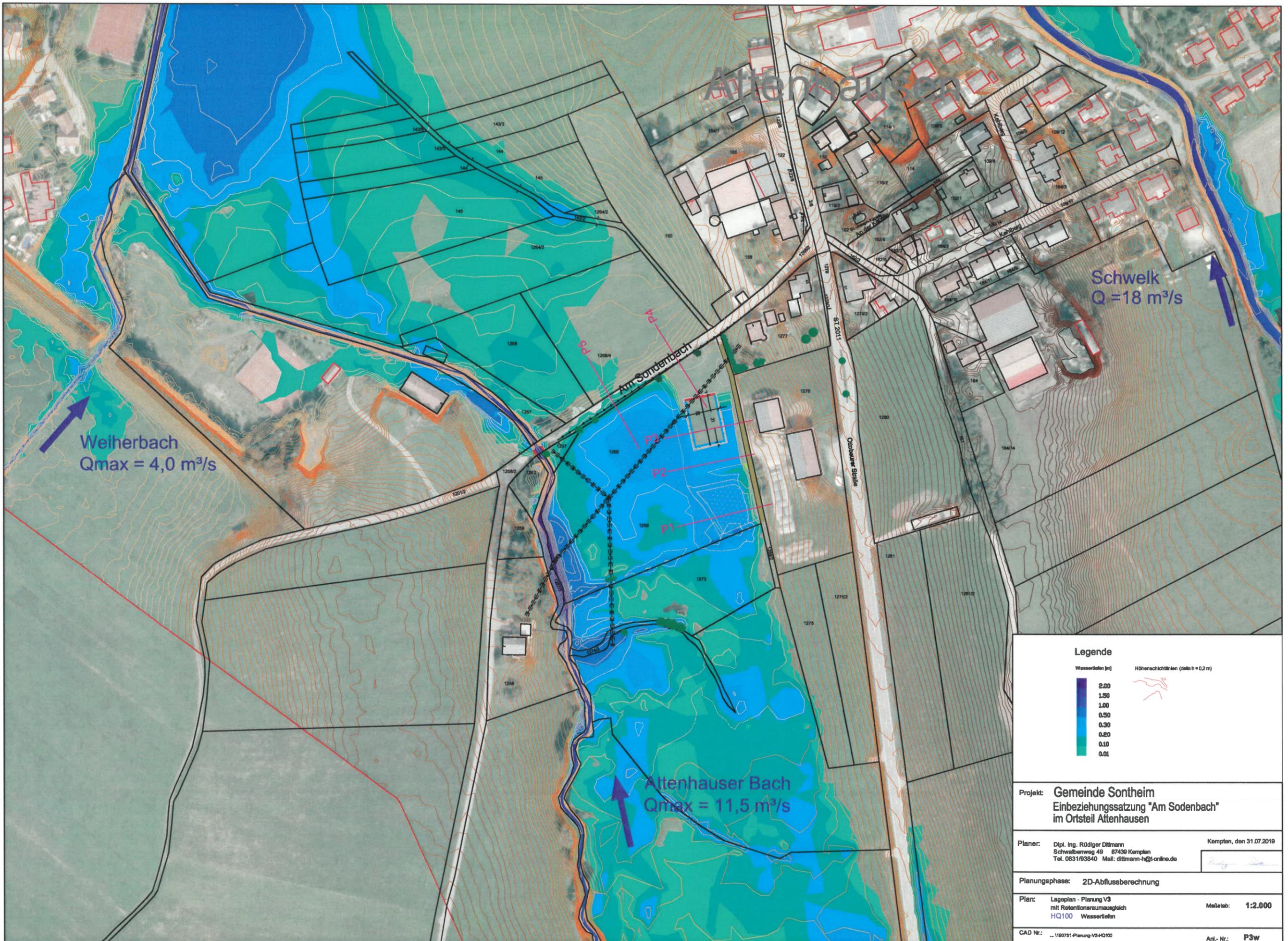
Schweik
 $Q = 18 \text{ m}^3/\text{s}$

Attenhauser Bach
 $Q_{max} = 11,5 \text{ m}^3/\text{s}$

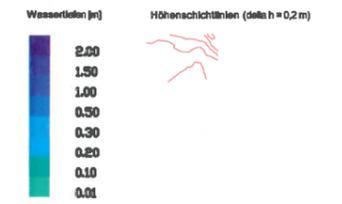
Legende

Wassertiefen [m]	Höhenschichtlinien (della h = 0,2 m)
2,00	
1,50	
1,00	
0,50	
0,30	
0,20	
0,10	
0,01	

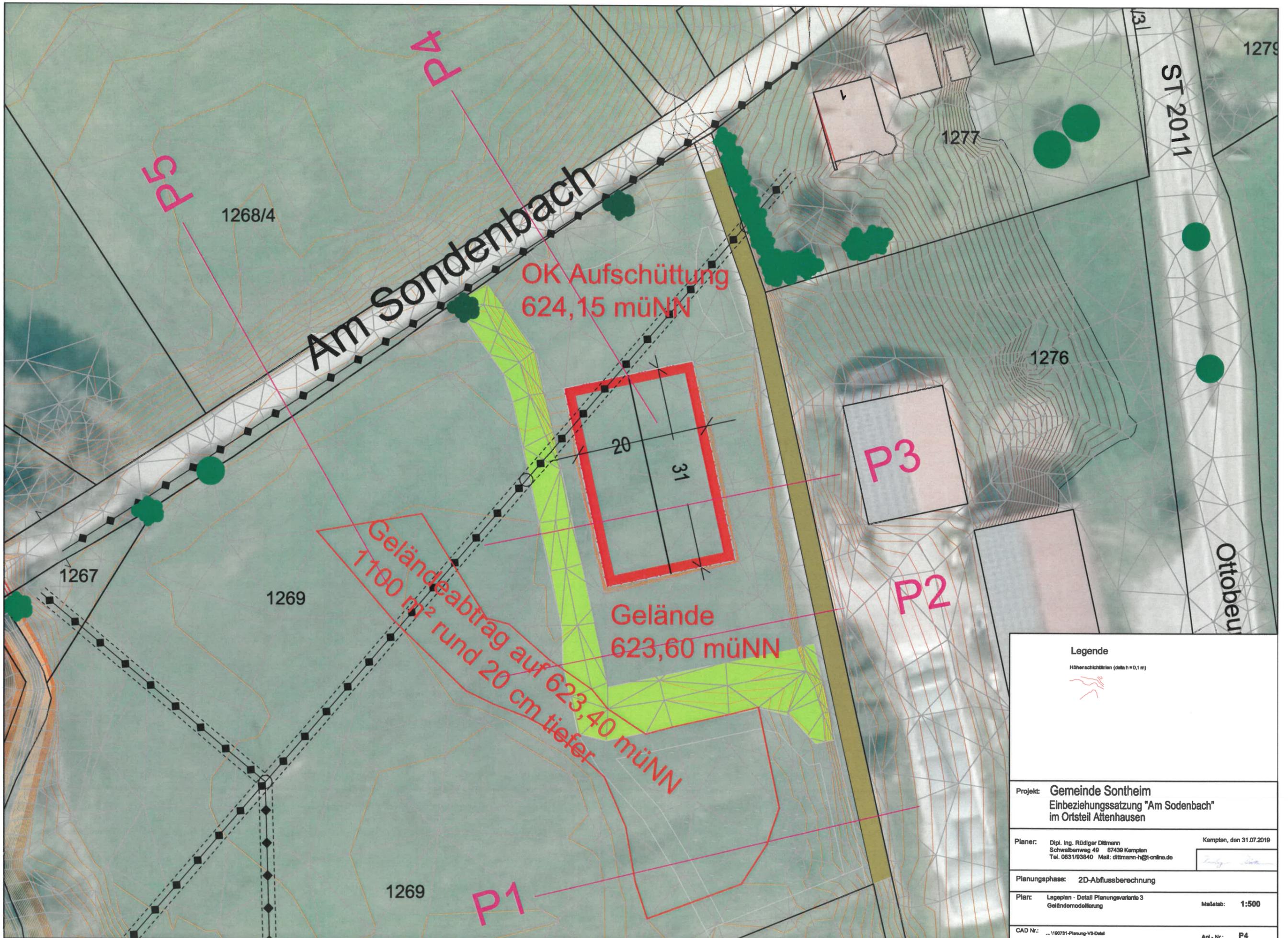
Projekt: Gemeinde Sontheim Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Attenhausen	
Planer: Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann Schwalbenweg 49 87439 Kempten Tel. 0831/93840 Mail: dittmann-h@t-online.de	Kempten, den 31.07.2019
Planungsphase: 2D-Abflussberechnung	
Plan: Lageplan - Planung V2 ohne Retentionsraumberechnung HQ100 Wassertiefen	Maßstab: 1:2.000
CAD Nr.: ... 1190731-Planung-V2-HQ100	Anl.-Nr.: P2W



Legende



Projekt: Gemeinde Sontheim Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Altenhausen	
Planer: Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann Schwalbenweg 49 87439 Kempton Tel. 0831/83840 Mail: dittmann-h@t-online.de	Kempton, den 31.07.2019
Planungsphase: 2D-Abflussberechnung	
Plan: Lageplan - Planung V3 mit Relieffonstrennungsgleich HQ100 Wassertiefen	Maßstab: 1:2.000
CAD Nr.: ... 1100781-Planung-V3-HQ100	Anl.-Nr.: P3W



Legende	
Höhenachsklinien (dalle h = 0,1 m)	
Projekt: Gemeinde Sontheim Einbeziehungssatzung "Am Sodenbach" im Ortsteil Aitenhausen	
Planer: Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann Schwalbenweg 49 87439 Kempten Tel. 0831/93840 Mail: dittmann-h@t-online.de	Kempten, den 31.07.2019
Planungsphase: 2D-Abflussberechnung	
Plan: Lageplan - Detail Planungsvariante 3 Geländemodellierung	Maßstab: 1:500
CAD Nr.: ... 1100731-Planung-V3-Detail	Anl.- Nr.: P4

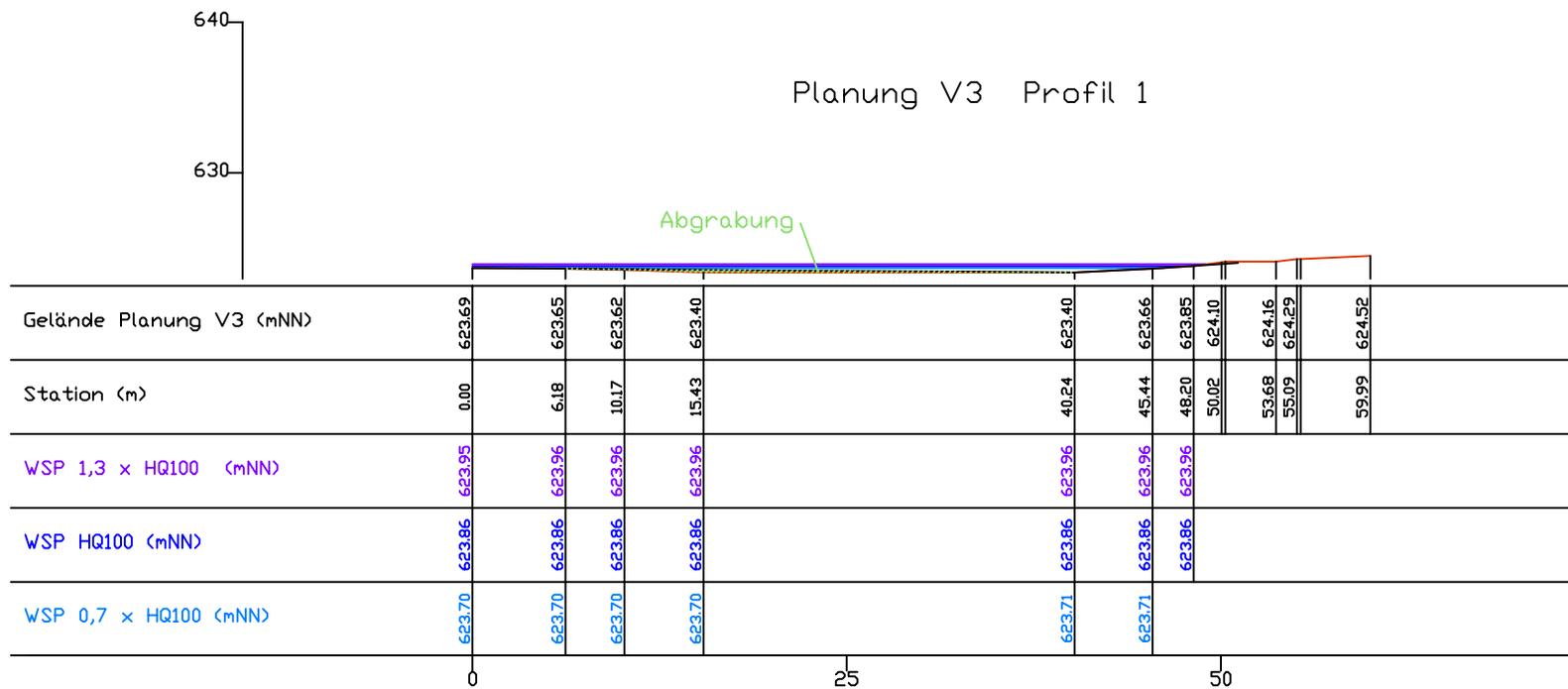
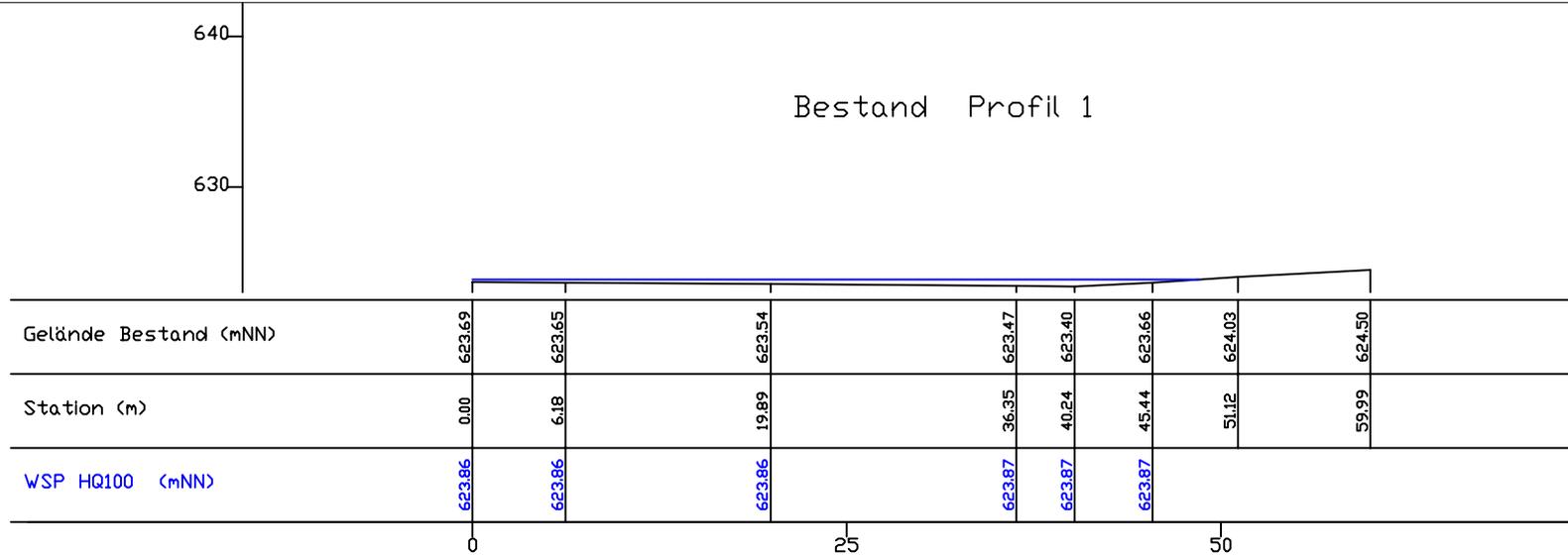
Vorhabensträger
Gemeinde Sontheim

im Ortsteil Attenhausen

2D-Abflussberechnung

Stand 31.07.19

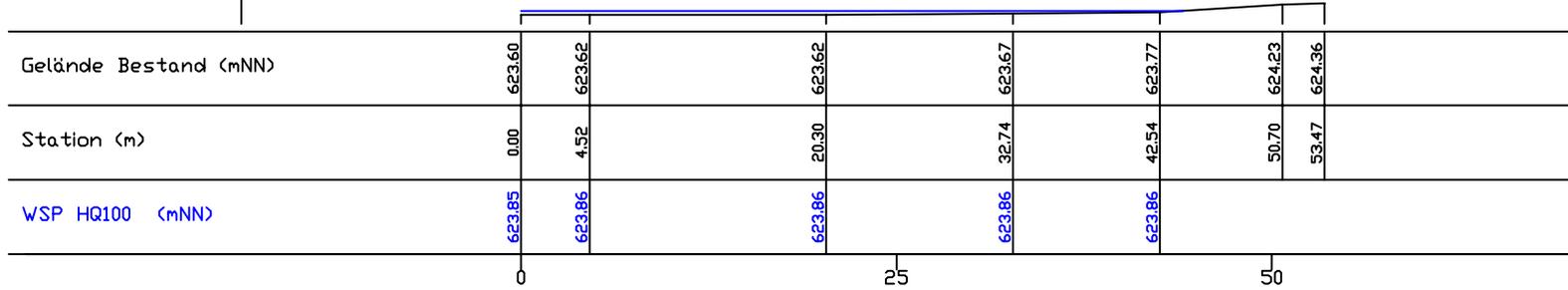
Profile P1 - P5



640

Bestand Profil 2

630

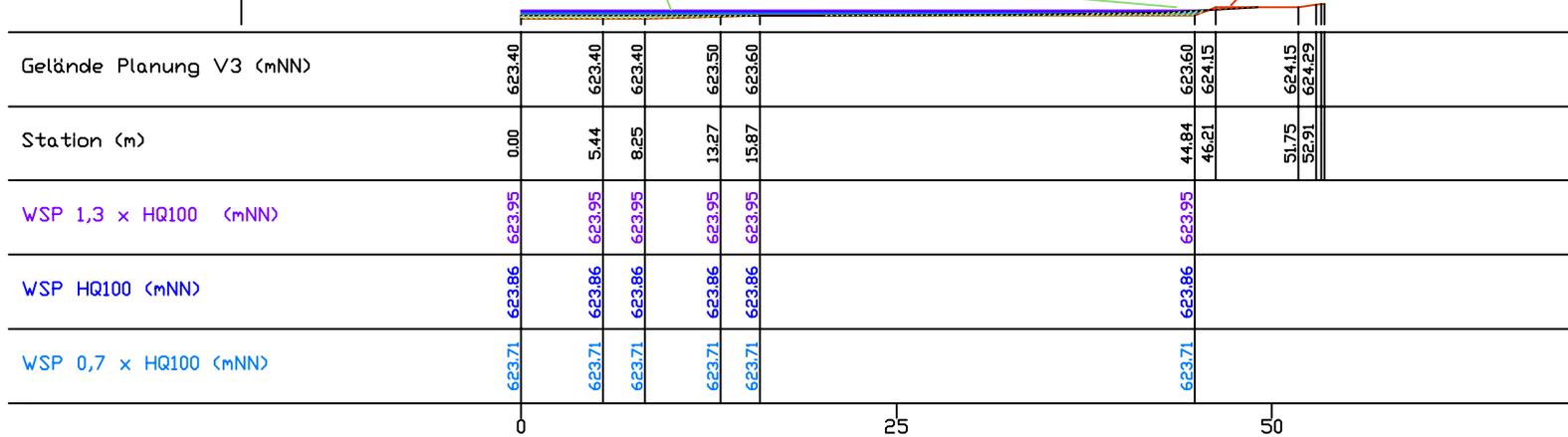


640

Planung V3 Profil 2

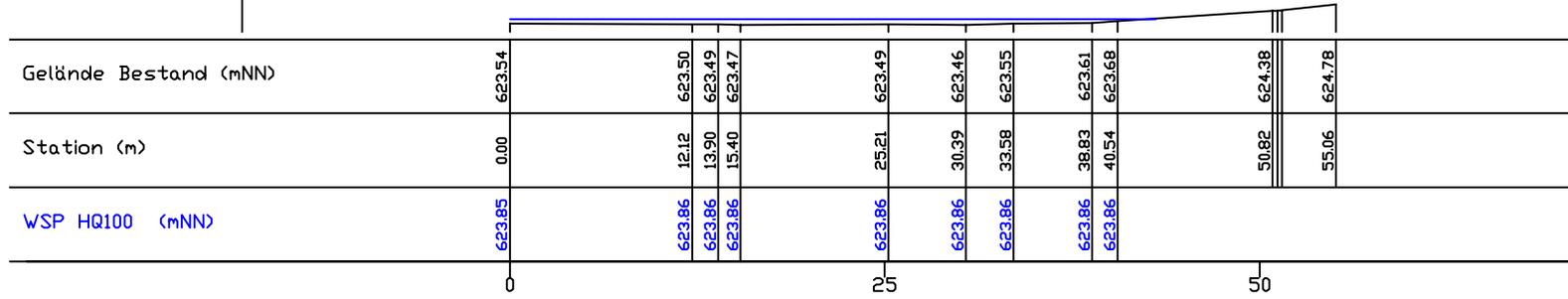
630

Abgrabung südliche Verkehrsfläche Aufschüttung



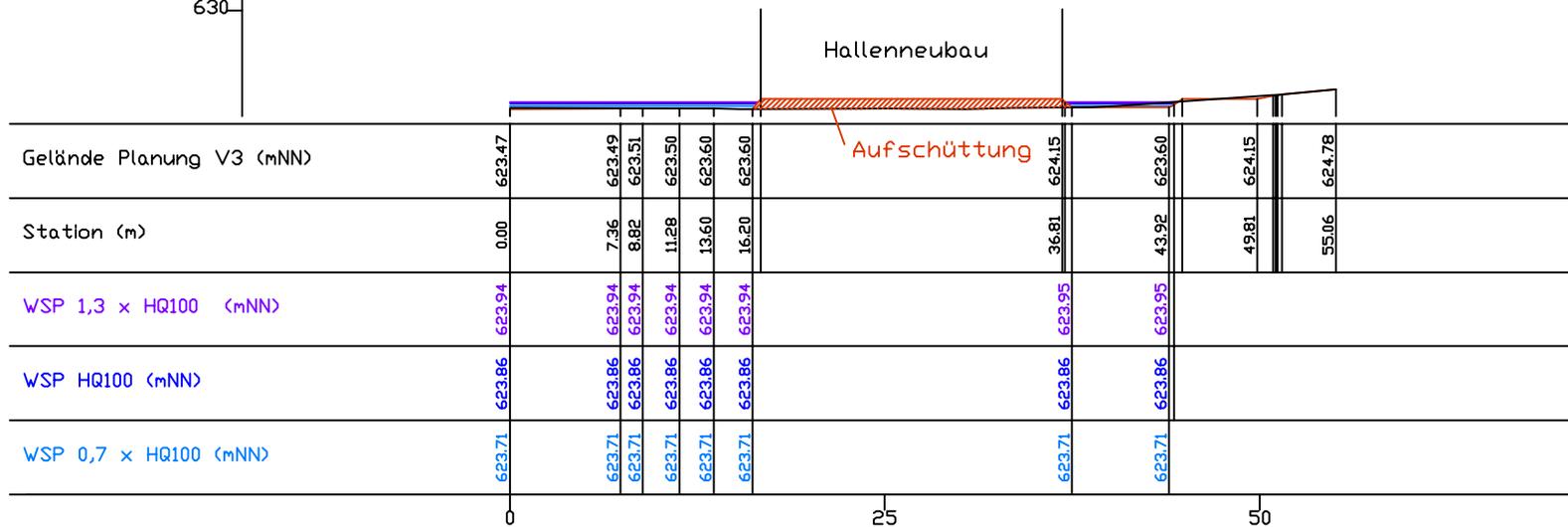
640
630

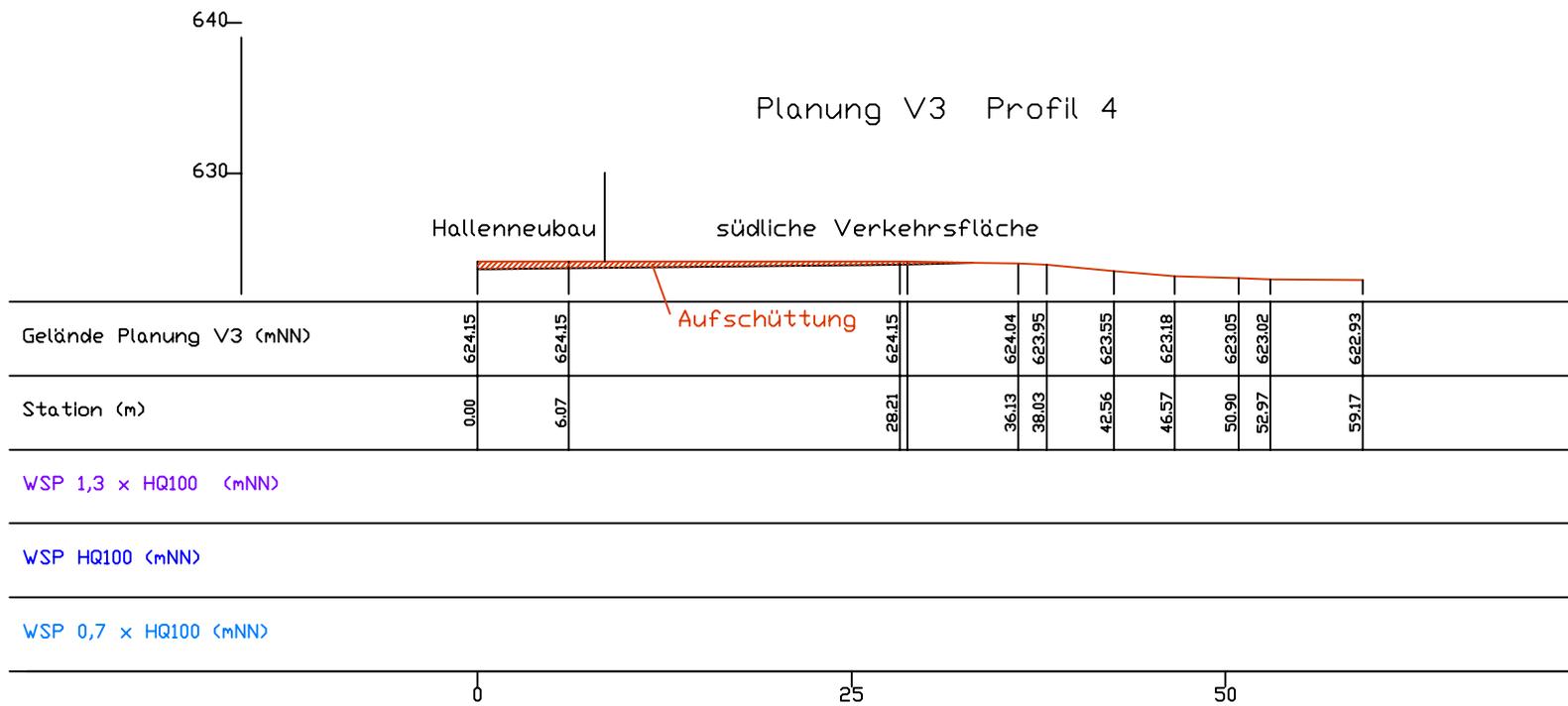
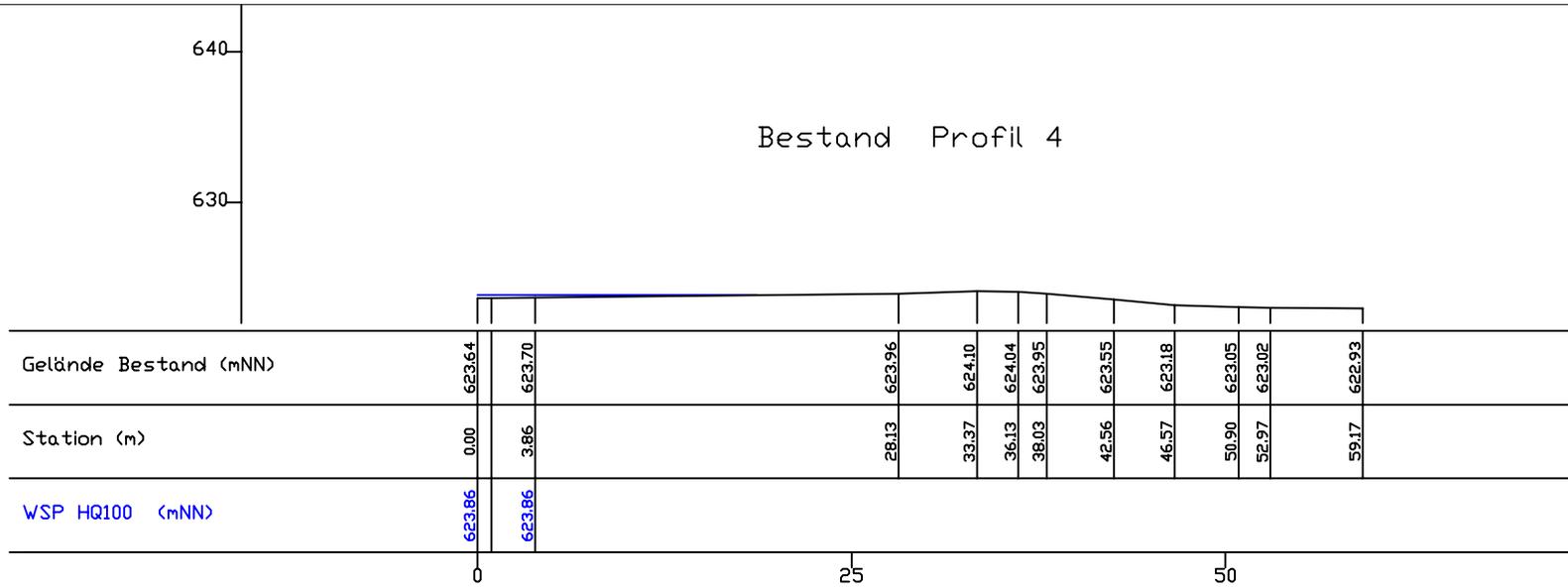
Bestand Profil 3



640
630

Planung V3 Profil 3

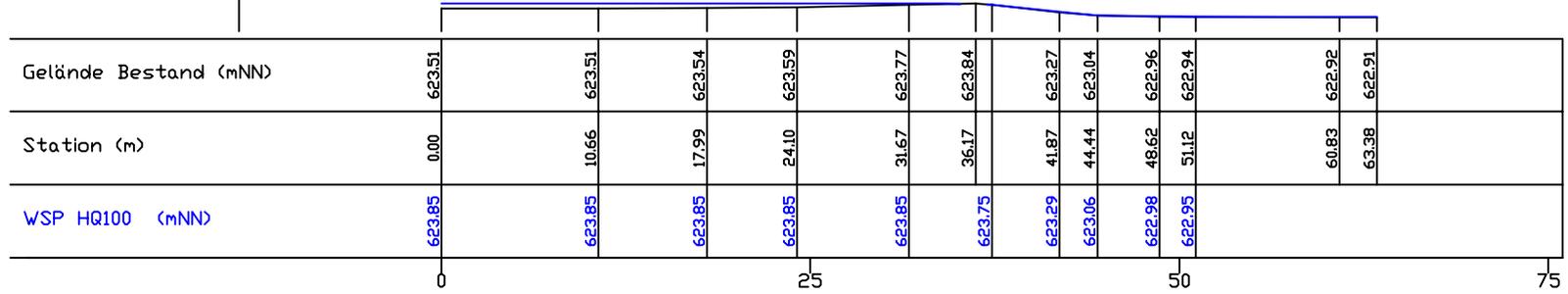




640

630

Bestand Profil 5



640

630

Planung V3 Profil 5

