



Bekanntmachung

Bebauungsplan "Bahnhofstraße II" in Fellheim

**Erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 und 3 BauGB
(für "Bebauungspläne der Innenentwicklung")**

- I. Der **Gemeinderat Fellheim** hat mit Sitzung vom **13.03.2018** beschlossen, für das Gebiet **"Bahnhofstraße II" in Fellheim einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.951 m² (ca. 1,3 ha) und befindet sich auf den Flurstücken mit den Nummern 187, 194/9, 194/15 Teilfläche und 194/50 Teilfläche), jeweils der Gemarkung Fellheim und ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 186 und 186/1, die landwirtschaftlich genutzt werden und daran nördlich angrenzend gewerbliche Flächen sowie die Fl.-Nrn. 194/5, 194/15, 194/50 jeweils Teilflächen;
- im Osten durch die Bahnlinie Memmingen-Ulm, Fl.-Nr. 194/7 (TF);
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/8, 187/9 und 194/61, 194/15 (TF), 194/50 (TF) sowie Fl.-Nr. 187/5 die bereits als künftige Zufahrt des Gebietes von Bebauung freigehalten wurde;
- im Westen durch den Verlauf der innerörtlichen Straße „Kapellenweg“ (Fl.-Nr. 175 (TF)) und darüber hinaus die angrenzende Wohnbebauung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Das **Planungsbüro DAURER + HASSE, Buchloer Straße 1 in 86879 Wiedergeltingen** ist von der Gemeinde Fellheim mit der Erstellung des Planentwurfes **beauftragt**.

Die Anpassung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung wird an betreffender Stelle gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit weiterem Änderungsbedarf innerhalb des Gemeindegebietes nachgeholt.

Mit Ausnahme des Themas „Immissionsschutz“ (eigenes Gutachten der Firma BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg sowie dem Artenschutz (Fachbeitrag von Peter Harsch, Diplombiologe, Waltenhofen; siehe nachfolgend am Ende dieses Textes!) wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird kein eigenständiger Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Aufgrund insgesamt sehr schlechter Grundstücksverfügbarkeit wird von der Ermächtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Gebrauch gemacht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von neuem und kurzfristig verfügbarem Wohnbauland für den örtlichen Bedarf sowie von Mischgebietsflächen durch Nutzung einer bisher als innerörtliches Wiesengrundstück genutzten Fläche zu erzeugen.

- II. Der geänderte Entwurfsplanstand vom 26.03.2019 (Planzeichnung und Festsetzungen durch Text sowie Begründung) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" in Fellheim wurde **vom Gemeinderat mit Sitzung vom 26.03.2019 gebilligt**.
- III. Der geänderte Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße II“ (inklusive Satzungstext, Begründung, Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung, dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den bisher eingegangenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen) in der Fassung vom 26.03.2019 liegt in der Zeit

vom Mittwoch, 10.04.2019 bis einschließlich Montag, 13.05.2019

gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der **Gemeindeverwaltung Fellheim, Memminger Straße 44, 87748 Fellheim** während der allgemeinen Dienststunden jeweils **Montag von 18:00 – 19:00 Uhr und Mittwoch und Donnerstag von 8:00 – 10:00 Uhr** sowie in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Boos, Fuggerstraße 3, 87737 Boos während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist kann jedermann bei der Gemeindeverwaltung oder der Verwaltungsgemeinschaft Boos Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) zu dem geänderten Entwurf abgeben.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen können auch im Internet unter der Adresse www.vgem-boos.de unter der Rubrik **Letzte Neuigkeiten** eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Umweltbezogene Informationen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima / Lufthygiene, Arten und Lebensräume, Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter können der Begründung (B) und den vorliegenden Gutachten (GA) entnommen werden. Nachfolgend ebenfalls aufgeführt sind die als Quellen genutzten, allgemein zugänglichen Grundlageninformationen (GI) sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (St).

Im Einzelnen liegen folgende Umweltinformationen vor:

Boden

- Online-Abfrage Geologische Karte und Übersichtsbodenkarte im UmweltAtlas Bayern im Februar 2018 unter <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm> (GI)
- Online-Abfrage Bodenschätzung im BayernAtlas-plus im Februar 2018 unter https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info (GI)
- Erläuterungen in der Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 zur Bestandssituation, Schutzgutbewertung und zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes (B)

Wasser

- Online-Abfrage Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete und Trinkwasserschutzgebiete im UmweltAtlas Bayern im Februar 2018 unter <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm> (GI)
- Erläuterungen in der Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 zur Bestandssituation, Schutzgutbewertung und zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes (B)
- Stellungnahme Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Wasserrecht vom 26.04.2018 zur Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung (St)
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 22.05.2018 zu Altlasten, Wasserversorgung, Grundwasserstände, Siedlungsentwässerung, Gewässer und Hochwasser (St)

Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

- Erläuterungen in der Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 zur Bestandssituation (Kalt- und Frischluftproduktionsflächen, Vorbelastungen) und zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes (B)

Arten und Lebensräume

- Online-Abfrage Biotopkartierung Bayern Flachland zum Vorkommen von amtlich kartierten bzw. geschützten Biotopen beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz im Februar 2018 unter https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (GI)
- Harsch, P., Waltenhofen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße II“, Gemeinde Fellheim, Lkr. Unterallgäu; Stand: Juli 2018 (GA)
- Erläuterungen in der Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 zur Bestandssituation (Lebensräume, Artenvorkommen, Flächennutzung), Schutzgutbewertung und zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes (B)
- Stellungnahme Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege vom 23.04.2018 zum Schutz von Natur, Landschaft und Ortsbild sowie zum Artenschutz (St)

Orts- und Landschaftsbild

- Erläuterungen in der Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 zur Bestandssituation (topografische und ortsplannerische Situation), Schutzgutbewertung und zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes (B)
- Stellungnahme Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Bauwesen vom 25.04.2018 zum Ortsbild und zur Gebäudetypologie (St)

Mensch (Wohnen-Immissionsschutz und Erholung)

- BEKON, Lärmschutz und Akustik, Augsburg: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BPlan „Bahnhofstraße II“ der Gemeinde Fellheim, LA17-199-G01-T02-E01-01 vom 20.03.2019 (GA)


Hinweis: Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10 787 Berlin erhältlich und können während der allgemeinen Öffnungszeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Boos, Fuggerstraße 3, 87737 Boos (oder in den Räumen der Gemeindeverwaltung Fellheim, Memminger Straße 44, 87748 Fellheim) eingesehen werden.

- Erläuterungen in der Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 zur Bestandssituation, Schutzgutbewertung und zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes (B)
- Stellungnahme Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Immissionsschutz vom 16.05.2018 zur Immissionsschutzproblematik mit Verkehrs- und Gewerbelärm (St)

Kultur- und Sachgüter

- Online-Abfrage Bayerischer Denkmatalas mit Angaben zum Vorkommen von Bau- und Bodendenkmälern im Februar 2018 im BayernAtlas-klassik unter <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik> (GI)
- Erläuterungen in der Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 zum Vorkommen von Bau- und Bodendenkmälern sowie zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes (B)

Gemeinde Fellheim, den 03.04.2019


.....
Alfred Grözinger
Erster Bürgermeister

Dienstsiegel

Ortsüblich angeschlagen am : 03.04.2019
abgenommen am: . . 2019