



**Gemeinde
Sontheim**

9. Änderung des Flächennutzungsplans

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan-Änderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangssituation – Anlass und Bedarf

Mit der gegenständlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ reagiert die Gemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes, sowie in Bezug auf den gegenständlichen Standort in besonderer Weise auch auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage Attenhausen.

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

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

Die gegenständliche 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Sontheim für die Plangebietsflächen erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ (Aufstellung im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

2. Lage, Größe und Bestandssituation sowie Planungseckpunkte

2.1 Lage und Größe

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

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

Der ca. 2,05 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst den Gebietsumgriff im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 268 (TF = Teilfläche), 276/2 (TF), 276/4 (TF), 276/6 (TF), 276/8 (TF), 276/10, 276/12 (TF), 276/14 (TF), 276/16 (TF), 276/18 (TF), 276/20 (TF), 276/22 (TF), 276/24 (TF), 277, 283 (TF), 300 (TF), 301 (TF) und 301/2 (TF), jeweils der Gemarkung Attenhausen.

2.2 Bestandssituation / Realnutzung

Realnutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestandssituation

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

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

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

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

Lage zum Überschwemmungsgebieten HQ100 / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG) noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Die Abgrenzung des „wassersensiblen Bereichs“ liegt mehr etwa 300 m von den Flächen des gegenständlichen Plangebietes entfernt, entlang der „Dorfstraße“.

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

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

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

Oberflächenwasser & Starkniederschläge:

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich südöstlich des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet (WSG) befindet (Gebietskennzahl: 2210802800126; Festsetzungsdatum: 01.02.2014). Allerdings liegt die nördliche Grenze des WSG Sontheim aktuell etwa 300 m östlich / südöstlich des Plangebietes entfernt; – abweichend zu den ursprünglichen / inzwischen „veralteten“ Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim aus dem Jahr 1989, in welchem das WSG noch direkt östlich / südöstlich an das verfahrensgegenständliche Plangebiet angrenzt. Eine Beeinträchtigung des WSG bzw. dessen Schutzzonenbereichen ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht gegeben – auch nicht durch Bau- und Entwässerungsmaßnahmen (auf Grundlage Übertragung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung der Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, mit Stand vom 21.04.2017, welche im Zuge der Aufstellung des direkt westlich / südwestlich an das gegenständliche PG angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2“ erstellt wurde).

- **Boden / Untergrundsituation:**

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

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

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

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

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

- Denkmalschutz:

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

Gemäß den Inhalten des "Bayerischen Denkmal-Atlas" (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) sind die zu dem Plangebiet am nächsten gelegene Baudenkmäler jeweils mindestens etwa 300 m entfernt;

hierbei handelt es sich um:

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

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

2.3 Planungsseckpunkte / wesentliche Planungsinhalte

Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist im Wesentlichen die Umänderung einer bisherigen Flächen-Darstellungen von „Fläche für die Landwirtschaft“, sowohl in „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als auch in „Sonstige Straßen“ (für die Straßenraumflächen der zusätzlich benötigten Siedlungsstraßenflächen) sowie in „Grünflächen“, teils mit „Ortsrandbegrünung“.

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

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

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

Außerdem erfolgt im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung eine Neuorganisation der Flächen bzw. der Darstellung der Maßnahmen zur „Ortsrandbegrünung“ auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Ausweisung der „Wohnbauflächen“ gesamtplanerisch konzeptionell fortgeschriebenen bzw. veränderten Ortsrand-Situation des Gesamt-Baugebietes. In diesem Zuge wird auch die Darstellung des bislang rechtswirksamen linear ausgeprägten „Feldgehölz“-streifens südlich entlang des „Nordweges“ überplant bzw. im Bereich der Plangebietsflächen aus der Plandarstellung herausgenommen.

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

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

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet (PG) ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- In dem Plangebiet und dessen räumlich funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden; die „Schwelk“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich vom südwestlichsten Punkt des Vorhabengebietes knapp 400 m entfernt und vom nordwestlichsten Punkt aus gemessen sogar etwa 500 m.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.
- Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".

Artenschützerische Bewertung

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

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

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

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

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

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben bzw. dem parallel aufgestellten Bebauungsplan "Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3" v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens nicht gegeben (insbesondere wird in diesem Zusammenhang erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu hingewiesen).

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

3.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlagen / zu berücksichtigende Fachplanungen sind im gegenständlichen Fall folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungen zu nennen:

- Bereits im Zuge der Aufstellung des direkt südwestlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ wurde durch die Fa. ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried, eine Baugrunduntersuchung erstellt; mit Stand vom 21.04.2017. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans direkt an das Plangebiet der gegenständlichen Planung angrenzt und im Bereich des selben Naturraums liegt, der Niederterrasse, können die Ergebnisse dieser Baugrunduntersuchung auf das gegenständliche Plangebiet übertragen werden.
Zu den Schutzgütern Boden und Wasser bildet dieses Gutachten neben den allgemeinen Informationen des LfU eine weitere gebietsspezifischere Informationsgrundlage.
- Aktuell vorliegender Ausführungsentwurfs der Straßenplanungen mit Bez. "Sanierung Gemeindeverbindungsstraße Attenhausen - Sontheim und Mindelheimer Straße" - "Lageplan 1 Straße" des Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsried, mit Stand vom 17.01.2024; dieser wurde mit Blick auf eine nachhaltig-zukunftsträchtige Gesamt-Planungskonzeption bereits vollinhaltlich in der Planung berücksichtigt.

3.3 Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind neben der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation eines Großteils der Plangebietsflächen (Nutzung als Dauer-Grünland) der angrenzende, vorrangig wohn-genutzte Siedlungsbereich sowie auch die vorhandenen Abschnitte / Flächenbereiche der „Sontheimer Straße“ und des „Nordweges“ zu nennen (v.a. durch bauliche Anlagen, Beunruhigungs-Potential der Nutzungen, etc.).

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen bzw. Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes durch beispielsweise Gewerbelärm oder die in einer Mindestentfernung von ca. 150 / 160 m nördlich / nordwestlich des PG verlaufende Staatsstraße 2011 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Des Weiteren ist der Umgriff des Plangebietes insb. im südlichen Bereich auch geprägt durch eine 20-kV-Freileitung, welche südöstlich / südlich der „Sontheimer Straße“ (benachbart zu den Geltungsbereichsflächen) nach Richtung Sontheim verläuft.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die an das Vorhabengebiet angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als vergleichsweise stark durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt / vorbelastet zu bewerten.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. von Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet wird auf der gegenständlichen Ebene der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) auf die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf die entsprechenden Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ verwiesen.

3.5 Umweltbericht

Das Plangebiet überdeckt sich weitestgehend mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ – es besteht lediglich folgende geringfügige Abweichung:

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

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

Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet sowie insbesondere auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erläutert.

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

Bewertung der Schutzgüter:

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

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Mensch - Immissionsschutz	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch - Erholung	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine bis geringe Erheblichkeit

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Orts- / Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine bis geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit (jedoch nur vorhabenextern bedingt!)

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

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

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

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

4.1.2 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung

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

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

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

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ betreffen; auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ betreffen; auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ betreffen; auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

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

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war deshalb nichts veranlasst.

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

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ betreffen; auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ betreffen; auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ betreffen; auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

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

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

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

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

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

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ betreffen; auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

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

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

Die Ausführungen und Hinweise sowie das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss der

Gemeinderatssitzung vom 17.02.2025 zur betreffenden Stellungnahme aus der (frühzeitigen) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und dessen unveränderte vollinhaltliche Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

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

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

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

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

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der bestehenden 20-kV-Kabelleitung im Vorhabengebiet sowie der im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden 20-kV-Freileitung. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Gefahren in Zusammenhang mit elektrischen Anlagen und die weitere Abstimmung vor Beginn bzw. während erforderlichen Bauarbeiten. Des Weiteren waren der Stellungnahme 4 Anlagen beigelegt – ein Kabellageplan und ein Ortsnetzplan sowie das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ und das „Merkheft für Baufachleute“.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise inhaltlich den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Attenhausen – Sontheimer Wegfeld 3“ betreffen; auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss bzw. -text wurde verwiesen.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung war nichts veranlasst.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 1989 inklusive der 1., 2., 3., 4. und 7. Änderung sowie der 1. Berichtigung sind zwar einige Flächenbereich für eine Siedlungserweiterung als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die i. E. bis dato nicht umgesetzt wurden. Diesbezüglich weiterführend / ergänzend wird auf die entsprechende plangraphischen Darstellungen / die Kartenausschnitte des FNP (bezogen auf die Ortslage Attenhausen sowie auch den Hauptort Sontheim) und die jeweils zugehörigen Auswertungs-Listen unter der Ziffer 3.3.3 der Begründung der FNP-Änderung entsprechend verwiesen.

Bei den meisten dieser Flächen handelt es sich allerdings um Flächen in Privatbesitz für die letztlich nach derzeitigem Sachstand auch (aktuell noch) keine Grundstücksverfügbarkeit besteht / gegeben ist. Einige der Flächen, insbesondere einzelne bislang unbebaute Grundstücke in bereits umgesetzten Baugebieten oder auch im Ortskern, werden zudem derzeit gerade bebaut oder es wird i.V.m. diesen Flächen gerade eine Bebauung geplant.

Weiterhin können, mit Blick auf die vorstehend angeführten Auswertungs-Listen, Flächen aufgrund von anderweitigen Nutzungs- od. Schutzfunktionen ggf. auch nicht bebaut werden, wie beispielsweise wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet der Östlichen Günz und in der Überschwemmungsfläche für eine Hochwasser-Flutmulde oder der Nutzung als Regenrückhaltebecken, gemeindliche Parkplatzanlage und öffentliche Spielflächen /

Spielplätze.

Weiterführend wird an dieser Stelle neuerlich auf die Inhalte unter der Ziffer 3.3.3 der Begründung der FNP-Änderung verwiesen.

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

Wie unter der Ziffer 3.3.2 der Begründung zu der FNP-Änderung ebenfalls bereits eingehend dargelegt, ist der Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Sontheim in den nächsten 10 bis 20 Jahren so groß, dass zusätzlich zur Umsetzung der gegenständlichen Planung noch weitere Baugebietsausweisungen notwendig sein werden!

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

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

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

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplanes trägt die Gemeinde diesem Umstand nun Rechnung und stellt damit zumindest für die nähere Zukunft ihre grundsätzliche Handlungsfähigkeit bzgl. des örtlichen Bedarfs für die Versorgung der Bevölkerung mit (dringend benötigten) Baugrundstücken / Wohnbauflächen gem. den aktuell gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Gegebenheiten bestmöglich sicher.

Bezüglich weiterer Informationen zur Prüfung von Standortalternativen sowie insbesondere auch zu den Ausführungen der im Rahmen der gegenständlichen Planung umfangreich durchgeführten „Ortsplanerischen Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung - Vertiefte Prüfung vorhandener Bauflächen / -potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, etc.)“ wird auf die entsprechenden Inhalte der Ziffer 3.3.3 der Begründung zu der FNP-Änderung verwiesen.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht (bezogen auf Lage und Standortsituation) möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte,

zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

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

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

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

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

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

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

5.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (Planungsregion 15), in Kraft getreten am 21.12.2024) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Zum einen wird auf die Inhalte bzw. die ausführlichen Darstellungen, Erörterungen, etc. und Ergebnisse der Unterkapitel 3.3.2 „Strukturdaten von Sontheim – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.3.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“ der Begründung zu der FNP-Änderung vollinhaltlich verwiesen.

Zum anderen erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens v.a. auch eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Allerdings können i. E. örtlich vorhandene Flächen- und Erschließungs-Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) gegenwärtig nicht für die vorhandene, dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs genutzt werden.

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

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

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

Zudem sind vorliegend in besonderem Maße auch die Grundsätze und Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller unter B III 2 (G) & (Z) „Siedlungsbereiche“ von grundlegender Bedeutung.

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

Siedlungsgefüges gegenüber dem „freien Landschaftsraum“ der würmeiszeitlichen Niederterrasse nach Richtung Osten / Nordosten.

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

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

Die gegenständliche Planung sowie auch der parallel hierzu aufgestellte Bebauungsplan „Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3“ werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

Mindelheim, den 08.04.2025

eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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