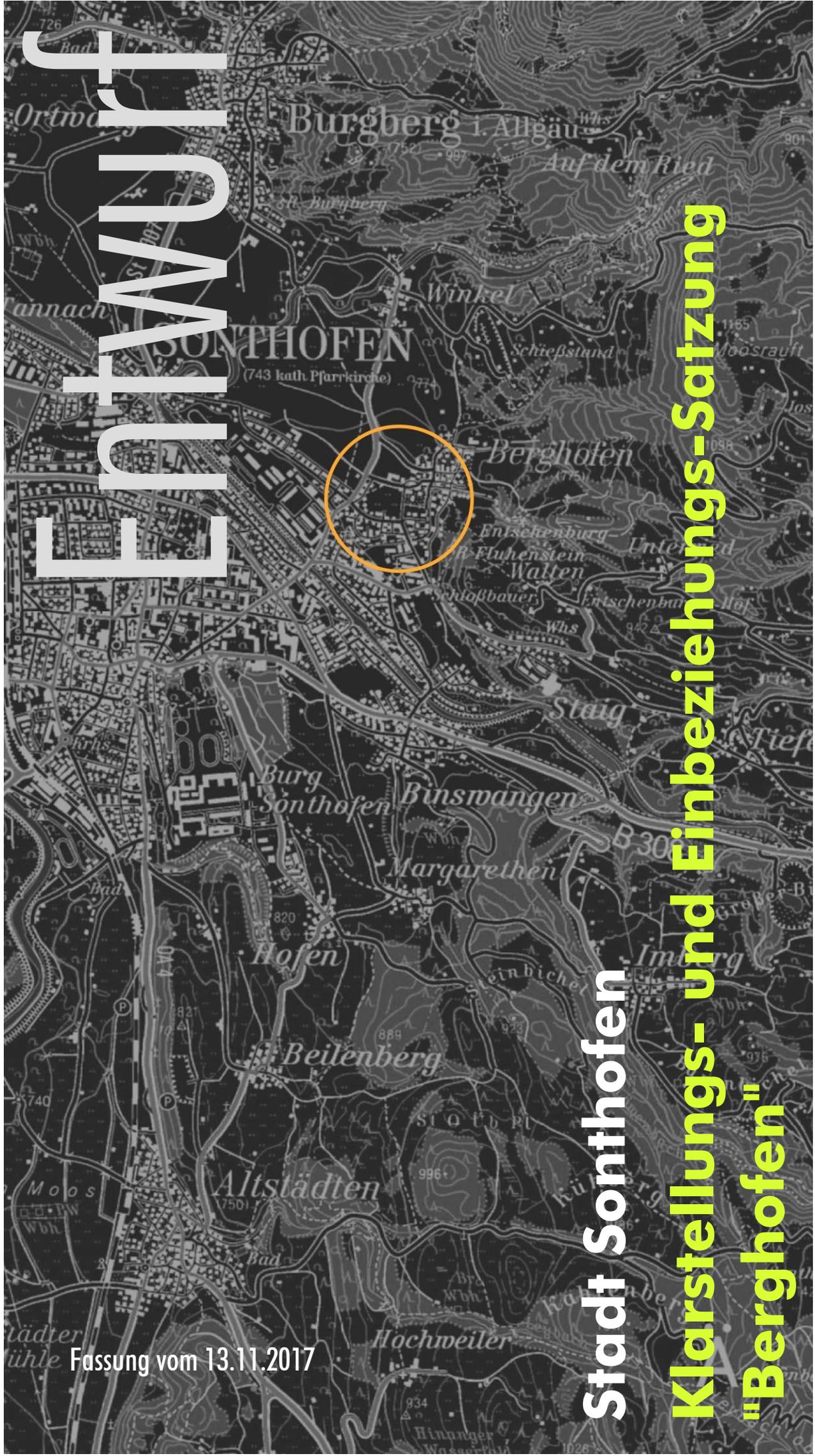


Entwurf



Stadt Sonthofen
Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung
"Berghofen"

Fassung vom 13.11.2017

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung | 4 |
| 3 | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) | 7 |
| 4 | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung | 8 |
| 5 | Hinweise und Zeichenerklärung | 9 |
| 6 | Satzung | 12 |
| 7 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 14 |
| 8 | Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1 a BauGB, Konzept zur Grünordnung | 18 |
| 9 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 24 |
| 10 | Begründung – Sonstiges | 25 |
| 11 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen | 26 |
| 12 | Begründung – Bilddokumentation | 27 |
| 13 | Verfahrensvermerke | 28 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

-
- 2.1 GR ... m² **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV, siehe Typenschablone)
- 2.2 FH ... m **Firsthöhe** als Höchstwert
Bestimmung der FH: Abstand zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV, siehe Typenschablone)
- 2.3  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV)
- 2.4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.5 **Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich** Pflanzungen:
 - Für die Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
 - Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
 - Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den einbezogenen Bereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|---------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Walnussbaum | <i>Juglans regia</i> |
| Zitter-Pappel | <i>Populus tremula</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> |

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

| | |
|---------------|-------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |

Sträucher

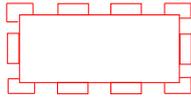
| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gewöhnlicher Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Gewöhnlicher Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Echter Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Alpen-Rose | <i>Rosa pendulina</i> |

Bibernell-Rose
Wein-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.6



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" für den Orts-Teil Berghofen der Stadt Sonthofen.

2.7



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs-Satzung "Berghofen" für den Orts-Teil Berghofen der Stadt Sonthofen.

(Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

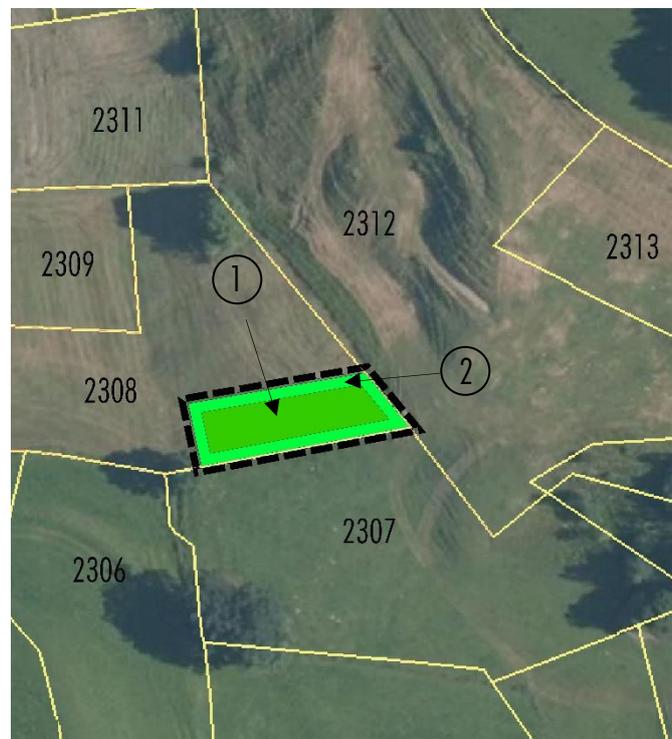
3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2308 (Teilfläche) der Stadt Sonthofen. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

①

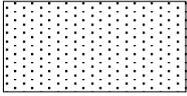
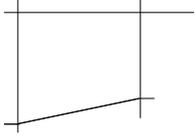
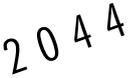
Pflanzung vielfältig strukturierter Feldhecken; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

②

Entwicklung eines Saumstreifens um die zu entwickelnde Feldhecke

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für das Dach des Hauptgebäudes. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Garagen und Carports sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD Dachform **Satteldach**
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 DN ... - ...° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß;
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Typenschablone)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4 **Artenschutz**
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.
- 5.5 **Vorhandene Gehölze**
Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 5.6 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**
Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer

besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.7 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

5.8 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Sonthofen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Sonthofen die Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" ergibt sich aus dessen deren zeichnerischem Teil vom 13.11.2017.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2308 der Gemarkung Sonthofen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung im Bereich der Fl.-Nrn. 2045, 2045/3 und 2059 (jeweils Teilfläche) richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.11.2017.

Der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" wird die Begründung vom 13.11.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§5 Ordnungswidrigkeiten

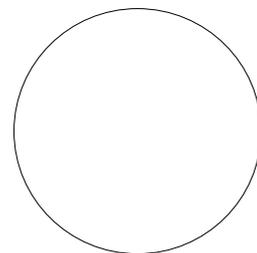
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§6 In-Kraft-Treten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" der Stadt Sonthofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Sonthofen, den

.....
(1. Bürgermeister Christian Wilhelm)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Sonthofen, nordöstlich der Ostrach. Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- 7.1.1.2 Erfordernis der Planung im Rahmen der Klarstellungssatzung ist es, den südlichen Bereich des Salzweges als im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarzustellen sowie im Rahmen der Einbeziehungsatzung Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses im Sinne eines Betriebsleiter-Wohnens der Metallbau Bischof GmbH zu schaffen.
- 7.1.1.3 Das Plangebiet wird durch den südlich verlaufenden Salzweg erschlossen.
- 7.1.1.4 Die Planungsrechtliche Vorschriften beschränken sich hauptsächlich auf die Festsetzung einer Firsthöhe sowie einiger weiterer Vorschriften.
- 7.1.1.5 Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes erbracht. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Flst.-Nrn. 2308 (Teilfläche), Gemarkung Sonthofen.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Sonthofen nord-östlich der Ostrach.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2042/2, 2042/3, 2044, 2048/8, 2045, 2045/3 und 2059 (jeweils Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch Nagelfluhhöhen und -senken bestimmt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im Geltungsbereich der Klarstellungs-Satzung bestehende Gebäude, im Bereich der Einbeziehungs-Satzung sind keine Gebäude vorhanden.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Durch die Klarstellungs-Satzung sollen die süd-östlich der Winkeler-Straße und östlich des Salzweges befindlichen Flächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert werden.

Die Firma Metallbau Bischof GmbH beabsichtigt westlich an ihr Firmengelände angrenzend ein Wohnhaus im Sinne einer wohnlichen Nutzung durch den Betriebsleiter zu errichten. Die

planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen über eine Einbeziehungs-Satzung in Anknüpfung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen werden, welche den Bereich mit in den Ortsteil Berghofen einbezieht und über eine Auswahl an Festsetzung die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich regelt. Dadurch soll die Anpassung an den Ortsteil "Berghofen" erfolgen. Durch das bestehende Firmengelände und das bereits existierende Betriebsleiterwohnhaus ist das Plangebiet entsprechend vorgeprägt. Eine Einbeziehung in den angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil scheint daher aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.2 Die Stadt Sonthofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 22.10.2002). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt. Es ist als Grünfläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt.
- 7.2.3.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eindeutig festzulegen, welche Teile der Bebauung entlang des Salzweges und der Winkeler Straße als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gelten und ferner durch die Einbeziehungs-Satzung im nördlichen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.
- 7.2.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen wird Gebrauch gemacht. Von darüber hinausgehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.
- 7.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, welche der Lage des Gebäudes am Ortsrand Rechnung trägt und es in seiner Größe auf eine Anpassung an die Umgebungsbebauung reduziert.
- 7.2.5.2 Die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt einerseits vor dem Hintergrund der Gewährleistung des städtebaulichen Einfügens in die Gesamtsituation der Randlage am Ortsteil "Berghofen" der Stadt Sonthofen, andererseits in Orientierung an der vorhandenen Objektplanung. Die Festsetzung reagiert durch die Maßgabe der Messung an der Stelle des höchsten Firstes in der Mitte der Längsseite des Gebäudes auf die leichte Bewegtheit des Geländes. Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird ein Einfügen in die städtebauliche Gesamtsituation an dieser Stelle gewährleistet.
- 7.2.5.3 Die Festsetzung der alleinigen Zulässigkeit von Einzelhäusern reagiert einerseits auf die Lage am Ortsrand, aufgrund derer Doppelhäuser sowie sonstige Haustypen ausgeschlossen sind, ferner soll im Zuge der vorliegenden Objektplanung lediglich ein Einzelhaus an dieser Stelle verwirklicht werden. Durch die Festsetzung tritt das Gebäude der Gesamtsituation hinzu, ohne als Fremdkörper zu wirken.
- 7.2.5.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Das Grundstück ist nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen. Das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) wird dadurch ebenfalls verhindert.

7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Winkeler Straße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.7.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.8 Wasserwirtschaft

- 7.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9 Geologie

7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.1 Allgemein**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungs-Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" wird ein baulicher Eingriff ermöglicht, der auszugleichen ist. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung wird gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Der einbezogene Bereich befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Sonthofen. Es wird im Süden durch den "Salzweg" begrenzt. Die Straße trennt die Fläche von im Südwesten befindlicher Wohnbebauung. Im Osten schließt das eigentliche Betriebs- und Wohngebäude der Metallbau Bischof GmbH an. Im Norden und Nordwesten gibt es einen Übergang in die freie Landschaft.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im einbezogenen Bereich bestehen im Moment drei unterschiedliche Lebensraumtypen. Im Norden kann die Gartenfläche des derzeitigen Wohngebäudes verortet werden. Diese Flächen sind anthropogen geprägt. Durch die regelmäßige Mahd des Rasens konnte sich in diesem Bereich nur eine geringe Artenausstattung ausbilden. Auf der Planfläche befindet sich zudem eine Hecke, die derzeit als Sichtschutz für den Garten des bestehenden Wohngebäudes dient. Im Bereich der Hecke ist das Vorkommen von siedlungstypischen Vogelarten (Kohlmeise, Haussperling, etc.) zu erwarten. Südlich der Hecke grenzt eine landwirtschaftlich geprägte Wiesenfläche an. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im einbezogenen Bereich befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop. Das nächstgelegene Schutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet "Stadt Sonthofen", Nr. 2210842700102) befindet sich ca. 720 m östlich. Das nächste gem.

Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotop ("Bachbegleitgehölz an der Ostrach", Nr. A8427-0086-003) befindet sich ca. 490 m südwestlich der Planfläche.

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im gesamten einbezogenen Bereich ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stärker anthropogen geprägt sind, da es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung gibt. Die vorkommenden Böden sind jedoch vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch unbeeinträchtigt erfüllen. Das Gebiet zählt zu den nördlichen Kalkalpen. Im Untergrund können Ablagerungen des Auenbereichs der Ostrach nachgewiesen werden. Diese zum Teil würmzeitlichen Talfüllungen können aus Mergel, Lehm, Sand oder Kies bestehen. Überlagert werden die Gesteine von überwiegend Braunerden.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im einbezogenen Bereich kommen keine Oberflächengewässer vor. Da es sich bei den einbezogenen Flächen um unversiegelten Boden handelt, kann das auftreffende Niederschlagswasser ungehindert in den Untergrund versickern. Auf Grund des überwiegend ebenen Geländes kommt es zu keinem oberflächlich abfließenden Hangwasser. Auf der Planfläche fällt derzeit kein Abwasser an.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Bereich der Planfläche kann auf den offenen Wiesen- und Rasenflächen in geringem Maße Kaltluft entstehen. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen kann sich zudem Frischluft ausbilden. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der einbezogene Bereich ist überwiegend aus Norden und Nordwesten aus der freien Landschaft einsehbar. Es handelt sich jedoch nicht um einen landschaftlich hochwertigen Bereich, da durch die angrenzende Bebauung eine Vorbelastung besteht.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung Lebensraum verloren. Die eingrünende Hecke geht verloren. Zudem werden Teile der Rasen- und Wiesenflächen überbaut und können nicht weiter für die hier vorkommenden Pflanzen- und Tierarten als Lebensraum dienen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Von der Planung werden keine Schutzgebiete oder kartierten Biotop betroffen.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nur in geringem Maße betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Bereich der Bebauung entfallen Flächen, auf denen derzeit die Bildung von Kaltluft möglich ist. Durch den Verlust von Gehölzstrukturen wird zudem die Bildung von Frischluft in diesem Bereich eingeschränkt. Dies ist auf Grund der geringen Flächengröße nicht weiter von Bedeutung.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtischen Randbereiches zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- 8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 8.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.1 (Vorhabenstyp) ist hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.3.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 8.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Bereich der neuen Bebauung handelt es sich zum Teil um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Des Weiteren handelt es sich um Gehölze (Hecke) aus überwiegend einheimischen Arten. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.3.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.3.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich zum einen um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften und zum anderen um den bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert sowie zur Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.3.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für den Bereich der Rasen- und Wiesenflächen erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für den Bereich der Hecke erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 8.2.3.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.3.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - zur Durchgrünung des Bereichs wird pro 600 m² mindestens 1 Laubbaum gepflanzt
 - die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass

Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

8.2.3.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird dabei jeweils von einem unteren Wert ausgegangen. Dadurch ergeben sich für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche Kompensationsfaktoren. Entsprechend sind in der nachfolgenden Auflistung die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

| Teilgebiete | Feld | Kompensationsfaktor | Fläche (m ²) | erforderliche Ausgleichsfläche (m ²) |
|-------------------------|------|---------------------|--------------------------|--|
| Rasen- und Wiesenfläche | AI | 0,3 | 707 | 212 |
| Hecke | AII | 0,8 | 248 | 198 |
| Summe | | | 955 | 411 |

8.2.3.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 2308 (Teilfläche) der Stadt Sonthofen.

8.2.3.13 Der überwiegende Teil der Flächen wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im nördlichen Bereich kann ein Feldgehölz vorgefunden werden.

8.2.3.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum

Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)“):

- Am südlichen Rand der Fläche mit der Fl.-Nr. 2308 ist eine naturnahe Feldhecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern und naturnahen Saumstrukturen anzulegen. Die Sträucher sollten in einem Raster von 1,5 m × 1,5 m gepflanzt werden. Bei der Pflanzung sollten Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Hasel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche und Gemeiner Schneeball verwendet werden.
- Zur Entwicklung naturnaher Saumstrukturen sollten die Randbereiche der Feldhecken alle zwei Jahre im Herbst gemäht werden (mit Abtransport des Mahdguts). Die Feldhecken sollten alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

8.2.3.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

| Ausgleichsflächen | Lage der Flächen | Bestands-Situation der Flächen | angestrebte Maßnahme oder Nutzung | Ausgleichsfläche in m ² |
|-------------------|------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|
| Fettwiese | extern | intensiv genutztes Grünland | Schaffung einer naturnahen Feldhecke mit naturnahen Saumstrukturen | 411 |
| Summe | | | | 411 |

8.2.3.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2308 (Teilfläche) ausgeglichen.

8.2.3.17 Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Für Nebengebäude sind andere Dachformen zulässig.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

9.2 Sonstige Regelungen**9.2.1 Abstandsflächen**

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist für die Gewährleistung der städtebaulichen Kontinuität sinnvoll.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.
- 10.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

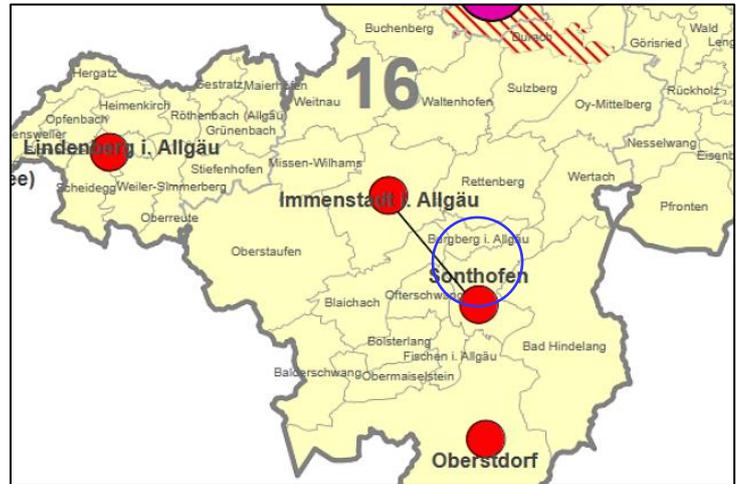
10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung: 0,09 ha
- 10.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches der Klarstellungs-Satzung: 0,12 ha

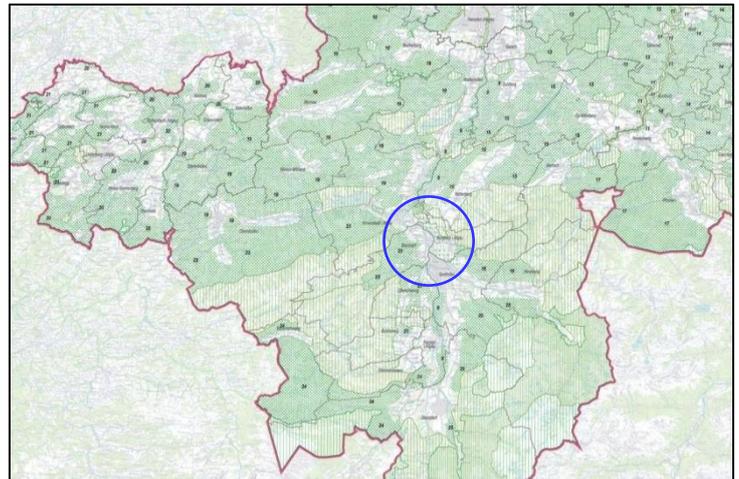
10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung im Mischwasser-System
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Sonthofen, Sonthofen
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: erdgas schwaben gmbh, Augsburg
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte", Darstellung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Darstellung als Siedlungsfläche



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Grünfläche bzw. gewerbliche Baufläche



Blick von Süd-Westen auf das Plangebiet, im Hintergrund das bereits bestehende Wohngebäude der Firma Metallbau Bischof GmbH



Blick von Osten auf die Firma Metallbau Bischof GmbH, links im Bild der Salzweg



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Sonthofen, den

 (1. Bürgermeister Christian Wilhelm)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Stadt Sonthofen, den

 (1. Bürgermeister Christian Wilhelm)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Sonthofen, den

 (1. Bürgermeister Christian Wilhelm)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Stadt Sonthofen, den

 (1. Bürgermeister Christian Wilhelm)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Stadt Sonthofen, den
.....
(1. Bürgermeister Christian Wilhelm)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Berghofen" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stadt Sonthofen, den
.....
(1. Bürgermeister Christian Wilhelm)

Plan aufgestellt am: 13.11.2017

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. M.Sc. Th. Reber)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.