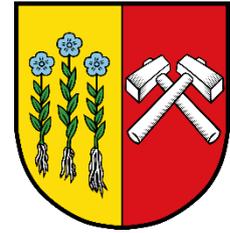


---

# STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

---

## 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90  
„Berghofen Nord“

**A) PLANZEICHNUNG**

**B) VERFAHRENSVERMERKE**

mit **C) BEGRÜNDUNG**

und **D) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

Fassung vom 08.07.2021

Projektnummer: 20122

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: SK, M.Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>4</b>
<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	5
2.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>9</b>
1.	Grundlagen .....	9
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	10
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	13
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13

## A) PLANZEICHNUNG



wirksamer Flächennutzungsplan,  
Maßstab 1:5.000



4. Änderung des  
Flächennutzungsplanes,  
Maßstab 1:5.000

## Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

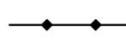
 Art der baulichen Nutzung : Dorfgebiet

 Art der baulichen Nutzung : Fläche für den Gemeinbedarf

 Laub- / Laubmischwald

 Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

 Bodendenkmal D-7-8427-0162

 Richtfunkverbindung 510554643 der Telefónica Germany GmbH & Co OHG

## B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_. hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. stattgefunden.
4. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. beteiligt.
6. Die Stadt Sonthofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_. die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_. festgestellt.

Sonthofen, den .....

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom \_\_\_\_\_. AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Sonthofen, den .....

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_\_\_\_. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sonthofen, den .....

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 90 „Berghofen Nord“ der Stadt Sonthofen im Ortsteil Berghofen geschaffen werden.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Gebäudes zur Aufnahme einer Hackschnitzelanlage zur Versorgung der umliegenden Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie sowie die Errichtung einer Wohneinheit im Obergeschoss. Hierfür ist die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen notwendig.

Mit dem Wunsch des Auftraggebers korrespondiert der Anspruch der Stadt Sonthofen, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Bereichen zu entsprechen.

Die Stadt Sonthofen handelt entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, nachdem erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen (6.2.1 (Z)).

### 2. VERFAHREN

---

#### 2.1 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

##### Planzeichnung

- Aufnahme der Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co OHG
- Aufnahme des Bodendenkmals D-7-8437-0162

### 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die zu beplanenden und zur Nutzung für regenerative Energiegewinnung vorgesehenen Flächen sowie die vorgesehene Ausgleichsfläche befinden sich im Gebiet der Stadt Sonthofen im Ortsteil Berghofen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) und beinhaltet vollständig die Flurnummern 1932, 1933, 1934, 1936 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1937, 2316/2, 2321.

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteiles Berghofen der Stadt Sonthofen. Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehende Bebauung des Ortsteiles Berghofen.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches ist stark bewegt und es bestehen große Höhenunterschiede. Der höchste Punkt innerhalb des Plangebietes stellt dabei die St. Leonhard Kirche auf einer Höhe von 773 m ü NHN dar. Die St. Leonhard Kirche wird im gesamten nördlichen sowie im östlichen Bereich von zahlreichen Gehölzstrukturen umgeben.

Der Änderungsbereich wird derzeit nur teilweise entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (Fläche für Gemeinbedarf, Fläche für die Forstwirtschaft und Gemischte Baufläche) genutzt. Übereinstimmend mit der derzeitigen Nutzung sind die Fläche für die Forstwirtschaft, die Gemischte Baufläche und die Fläche für Gemeinbedarf im Bereich der St. Leonhard Kirche. Auf der weiteren Fläche für Gemeinbedarf finden sich derzeit und sollen künftig mit der Errichtung der Heizzentrale auch anderweitige Nutzungen stattfinden.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen aus dem Jahr 2002 stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Flächen für den Gemeinbedarf dar. Im Norden des Plangebietes ist zudem eine Fläche für die Forstwirtschaft (Laub-/Laubmischwald) und im Süden eine kleinteilige Fläche mit einer Gemischten Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt.

Die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung mit einer Wohnung im Obergeschoss erfordert die Darstellung einer Gemischten Baufläche (wie sie bereits im südlichen Teil des Änderungsbereiches dargestellt ist).

Demnach ist die Errichtung der Heizzentrale derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Änderung der Gebietskategorie ist notwendig.

### 4.2 Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung des 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Stadt Sonthofen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) zu beachten.

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. (1.3.1 (G))

Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher. (6.1 (G))

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

#### Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

- In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen. (B IV, 3.1.1 (G))

- Eine rationelle und sparsame Energieverwendung ist anzustreben. (B IV, 3.1.1 (G))
- Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden. (B IV, 3.1.2 (Z))

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 90 plant der Vorhabenträger die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung mit einer Wohnung im Obergeschoss im Ortsteil Berghofen der Stadt Sonthofen. Mit dem Wunsch des Vorhabenträgers korrespondiert der Anspruch der Stadt Sonthofen, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Bereichen zu entsprechen.

Hierfür ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteiles Berghofen und wird von landwirtschaftlichen Flächen und bestehender Bebauung begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Geplant ist die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wurde gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt und auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 20187), der Regionalplan der Region Allgäu, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern und des Regionalplans Allgäu sind in C)4.2 der Begründung dargestellt und werden mit dem vorliegenden Bauleitplan berücksichtigt.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Zukünftig soll das Plangebiet im Wesentlichen als Gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt werden (Ausnahme bildet die St. Leonhard Kirche). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinerlei Schutzgebieten.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich das Baudenkmal „St. Leonhard“ mit der Aktennummer „D-7-80-139-31“ sowie das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard in Berghofen" mit der Aktennummer „D-7-8427-0162“. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Benefiziatenhaus“ mit der Aktennummer D-7-80-139-32.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist von Flächen für die Landwirtschaft und Gemischten Bauflächen umgeben. Innerhalb des Änderungsbereiches sind Flächen für die Forstwirtschaft (Laub-/Laubmischwald) dargestellt.

Innerhalb oder angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich weder Biotop, noch sonstige Schutzgebiete des Naturschutzes.

Für den Bereich der Flächen für die Forstwirtschaft ist mit einer hohen Artenvielfalt zu rechnen, im Bereich der Gemischten Bauflächen nicht.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da im Änderungsbereich bereits eine Baufläche dargestellt ist und lediglich die Gebietskategorie geändert wird. Die Darstellung der Fläche für die Forstwirtschaft bleibt weiterhin bestehen. Auf diese Weise werden die darin befindlichen Arten und Lebensräume nicht beeinträchtigt.

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Flächennutzungsplanänderung ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Die Übersichtsbodenkarte gibt für den Änderungsbereich fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch) an.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Errichtung einer Heizzentrale auf der Flurnummer 1937 auf Bebauungsplanebene. Hierfür wird der Bestand abgerissen und an gleicher Stelle ein geringfügig größerer Neubau entstehen. Die Gebietskategorie des Flächennutzungsplanes wird hierfür geändert.

Der Änderungsbereich ist bereits größtenteils als Baufläche dargestellt. Nicht als Baufläche dargestellt sind die zusammenhängenden Gehölzstrukturen und die Freiflächen um die St. Leonhard Kirche. Diese werden weiterhin als Fläche für die Forstwirtschaft bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und können im Rahmen des Bebauungsplanes auch nicht bebaut werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf Bebauungsplanebene sind so gewählt, dass wenig Spielraum für eine Neuversiegelung besteht. Lediglich für das Vorhaben zur Errichtung einer Heizzentrale kommt es zu einer geringen Neuversiegelung gegenüber dem Bestand.

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche durch die Flächennutzungsplanänderung ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **2.3 Schutzgut Wasser**

Der Änderungsbereich ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Angrenzend an den Änderungsbereich verläuft der Alberbach.

Der Änderungsbereich ist bereits größtenteils als Baufläche dargestellt. Lediglich für das Vorhaben zur Errichtung einer Heizzentrale auf der Ebene des Bebauungsplanes kommt es zu einer geringfügigen Neuversiegelung gegenüber dem Bestand, wodurch in geringfügigem Maße die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt wird.

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Flächennutzungsplanänderung ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **2.4 Schutzgut Klima / Luft**

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind größtenteils als Baufläche dargestellt. Zudem bestehen größere zusammenhängende Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes und in einer Entfernung von rund 500 m. Diese haben Bedeutung für die Frischluftentstehung und die Luftreinhaltung.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird es auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu keinen Auswirkungen kommen, da das Gebiet bereits als Baufläche dargestellt ist. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird es zu neuen Emissionen im Plangebiet kommen. Für die Hackschnitzelheizanlage wird moderne Technik verwendet; zur Bemessung ist die 1. BImSchV „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“ heranzuziehen. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass sich die Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage durch die Nutzung von regenerativer Energie positiv in Bezug auf den Klimawandel verhält.

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Flächennutzungsplanänderung ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Mensch

Für die Naherholung hat der Änderungsbereich keine besondere Bedeutung. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich jedoch die St. Leonhard Kirche als besonderer kultureller Anziehungspunkt. Vom Änderungsbereich gehen im Bestand Emissionen von den landwirtschaftlichen Betrieben im Ortsteil sowie bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen aus. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die Hackschnitzelheizanlage Emissionen verursachen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird es auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu keinen Auswirkungen kommen, da das Gebiet bereits als Baufläche dargestellt ist.

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Flächennutzungsplanänderung ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich im Umkreis der St. Leonhard Kirche. Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die auf einem Hügel liegende St. Leonhard Kirche dominiert. Der Änderungsbereich wird von landwirtschaftlichen Flächen sowie von der Bebauung des Ortsteiles Berghofen umgeben.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird es auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu keinen Auswirkungen kommen, da das Gebiet bereits als Baufläche dargestellt ist.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes kann es zu geringfügigen Auswirkungen kommen, da der Neubau ein bestehendes Gebäude ersetzen wird und lediglich eine höhere Gesamthöhe ausweisen wird.

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Flächennutzungsplanänderung ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich das Baudenkmal „St. Leonhard“ mit der Aktennummer „D-7-80-139-31“ sowie das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Leonhard in Berghofen" mit der Aktennummer „D-7-8427-0162“. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Benefiziatenhaus“ mit der Aktennummer D-7-80-139-32.

Das Baudenkmal und das Bodendenkmal befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches, sind jedoch von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen (Fläche für Gemeinbedarf bleibt bestehen).

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Flächennutzungsplanänderung ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde für den Änderungsbereich weiterhin eine Baufläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarf“ dargestellt sein.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung würde der Stadt Sonthofen die Chance entgehen, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Bereichen zu entsprechen.

## **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

Die Überbauung bzw. Nutzung und die Versiegelung von Flächen stellt nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) herangezogen.

Für den Eingriff ist ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsfläche und die genaue Durchführung werden auf der nachfolgenden Ebene (Bebauungsplan Nr. 90) geregelt.

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Die zuvor genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen.

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen bereits als Baufläche dargestellt, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Gebietskategorie. Eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nicht.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde die Fläche zur Errichtung einer Heizzentrale gewählt, da der Vorhabenträger Besitzer des Grundstückes ist und die Heizzentrale angrenzend an seinen Wohnsitz entstehen soll, sodass sein Eigentum und die umliegenden Gebäude mit der regenerativ erzeugten Wärmeenergie versorgt werden können.