
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR. 90

„Berghofen Nord“

Ortsteil Berghofen

D) BEGRÜNDUNG MIT E) UMWELTBERICHT

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 08.07.2021

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20122

Bearbeitung: SK, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

D)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
5.	Beschreibung des Planbereiches	8
6.	Planungskonzept	10
7.	Begründung der Festsetzungen.....	11
8.	Energie.....	15
9.	Flächenstatistik	16
E)	UMWELTBERICHT	17
1.	Grundlagen	17
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	23
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
6.	Monitoring.....	25
7.	Beschreibung der Methodik	25
8.	Zusammenfassung.....	26

D) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Anlass des Bebauungsplanes ist die Baurechtschaffung für die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung mit einer Wohnung im Obergeschoss im Ortsteil Berghofen der Stadt Sonthofen. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Gebäudes zur Aufnahme einer Hackschnitzelanlage zur Versorgung der umliegenden Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie sowie die Errichtung einer Wohneinheit im Obergeschoss.

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.

Das Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich unzulässig, da es sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Um es verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

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 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

2.2 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
- Umgrenzung für Flächen für Garagen auf Fl.Nr. 1934
- Bäume zu pflanzen auf Fl.Nr. 1937
- Ergänzung der Wand- und Gesamthöhe für MD 1

Textliche Festsetzungen

- § 1 (1) Nr. 3: Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten
- § 2 (2): Ergänzung des unteren und oberen Bezugspunktes für Wand- und Gesamthöhe sowie Höhenbezugspunkt.
- § 5: Ergänzung, dass auf der Fläche für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ auch eine Wohnung im Obergeschoss zulässig ist.
- § 7 (2) und (3): Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen
- § 8: Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen
- § 9 (2) Nr. 3: Ergänzung zur Gestaltung der Außenfassade
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen: Ergänzung zu „Unverschmutztes Niederschlagswasser“ und „Hinweise zum abwehrenden Brandschutz“

In der Begründung werden die geänderten Festsetzungen angepasst sowie eine Abbildung ergänzt, aus welcher die geplante Fassadengestaltung sowie die Lage und Höhe des für die Heizzentrale notwendigen Kamins ersichtlich sind.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen aus dem Jahr 2002 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 im Wesentlichen Flächen für den Gemeinbedarf dar. Im Norden des Geltungsbereiches ist zudem eine Fläche für die Forstwirtschaft (Laub-/Laubmischwald) und im Süden eine kleinteilige Fläche mit einer Gemischten Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Die Fläche für Gemeinbedarf wird in eine Gemischte Baufläche (Dorfgebiet) umgenutzt. Die Fläche für die Forstwirtschaft und die Fläche für Gemeinbedarf im Bereich der Kirche bleibt weiterhin bestehen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sonthofen erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 90 „Berghofen Nord“ 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 Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Stadt Sonthofen wird als Oberzentrum kategorisiert und liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinden).

4.1.1 Klimaschutz

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))

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Bezüglich der Raumstruktur wird auf das geltende Landesentwicklungsprogramm verwiesen, in welchem die Stadt Sonthofen als Oberzentrum kategorisiert ist. (*Hinweis: gemäß dem Regionalplan RP 16 wird Sonthofen als Mittelzentrum im Alpengebiet kategorisiert.*)

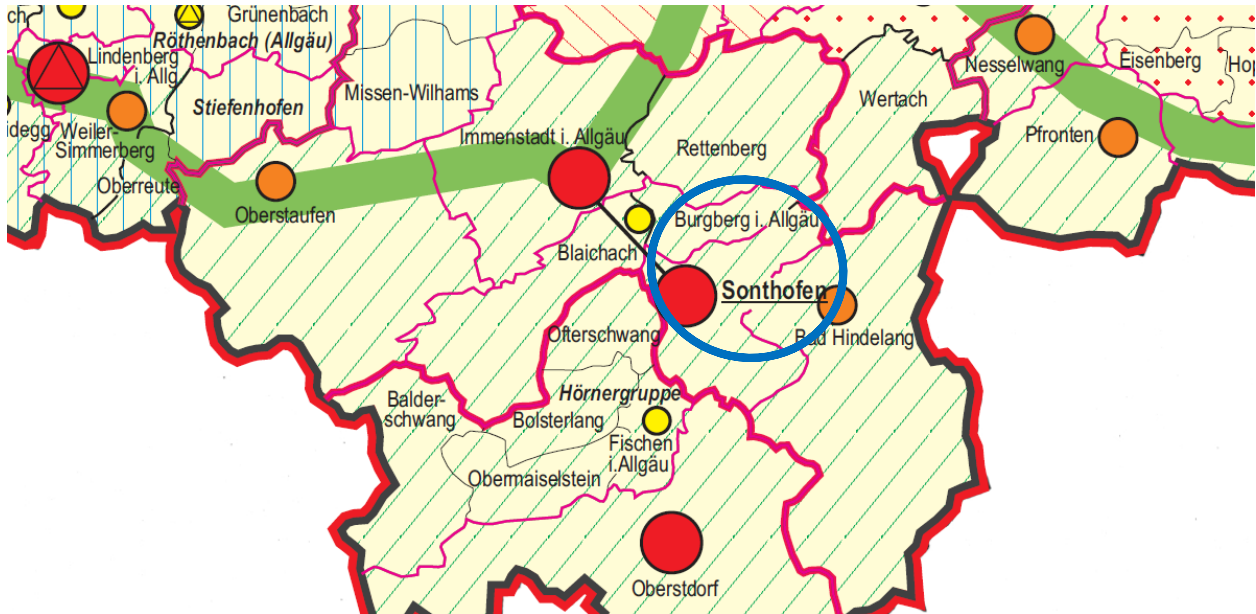


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

Allgemeine Ziele und Grundsätze

Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I, 1 (G))

Technische Infrastruktur - Energieversorgung

- 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))

Siedlungswesen

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (B V, 1.1 (G))
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig. (B V, 1.2 (Z))

- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (B V, 1.3 (Z))
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (B V, 1.3 (Z))

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 5.000 m² (0,5 ha).

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1932, 1933, 1934, 1936 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1937, 2316/2, 2321.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Sonthofen und der Gemarkung Sonthofen im Ortsteil Berghofen.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

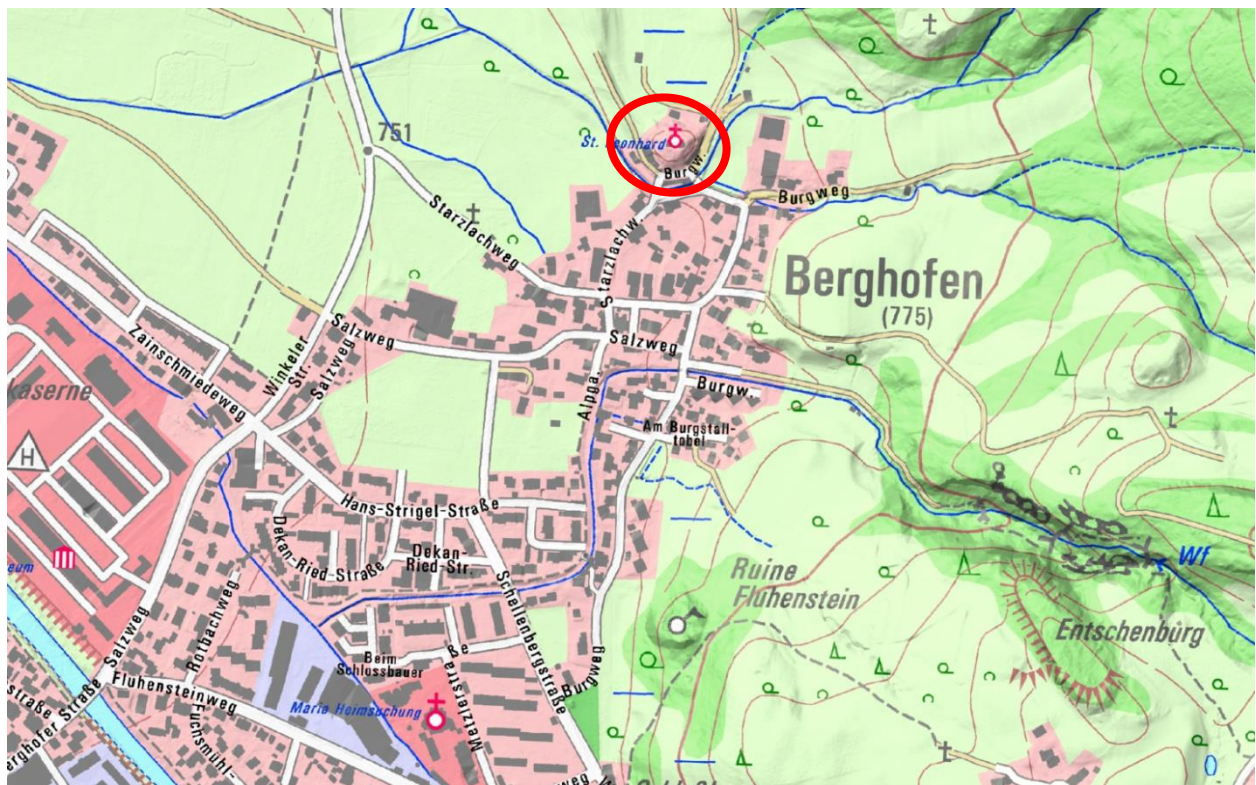


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteiles Berghofen der Stadt Sonthofen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden teilweise durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise durch angrenzende Bebauung
- Im Osten durch eine landwirtschaftliche Hofstelle und dessen Freiflächen
- Im Süden durch den Burgweg und daran angrenzende Bebauung
- Im Westen teilweise durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise durch angrenzende Bebauung

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes 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 Bereiche unterhalb der Kirche liegen auf einer Höhe zwischen 763 m ü NHN und 767 m ü NHN. Zur Kirche hinauf führt ein steiler Weg, welcher in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt ist.



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die St. Leonhard Kirche wird im gesamten nördlichen sowie im östlichen Bereich von zahlreichen Gehölzstrukturen umgeben. Die Gehölzstrukturen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt und der Bereich nördlich sowie östlich und westlich der Kirche als erhaltenswert festgesetzt.

Westlich und südwestlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Alberbach, welcher von den Planungen nicht berührt wird.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vor. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Neubaus mit einer Hackschnitzelheizanlage zur Versorgung der umliegenden Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie sowie die Errichtung einer Wohneinheit im Gebäude. Hierzu wird eine Fläche für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Erneuerbare Energien) festgesetzt.

6.2 Verkehrskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da innerhalb des Geltungsbereiches keine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über den Bestand gesichert. Die Grundstücke Fl.Nrn. 2316/2 und 2316/4 sind als öffentliche Verkehrsflächen (Burgweg) gewidmet, wodurch die verkehrliche Erschließung sowohl der Bestandsgebäude (Fl.Nr. 1932, 1933 und 1934) als auch des auf Fl.Nr. 1937 geplanten Neubaus gesichert ist.

6.3 Grünordnung

Nordwestlich, nördlich und nordöstlich der St. Leonhard Kirche befinden sich prägende Gehölzstrukturen. Diese werden als zu erhalten festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Auf den privaten Grundstücksflächen des MD 1 sind zudem mindestens drei Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ Obstbäume sowie eine Heckenbepflanzung zur Einbindung in das Landschaftsbild zu pflanzen. Es wird begrüßt, wenn die Freiflächen des Grundstücks mit weiteren Baum- und Strauchpflanzungen begrünt werden.

6.4 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von bislang unversiegelten Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter E)4.2.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Dorfgebiet festgesetzt. Dieses wird in zwei Teilbereiche eingeteilt (MD 1 und MD 2). Die beiden Teilbereiche unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung.

Im MD 1 und im MD 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen sind bereits im Planungsgebiet vorhanden bzw. würden sich in das Planungsgebiet einfügen.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen wären aufgrund ihrer Emissionen und ihrem Verkehrsaufkommen nicht mit der Nähe zur St. Leonhard Kirche zu vereinbaren.

Für die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches gilt Bestandsschutz.

Für den Bereich der St. Leonhard Kirche wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Entsprechend der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GZR) für ein Dorfgebiet ist im Plangebiet eine GRZ von 0,6 zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen und die Höhenbezugspunkte werden für die Teilbereiche MD 1 und MD 2 unterschiedlich festgesetzt.

Für den Bereich des Neubaus MD 1 wird die Wandhöhe auf 7,20 m und die Gesamthöhe auf maximal 771 m ü NHN festgelegt. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese wird auf 761,6 m ü. NHN festgesetzt. Vom festgesetzten Geländehöhepunkt darf um +/- 0,3 m abgewichen werden. Da für den Neubau bereits eine konkrete Planung vorliegt, kann der Höhenbezugspunkt auf das Normalhöhennull festgelegt werden.

Für den Bereich des Bestandes MD 2 wird unter Berücksichtigung und zur Wahrung der Bestandshöhen eine Wandhöhe von 7,00 m und eine Gesamthöhe von 11,50 m festgesetzt.

Für das MD 1 und das MD 2 gilt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein. Hierdurch wird eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet.

7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die offene Bauweise herrscht im Plangebiet vor und soll auch zukünftig beibehalten werden.

Für Herstellung der Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen anzuwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass Garagen nach § 12 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO und Art.6 (9) BayBO auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind. Dies gilt für den Bebauungsplan jedoch nur für den Betrieb der Anlage für „Erneuerbare Energien“ und der Wohnnutzung notwendigen Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.

Abstandsflächen

Im Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Ausnahme hiervon betrifft den Neubau auf der Fl.Nr. 1937 und dem angrenzenden Bestandsgebäude Burgweg 3 auf der Fl.Nr 1934. Zwischen den beiden Gebäuden ist das Maß gemäß der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen (siehe überbaubare Grundstücksflächen und Höhe der baulichen Anlagen) anzuwenden. Der Mindestabstand von 3,0 m gemäß Art. 6 BayBO wird eingehalten.

Zwischen dem geplanten Neubau und dem Bestandsgebäude verläuft ein landwirtschaftlicher Anwandweg. Zudem besteht ein Höhenunterschied von ca. 4,0 m (geplanter Neubau bei ca. 761 m ü. NHN zu 765 m ü. NHN zum Erdgeschoss des Bestandsgebäudes). Durch diesen Höhenunterschied sind von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der nachbarschützenden Belange wie Belichtung und Verschattung auszugehen.



Abbildung 6: Anstelle des Gebäudes am linken Bildrand entsteht der Neubau mit Heizzentrale. Am rechten Bildrand befindet sich das Bestandsgebäude Burgweg 3

7.4 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im MD 1, der Planbereich zur Errichtung einer Heizzentrale, ist eine Wohneinheit zulässig. Diese soll sich nach Angaben des Betreibers im Obergeschoss befinden.

Im MD 2, der bereits bebaute Bereiche beinhaltet, befinden sich in einem Wohngebäude bereits zwei Wohneinheiten. Um den Bestand zu wahren, sind für das MD 2 daher zwei Wohneinheiten zulässig.

7.5 Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage zur Versorgung der umliegenden Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie vorgesehen. Dieser Bereich wird in der Planzeichnung als „Fläche für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien (EE)“ festgesetzt. Im Obergeschoss des Gebäudes ist die Errichtung einer Wohnung vorgesehen.

7.6 Gestaltungsfestsetzungen

Zur Einfügung in das typische Ortsbild des Ortsteiles Berghofen sind für den Neubau Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig. Für alle untergeordneten Bauteile werden keine Festsetzungen zur Dachform o.ä. getroffen. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig, welche begrünt werden müssen.

Weiterhin sind zur Einfügung in das Ortsbild zur Dacheindeckung nur Materialien aus dem roten bis rotbraunem Farbspektrum zulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind nur Verputz und Holzverschalungen zulässig.

Für den Neubau im MD 1 sind Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte nicht zulässig, um die Fernwirkung und die Ausmaße des Gebäudes zu reduzieren.

Aufgrund dem bereits konkret vorliegenden Bauvorhaben und zur Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das Landratsamt Oberallgäu, werden in den folgenden Abbildungen die sowohl die Lage und Höhe des notwendigen Kamins und die Fassadengestaltung des Gebäudes im MD 1 verdeutlicht. Die Rauchgasableitung entspricht den gesetzlichen Anforderungen.



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost

Abbildung 7: Ansicht der Fassade sowie Lage und Höhe des Kamins. (Planverfasser: Kellner Bauplanung)

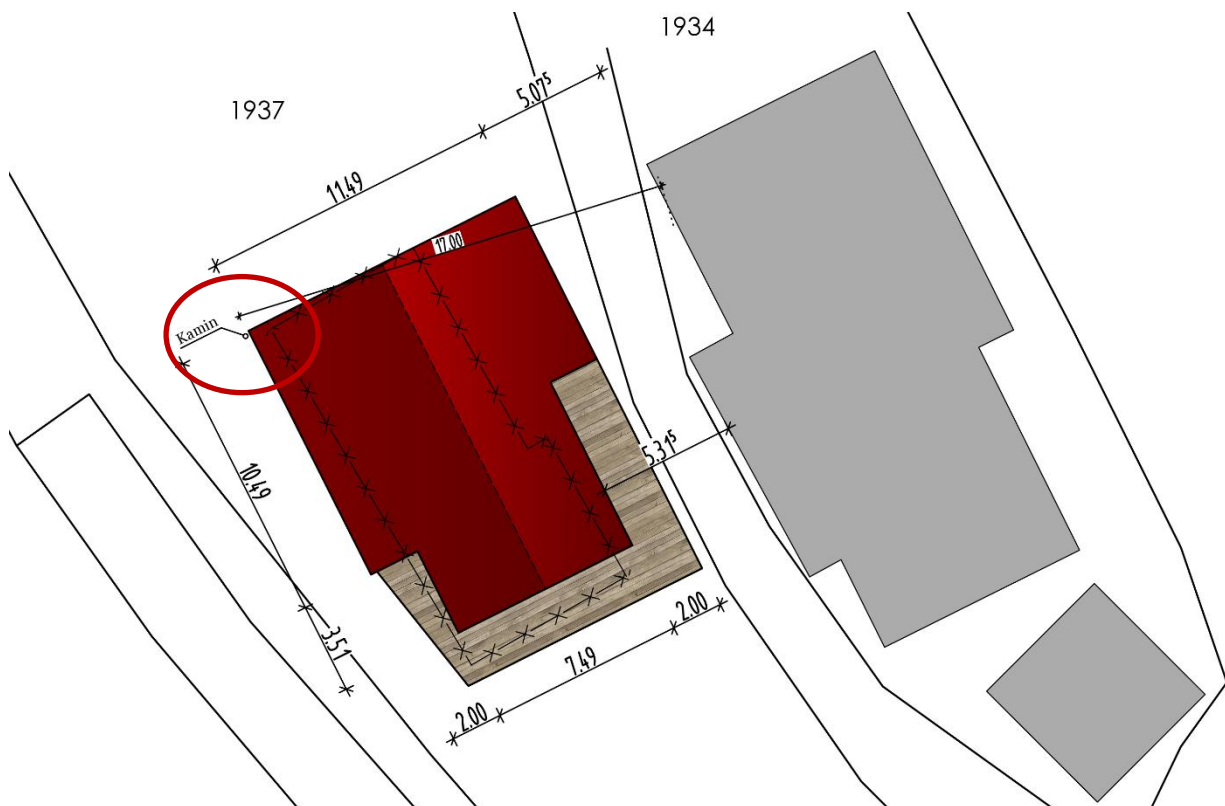


Abbildung 8: Lageplan des geplanten Gebäudes mit Kamin im nördlichen Bereich des Gebäudes (zur offenen Landschaft hin) (Planverfasser: Kellner Bauplanung)

7.7 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen – Grundzug der Planung

Siehe Umweltbericht E)4.2

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Sonthofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1135-1149 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	5.000 m²	100,0 %
Bauflächen Dorfgebiet	3.165 m ²	64 %
Fläche für Gemeinbedarf	170 m ²	3 %
Verkehrsflächen privat	155 m ²	3 %
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.430 m ²	29 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	80 m ²	1 %

E) 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.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll Baurecht für die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung mit einer Wohnung im Obergeschoss im Ortsteil Berghofen der Stadt Sonthofen geschaffen werden. Hierzu wird ein Dorfgebiet sowie für den Neubau eine Fläche für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Erneuerbare Energien) festgesetzt.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

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 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP16) die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum Großteil als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Zukünftig wird der Bereich als Dorfgebiet dargestellt (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 Bebauungsplanes 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

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist sowohl von landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch von bereits bebauten Flächen umgeben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere zusammenhängende Gehölzstrukturen.

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet befinden sich weder Biotop, noch sonstige Schutzgebiete des Naturschutzes.

Für die Bereiche der Gehölzstrukturen ist mit einer hohen Artenvielfalt zu rechnen, in den bereits bebauten Bereichen des Plangebietes nicht.

Auswirkungen:

Baubedingt ist von einem erhöhten Lärm und Schadstoffeintrag auszugehen, was zu einer Abwanderung sensibler Arten führen könnte. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung, ist davon jedoch nicht auszugehen.

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, da an der Stelle des Neubaus bereits ein Gebäude vorhanden ist, welches lediglich ersetzt und geringfügig vergrößert wird.

Es wird festgesetzt, dass die zusammenhängenden Gehölzstrukturen im Bereich der St. Leonhard Kirche zu erhalten sind. Auf diese Weise werden die darin befindlichen Arten und Lebensräume nicht beeinträchtigt.

Bewertung:

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme:

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Heizzentrale auf der Flurnummer 1937. Hierfür wird der Bestand abgerissen und an gleicher Stelle der Neubau entstehen. Der Neubau wird in der Grundfläche rund 80 m² größer sein als das jetzige Gebäude.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind größtenteils versiegelt. Nicht versiegelt sind die zusammenhängenden Gehölzstrukturen und die Freiflächen um die St. Leonhard Kirche. Diese bleiben erhalten und können im Rahmen des Bebauungsplanes auch nicht bebaut werden.

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet ist bereits gebaut bzw. die Gehölzstrukturen und Freiflächen bleiben erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Baubedingt kann es zu einer Bodenverdichtung kommen.

Anlagebedingt kommt es zu einer geringfügig höheren Versiegelung gegenüber dem Bestand.

Bewertung:

Aufgrund der geringfügigen Neuversiegelung ist bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Angrenzend an das Plangebiet verläuft der Alberbach.

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet ist bereits gebaut. Lediglich für das Vorhaben zur Errichtung einer Heizzentrale kommt es zu einer geringfügigen Neuversiegelung gegenüber dem Bestand. Durch die Neuversiegelung wird in geringfügigem Maße die Neubildungsrate des Grundwassers

verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert.

Für den angrenzend verlaufenden Alberbach bestehen keine Auswirkungen.

Bewertung:

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits bebaut. 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.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Anlagebedingt 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. Der Betreiber hat bereits ein Datenblatt zu der geplanten Hackschnitzelanlage vorgelegt (Hackgutkessel ETA eHack 80). Die Anlage misst kontinuierlich die Emissionen von Kohlendioxid, Kohlenmonoxid, organisch gebundenem Kohlenstoff, Stickoxid und Staubgehalt.

Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes wird sichergestellt, dass erheblich belästigende (stark emittierende) produzierende und verarbeitende Betriebe, insbesondere Vorhaben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im förmlichen Genehmigungsverfahren nach dem Anhang zur 4. BImSchV unterliegen, grundsätzlich unzulässig sind.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass sich die Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage durch die Nutzung von regenerativer Energie positiv in Bezug auf den Klimawandel verhält.

Bewertung:

Im Zeitraum des Bauprozesses ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Während der Anlagennutzung ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen, da die Hackschnitzelanlage moderne Technik verwendet und sich die Nutzung von regenerativ erzeugter Wärmeenergie für die umliegenden Gebäude positiv auf den Klimawandel auswirkt.

2.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Für die Naherholung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes befindet sich jedoch die St. Leonhard Kirche als besonderer kultureller Anziehungspunkt.

Vom Plangebiet gehen im Bestand Emissionen von den landwirtschaftlichen Betrieben im Ortsteil sowie bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen aus.

Die Hackschnitzelheizanlage wird Emissionen (Kohlendioxid, Kohlenmonoxid, organisch gebundener Kohlenstoff, Stickoxide, Staub) verursachen.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Naherholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Baubedingt ist es möglich, dass Lärmbelästigungen durch die Baugeräte auftreten (Baulärm, Anfahrt).

Anlagebedingt wird es zu neuen Emissionen im Plangebiet kommen. Für die Hackschnitzelheizanlage mit moderner Technik gilt die 1. BImSchV „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“.

Bewertung:

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet im Umkreis der St. Leonhard Kirche. Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die auf einem Hügel liegende St. Leonhard Kirche dominiert. Das Plangebiet wird von landwirtschaftlichen Flächen sowie von der Bebauung des Ortsteiles Berghofen umgeben.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zu kurzweiligen Störungen des Landschaftsbildes durch hohe Baugeräte.

Anlagebedingt kommt es, wenn nur zu geringfügigen Auswirkungen, da der Neubau ein bestehendes Gebäude ersetzen wird und lediglich eine höhere Gesamthöhe ausweisen wird. Die höhere Gesamthöhe wird sich jedoch nur unwesentlich auf das Landschaftsbild der St. Leonhard Kirche auswirken, da der Neubau aufgrund der Höhenunterschiede hinter dem Gebäude Burgweg 3 „verschwindet“ (siehe hierzu auch Abbildung 6). Bezüglich der Lage und Höhe des Kamins und der Fassadengestaltung wird auf D)7.6 verwiesen.

Bewertung:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

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 Geltungsbereiches 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.

Auswirkungen:

Das Baudenkmal und das Bodendenkmal befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches, sind jedoch von der Errichtung der Heizanlage nicht betroffen. Die Kirche St. Leonhard, welche das Baudenkmal und das Bodendenkmal beinhaltet, ist von der Planung höhenmäßig abgesetzt. Die Kirche befindet sich auf einer Höhe von 773 m ü NHN. Für die Planung wird eine maximale Höhe von 771 m ü NHN festgesetzt. Zudem wird die Planung aufgrund des höher gelegenen Gebäudes Burgweg 3 von der Kirche aus nicht zu sehen sein.

Baubedingt kann es zu Lärmbelästigungen durch Baugeräte (Baulärm, Anfahrt) kommen.

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der Neubau von dem Baudenkmal St. Leonhard Kirche nicht einsehbar sein wird.



Abbildung 9: erhöhte Lage der St. Leonhard Kirche. Das Vorhaben befindet sich unterhalb des sich am linken Bildrand befindlichen Gebäudes Burgweg 3 und ist daher von der Kirche aus nicht einsehbar.

Bewertung:

Baubedingt kann es zu zeitweisen Lärmbelastigungen kommen. Anlagenbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

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 das jetzige Gebäude bestehen bleiben und keine Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung mit einer Wohnung im Obergeschoss entstehen. Damit würde aber auch 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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erhalt bestehender Gehölze

Schutzgut Boden und Fläche

- Schaffung einer angrenzenden Ausgleichsfläche
- Keine flexiblen Grundstücksgrenzen

Schutzgut Wasser

- Flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers

Schutzgut Klima und Luft

- Einsatz von regenerativer Energie als Beitrag zum Klimaschutz
- Einsatz von moderner Technik zur Verminderung von Emissionen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die Errichtung der Heizzentrale werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Ausgleichsbedarfsermittlung:

Der Neubau zur Errichtung einer Heizzentrale verursacht eine Neuversiegelung von ca. 80 m² gegenüber dem Bestandsgebäude. Die Fläche für den Neubau ist zu Teilen bereits versiegelt und entspricht damit Kategorie I, unterer Wert (versiegelter Boden durch Gebäude, Asphalt, Beton etc.). Der Neubau entspricht einem niedrigen Versiegelungsgrad (Typ B). Für den Eingriff ist daher Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzusetzen. Da keine speziellen Minimierungsmaßnahmen getroffen werden, ist von einem Kompensationsfaktor von 0,5 auszugehen.

Damit jedoch eine ausreichende Fläche für eine Ortsrandeingrünung entsteht, wird eine Ausgleichsfläche von ca. 80 m² festgelegt.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 80 m² erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1937 der Gemarkung Sonthofen.

Das Entwicklungsziel sind Strauchpflanzungen als Ortsrandeingrünung. Es ist eine zweireihige Hecke bestehend aus heimischen, autochthonen Sträuchern zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen der Ausgleichsfläche sind mit einer gebietseigenen Wildpflanzensaatgutmischung anzusäen

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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

Die Fläche zur Errichtung einer Heizzentrale wurde 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.

6. MONITORING

Die Stadt Sonthofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 90 „Berghofen Nord“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen i. d. F. v. 22.10.2002
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan Region Allgäu (RP 16) i. d. F. v. 10.01.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Fläche weiterhin der intensiven Landwirtschaft gemäß dem Flächennutzungsplan und der tatsächlichen Nutzung dienen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung mit einer Wohnung im Obergeschoss entstehen und damit die Chance entgehen, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien zu entsprechen.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann im Plangebiet erbracht werden.

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

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass beim Bau der Heizzentrale mit Wohnung im Obergeschoss zum Teil zu Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit (insbesondere durch Baulärm), bei der Nutzung hingegen mit geringer Erheblichkeit zu rechnen ist.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering