

Entwurf



Stadt Sonthofen Einbeziehungssatzung "Tiefenbach"

Fassung vom 10.10.2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
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)
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
5	Hinweise und Zeichenerklärung
6	Satzung
7	Begründung – Städtebaulicher Teil
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung, Abarbeitung der Eingriffsregelung
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
10	Begründung – Sonstiges
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
12	Begründung – Bilddokumentation
13	Verfahrensvermerke

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

-
- | | | |
|-----|--|--|
| 2.1 | GR m ² | <p>Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablone)</p> |
| 2.2 | Überschreitung der Grundfläche | <p>Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte</p> <ul style="list-style-type: none"> — Stellplätze und — Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen <p>um weitere 50 % überschritten werden.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)</p> |
| 2.3 | GH m ü. NN | <p>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.4 | Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN) | <p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).</p> <p>Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.</p> <p>Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |

2.5



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.6

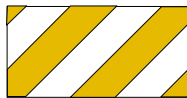
E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;

E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

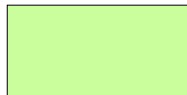
2.7



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.9

Behandlung von Niederschlagswasser in den einbezogenen Bereich

Das anfallende Niederschlagswasser sollte soweit möglich vor Ort flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone versickert werden. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFriV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich, wobei ggf. bereits bestehende andere Einleitungen mit zu berücksichtigen sind. Falls das Niederschlagswasser auf Grund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, wird es in die städtische Niederschlagswasserkanalisation bzw. in den nördlich des Plangebietes gelegenen Bachlauf eingeleitet.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Bodenbeläge in dem einbezogenen Bereich

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12 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. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

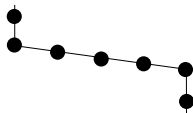
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum

Rote Johannisbeere
 Stachelbeere
 Hunds-Rose
 Essig-Rose
 Gebirgs-Rose
 Wein-Rose
 Bibernell-Rose
 Apfel-Rose
 Himbeere
 Brombeere
 Ohr-Weide
 Purpur-Weide
 Mandel-Weide
 Korb-Weide
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gewöhnlicher Schneeball

Ribes rubrum
 Ribes uva-crispa
 Rosa canina
 Rosa gallica
 Rosa pendulina
 Rosa rubiginosa
 Rosa spinosissima
 Rosa villosa
 Rubus idaeus
 Rubus sect. rubus
 Salix aurita
 Salix purpurea
 Salix triandra
 Salix viminalis
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.13



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" der Stadt Sonthofen

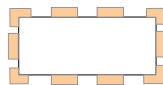
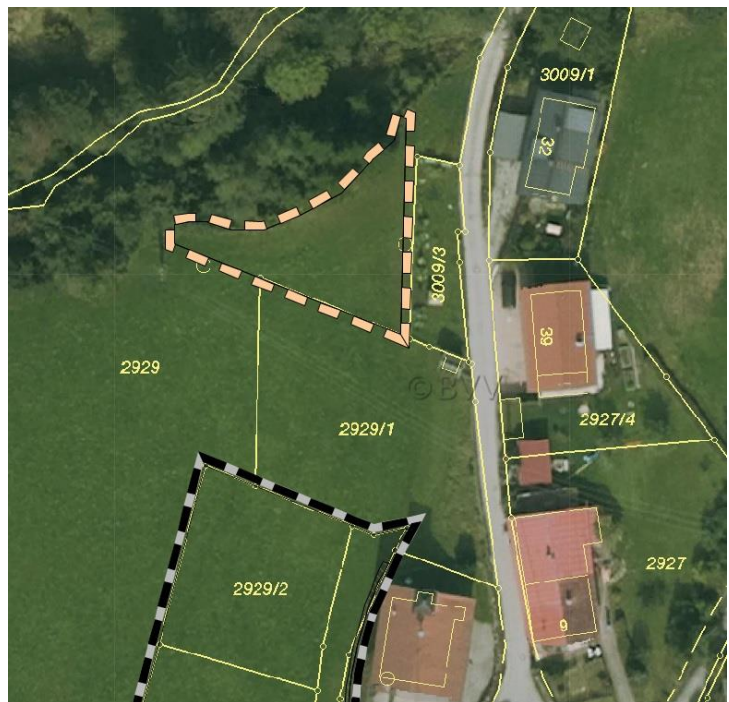
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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. 2929 (Teilfläche) der Gemarkung Sonthofen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung

Maßnahmen:

- Pflanzung von drei Obsthochstämmen in einem Abstand von mindestens 8 m zueinander. Die Pflanzung ist bevorzugt im Spätherbst (spätestens Mitte November) durchzuführen und in einer Phase ohne Bodenfrost vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind regionaltypische Sorten zu verwenden.

- Extensivierung des Grünlandes und Aushagerung zur Entwicklung eines artenreicheren Standortes. In den ersten 3 Jahren ist die Fläche durch 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu pflegen, die 1. Mahd ist erst nach dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Sollte sich nach 3 Jahren keine Erhöhung der Artenvielfalt einstellen, ist eine Nachsaat mit standortheimischem Saatgut durchzuführen. Ab dem 4. Jahr ist die Ausgleichsfläche durch 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu pflegen, die 1. Mahd ist frühestens ab dem 15. Juli durchzuführen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

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

- 3.2 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.3 Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) 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)
- 3.4 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,00 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt;
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Typenschablone)

3.5 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

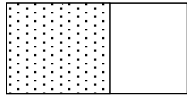
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Typenschablone)

3.6 Minestdachüberstand

Der Minestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten: 0,50 m.

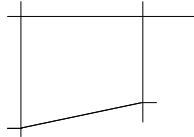
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



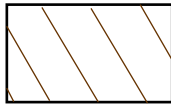
Bestehende Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Betonriegel mit Schottermulde und Transportsickerleitung zur Hangsicherung

4.4

2929/2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.7



Geplante Böschung (siehe Planzeichnung)

4.8

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

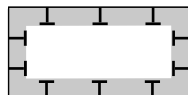
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.9 Artenschutz

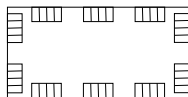
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

4.10



Externe **Ausgleichsfläche** gemäß Kapitel 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)" (siehe Planzeichnung)

4.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Bach westlich Tiefenbach", Biotop-Nr. A8427-0095-001; "Extensivwiesen und Magerrasen bei Tiefenbach", Biotop-Nr. A8427-0093-002), außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, 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, Renana und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.13 Schmutzwasserkanal

Schmutzwasserkanal unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

4.14 Wasserleitung

Wasserleitung unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

4.15 Notüberlauf

Notüberlauf unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

4.16 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass eventuell anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.17 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" gilt die städtische Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 4.18 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 4.19 Überflutungsschutz** Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, ...) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gestaltung von Garten- und Außenanlagen integrierbar.
- 4.20 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 4.21 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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Sonthofen vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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 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.

Östlich des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Tiefenbach e.V. Es ist vorübergehend mit Lärm-Immissionen durch Feuerwehrrübungen und Einsätze zu rechnen.

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin zu gewährleisten sind. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

4.22 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Sonthofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.23 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260 Art. 6 (bei Abstandsflächen) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 Bauausschuss der Stadt Sonthofen die Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 10.10.2019.

§ 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. 2929 (Teilfläche) der Gemarkung Sonthofen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 2926 (Teilfläche), 2929/2, 2929/3 und 2940/2 (Teilfläche) richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.10.2019. Der Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" wird die Begründung vom 10.10.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§5 Ordnungswidrigkeiten

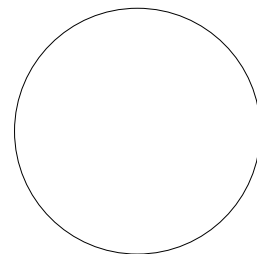
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§6 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" der Stadt Sonthofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sonthofen, den

.....
(1. Bürgermeister C. Wilhelm)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung dient der Umsetzung eines Wohngebäudes im Ortsteil "Tiefenbach" der Stadt Sonthofen.
- 6.1.1.2 Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteils "Tiefenbach" der Stadt Sonthofen und schließt an die südlich gelegene Wohnbebauung an. Es umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2926 (Teilfläche), 2929/2, 2929/3 und 2940/2 (Teilfläche). Erschlossen wird das Grundstück über die östlich angrenzende Straße der Fl.-Nr. 2940/2.
- 6.1.1.3 Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereichsfläche einzustufen. Geplant ist der Bau eines Wohngebäudes für die ortsansässige Bevölkerung. Darüber hinaus soll zukünftig die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes möglich sein. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Das Plangebiet wird dadurch in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Aufgrund der im Südosten betriebenen Landwirtschaft werden die verfahrensgegenständlichen Teilflächen Teil eines Dorfgebietes. Eine Festsetzung des Gebietstyps erfolgt jedoch nicht.
- 6.1.1.4 Für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein, zumal dieser Bereich im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt ist.
- 6.1.1.5 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung wird jedoch nicht getroffen.
- 6.1.1.6 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteils "Tiefenbach" der Stadt Sonthofen und schließt an die südlich gelegene Wohnbebauung an. Die geplante private Verkehrsfläche des Plangebietes schließt direkt an die im Südosten liegende Straße mit der Fl.-Nr. 2940/2 an. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Aus ortsplanerischen Gründen wird der Geltungsbereich so festgelegt, dass er eine einzeilige Bebauung entlang der Erschließungsstraße zulässt.

- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2926 (Teilfläche), 2929/2, 2929/3 und 2940/2 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von dem "Vilser Gebirge" geprägt. Es handelt sich um eine Heide- bzw. magerrasenreiche Waldlandschaft.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Osten zur Straße hin steigend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 9 %.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich soll in Ortsrandlage die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum geschaffen werden. Der Stadt Sonthofen liegt ein konkreter Bauantrag der ortsansässigen Bevölkerung für diesen Bereich vor.
- 6.2.2.2 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich kann eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet werden. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, durch die Aufstellung der Satzung bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplanes der Region Allgäu.
- 6.2.3.2 Zu § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie zu 3.1.9. des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden):

Da es sich bei dem Vorhaben um den Bau von maximal zwei Wohnhäusern handelt und das Vorhaben somit im unmittelbar räumlich-funktionellen Zusammenhang mit der Bestandsbebauung steht, ist die Umsetzung an anderer Stelle im Ortsteil Tiefenbach der Stadt Sonthofen nicht sinnvoll.

Bei einer Einbeziehungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die Frage der baulichen Zulässigkeit richtet sich dann, neben den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen, nach § 34 BauGB.

- 6.2.3.3 Die Stadt Sonthofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche (MD) und Grünfläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

- 6.2.3.4 Zudem ist durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich nicht erforderlich, da im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB der Planung nicht zu Grunde gelegt werden muss. Zunächst ergibt sich dies aus dem Wortlaut des § 34 Abs. 4 BauGB. Bei der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Darstellung im Flächennutzungsplan explizit als Voraussetzung genannt. Eine solche Vorgabe ist bei der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gerade nicht formuliert (so auch Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger § 34 Rn. 118b).

Vielmehr gilt der Grundsatz, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Dies ist jedoch im Einzelfall von der konkreten Darstellung im Flächennutzungsplan sowie vom Umfang der einbezogenen Flächen abhängig.

Die vorliegende Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn es handelt sich lediglich um eine kleine Fläche von ca. 0,13 ha, die einbezogen werden soll und auf der, auch auf Grund der getroffenen Festsetzung, maximal zwei Gebäude verwirklicht werden können. Im Verhältnis zum bestehenden Ortsteil, besitzt die Fläche eine eher untergeordnete Bedeutung und rundet den bestehenden Ortsteil städtebaulich sinnvoll Richtung Nordwesten ab. Aus diesen Gründen wird die geordnete städtebauliche Entwicklung als gewährleistet angesehen.

- 6.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die Einbeziehungssatzung in vollem Umfang umgesetzt.

- 6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes

(BayDSchG).

- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Einbeziehung einer im Nordwesten des Ortsteils "Tiefenbach" der Stadt Sonthofen gelegenen Außenbereichsfläche in den Innenbereich zur Schaffung

der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnbebauung für die ortsansässige Bevölkerung. Dies fördert eine langfristige dynamische Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde.

- 6.2.4.2 Für das geplante Gebiet soll erreicht werden, dass sich die geplante bzw. mögliche Nutzung innerhalb des zu überplanenden Bereiches in die Umgebungsbebauung einfügt. Bis auf wenige Festsetzungen orientiert sich die Zulässigkeit der Vorhaben bzw. deren Gestaltung an der angrenzenden Bebauung. Durch die Wahl des Planungs-Instruments "Einbeziehungssatzung" soll im Ortsteil "Tiefenbach" zusätzliches Baurecht geschaffen werden, um der konkreten Anfrage der ortsansässigen Bevölkerung gerecht zu werden. Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Straße mit der Flurnummer 2940/2. Die getroffenen Festsetzungen gelten innerhalb des Plangebietes und stellen ein homogenes Erscheinungsbild des Ortsteiles dar.
- 6.2.4.3 Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte, einzelne, dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- 6.2.4.4 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen die Verfahrenswahl zur Einbeziehungssatzung bestätigt sowie auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen. Weiterhin wurde die Auseinandersetzung mit "wild abfließendem Wasser" unter Berücksichtigung des Verklauungsrisiko der Brücke über den Tiefenbacher Wildbach Malertobel gefordert.
- 6.2.4.5 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Vorgaben zu Art der baulichen Nutzung und der Bauweise werden nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB. Die getroffenen Festsetzungen schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort und dem landschaftstypischen Erscheinungsbild des Oberallgäus. Sie verhindern die Bebauung mit ortsunüblichen und die Landschaft negativ beeinflussenden Gebäuden.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall

der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- 6.2.5.2 – Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 6.2.5.3 – Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser gilt die offene Bauweise, die die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m reduziert. Die Einschränkung auf Einzelhäuser entspricht der umgebenden Bebauung und soll auf ein harmonisches Einfügen in die Ortsrandsituation abzielen.
- 6.2.5.4 – Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils Tiefenbach wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der Erschließungssituation nicht dafür geeignet, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 6.2.5.5 – Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der

Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet wird über die Zufahrt in die Straße auf Flurnummer 2940/2 östlich des Plangebietes ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.
- 6.2.7.2 Für die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten bekannt.
- 6.2.7.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.8 Wasserwirtschaft

- 6.2.8.1 Die Stadt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser sollte soweit möglich vor Ort flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone versickert werden. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Falls das Niederschlagswasser auf Grund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, wird es in die städtische Niederschlagswasserkanalisation bzw. in den nördlich des Plangebietes gelegenen Bachlauf eingeleitet.
- 6.2.8.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.8.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.9 Geologie

- 6.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Gemäß den geologischen Karten ist im Bereich des Ortsteiles Tiefenbach eine geringe geologische Prozessaktivität kartiert.
- 6.2.9.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Auf Grund der Hanglage wird bei der Ausführung der Baumaßnahmen jedoch eine Aufschüttung erforderlich. Genauere Angaben dazu werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

7.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 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 Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Tiefenbach. Es grenzt im Osten und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich und westlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland).
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsrundlands) und durch die benachbarte Bebauung häufigen Störungen unterliegt. Die überplante Fläche liegt innerhalb des Schwerpunktgebietes und Naturraumziels "Tiefenbacher Ecke" des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP).
- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotop liegen etwa 60 m nordwestlich ("Bach westlich Tiefenbach", Biotop-Nr. A8427-0095-001) und 70 m nordöstlich des Plangebietes ("Extensivwiesen und Magerrasen bei Tiefenbach"; Biotop-Nr. A8427-0093-002). Eine weitere Teilfläche dieses Biotopes befindet sich ca. 210 m nördlich des Geltungsbereiches. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten der Würm-Kaltzeit geprägt. Als Bo-

den steht im Plangebiet überwiegend Braunerde, verbreitet auch Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Ton an. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte handelt es sich um als Grünland genutzte Lehmböden der mittleren Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Etwa 60 m nordwestlich des Plangebietes verläuft der "Steigbach", der westlich des Ortsteiles Tiefenbach in die "Ostrach" mündet. Auf Grund des starken Gefälles nach Westen muss bei Niederschlagsereignissen mit einem oberflächlichen Zufluss von Hangwasser gerechnet werden. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche in Ortsrandlage, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten) und der Ortsteil Tiefenbach im ländlichen Raum liegt, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Oberstdorfer Becken innerhalb der Naturraum-Einheit der Nördlichen Kalkalpen. Das Plangebiet liegt am Hang und ist von den weiter westlich und nordwestlich gelegenen Häusern gut einsehbar und teilweise exponiert. Beim Plangebiet handelt es sich um eine kleine Fläche in nordwestlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Tiefenbach. Die Fläche weist ein Gefälle Richtung Westen auf und ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Am Gebiet führen die Routen der "Mountainbiketour weiß auf schwarz 6 (Marathonrunde)", der "Mountainbiketour weiß auf rot 5 (Bläselkopf-Dreiangelhütte)" und eines örtlichen Wanderweges vorbei, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden und Westen schließt der überplante Bereich an

die freie Landschaft an. Östlich und südöstlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Westen her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1** Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Naturraumziele des ABSP zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2** Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der geringen Gebietsgröße der Planung und der Abschirmung durch die dazwischenliegende Bebauung zu den Extensivwiesen, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3** Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 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. Auf Grund der starken Hangneigung ist zudem mit Aufschüttungen und Abtragungen von Boden zu rechnen. 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. Durch die Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um zwei Baugrundstücke mit einer Grundfläche von je 180 m² handelt.
- 7.2.2.4** Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über

das bestehende städtische Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt und verlagert damit den nordwestlichen Ortsrand ein kleines Stück in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes 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.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB**
- 7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Von der Einbeziehungssatzung betroffen sind die Fl.-Nr. 2929/2, 2929/3 und ein Teil der Fl.-Nr. 2940/2 der Gemarkung Sonthofen. Die überplante Fläche umfasst damit insgesamt 1.300 m².
- 7.2.4.2 Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 7.2.4.3 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:

- 7.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 7.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumtes, strukturarmes Intensivgrünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 7.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 7.2.4.9 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 Eingriffsschwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die GRZ liegt bei einer festgesetzten Grundfläche von 180 m² etwa bei 0,33.
- 7.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Randeingrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung einer Pflanzliste, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Die Festsetzung von ausschließlich Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- 7.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von insgesamt 1.300 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 390 m².
- In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensations- faktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Baugrundstücke	AI	0,3	1.112	334
Verkehrsflächen (inkl. Begleitgrün)	AI	0,3	188	56
Summe			1.300	390

7.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des einbezogenen Bereiches auf der Fl.-Nr. 2929 (Teilfläche) der Gemarkung Sonthofen.

7.2.4.13 Als externe Maßnahme wird eine Umwandlung des vorhandenen Intensivgrünlandes in eine Fläche mit drei Obsthochstämmen angestrebt. Gleichzeitig findet eine Extensivierung dieser Fläche statt. Die Maßnahme findet etwa 30 m nördlich des Geltungsbereiches statt.

7.2.4.14 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche	Lage der Fläche	Bestands-Situation der Fläche	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Intensivgrünland	extern	intensiv genutztes Grünland	Pflanzung von drei Obsthochstämmen; Extensivierung und Ausmagerung der Fläche durch schrittweise Mahdverringern und Abtransport des Mahdgutes	391

7.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Satzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Die dingliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

7.2.5 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.2.5.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Ortsteil "Tiefenbach" umgesetzt.
- 7.2.5.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Gesamthöhen über NN. ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Höhe erreichen könnten.
- 7.2.5.3 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

7.3 Sonstige Regelungen

7.3.1 Abstandsflächen

- 7.3.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen.

7.3.2 Stellplätze und Garagen

- 7.3.2.1 Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" gilt die Stellplatz-Satzung der Stadt Sonthofen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 8.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

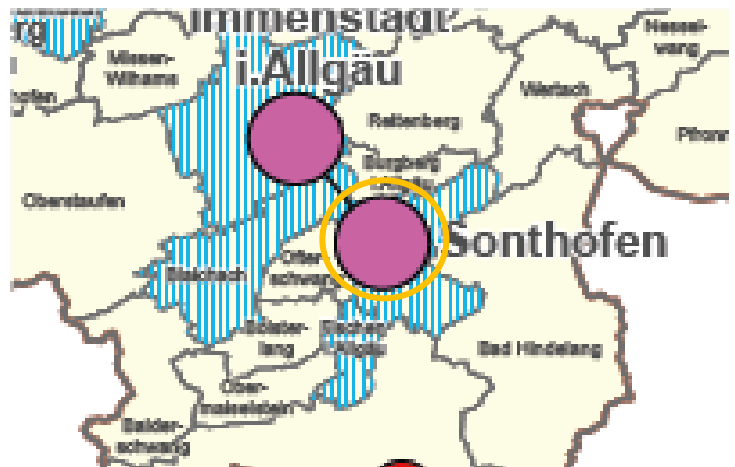
8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

- 8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,13 ha

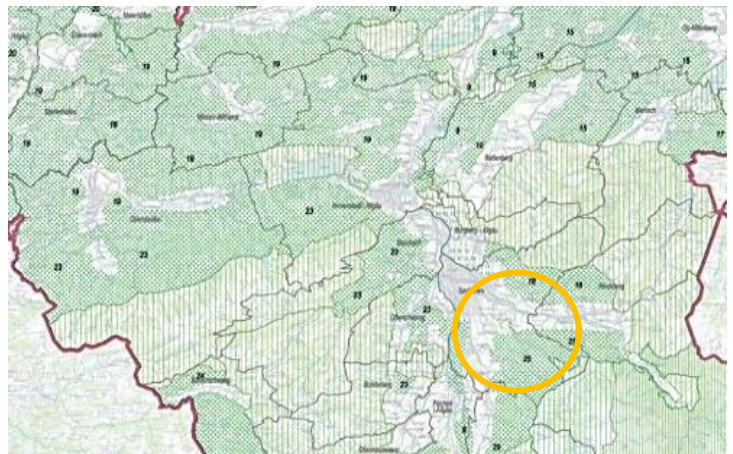
8.2.2 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Mischwasserkanäle

- 8.2.2.1 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Wasserversorgung
- 8.2.2.2 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen
- 8.2.2.4 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg
- 8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten
- 8.2.2.6 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Mischwasserkanäle
- 8.2.2.7 Durch die Einbeziehungssatzung im Bereich "Tiefenbach" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

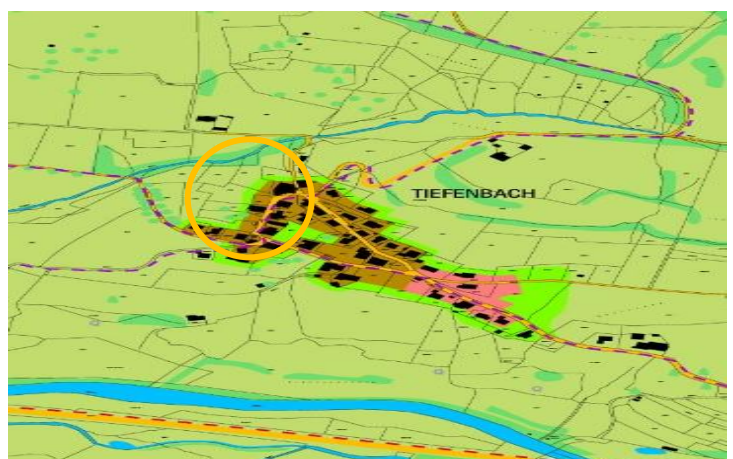
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gemischte Baufläche (MD) und Grünfläche



Blick von Nordosten mit
Überblick auf dassüd-
westlich gelegene Plange-
biet



Blick von Norden in Rich-
tung Bestandsgebäude
und Zufahrt zum Plange-
biet



Blick von Südwesten auf
das Gebäude der Freiwilli-
gen Feuerwehr Tiefenbach
e.V. im Norden des Plan-
gebietes



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

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

Sonthofen, den

.....
1. Bürgermeister Christian Wilhelm

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Sonthofen, den

.....
1. Bürgermeister Christian Wilhelm

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 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.

Sonthofen, den

.....
1. Bürgermeister Christian Wilhelm

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 34 Abs. 4 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Sonthofen, den

.....

1. Bürgermeister Christian Wilhelm

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Tiefenbach" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sonthofen, den

.....

1. Bürgermeister Christian Wilhelm

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

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

Sonthofen, den

.....

1. Bürgermeister Christian Wilhelm

Plan aufgestellt am: 10.10.2019

Planer:

.....

(i.A. Natalie Begic)

Büro Sieber, Lindau (B)

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.