

---

# STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

---

## 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

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

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 6a BauGB)

---

Fassung vom 07.10.2021

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20122  
Bearbeitung: SK

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>3</b>
1. Rechtsgrundlage .....	3
2. Anlass der Planung.....	3
3. Verfahrensablauf .....	3
4. Beurteilung der Umweltbelange.....	4
5. Ergebnisse der öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung .....	4
6. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen .....	6

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### 1. RECHTSGRUNDLAGE

---

Gemäß § 10a BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### 2. ANLASS 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)).

### 3. VERFAHRENSABLAUF

---

Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Berghofen Nord“ wurde in der Sitzung vom 29.09.2020 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.05.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.05.2021 fand in der Zeit vom 07.05.2021 bis 04.06.2021 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.07.2021, fand in der Zeit vom 04.08.2021 bis 15.09.2021 statt.

Die Stadt Sonthofen hat mit Beschluss vom 07.10.2021 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt. Das Landratsamt Oberallgäu hat diese Änderung mit Bescheid vom 11.02.2022 genehmigt.

#### **4. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

---

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).

Das Planungsgebiet liegt in keinerlei Schutzgebieten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Änderungsbereich bereits eine Baufläche dargestellt ist und lediglich die Gebietskategorie geändert wird. Die Auswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind daher allesamt als gering einzustufen.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche ist darauf hinzuweisen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen auf Bebauungsebene so gewählt sind, 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 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.

#### **5. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG**

---

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB gingen folgende wesentlichen Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

##### **- Landratsamt Oberallgäu – Abteilung Bauleitplanung**

###### Anregung

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens des Landratsamtes Oberallgäu keine Einwendungen erhoben.

###### Abwägung / Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### **- Landratsamt Oberallgäu – Abteilung Technischer Umweltschutz**

#### Anregung

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sonthofen bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

#### Abwägung / Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### - **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

##### Anregung

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt. Unmittelbar angrenzend an das Verfahrensgebiet befindet sich ein weiteres Baudenkmal.

##### Abwägung / Behandlung

Das genannte Baudenkmal wird in den Textteilen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung redaktionell ergänzt.

#### - **Telefonica**

##### Anregung

Es wird auf die Aufnahme und die Berücksichtigung der Richtfunktrasse und deren Schutzbereiche in die Flächennutzungsplanung hingewiesen.

##### Abwägung / Behandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Vorhaben in einem Abstand von 70,0 m zur Richtfunktrasse befindet und somit keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende wesentlichen Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

#### - **Landratsamt Oberallgäu – Abteilung Bauleitplanung**

##### Anregung

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens des Landratsamtes Oberallgäu keine Einwendungen erhoben.

##### Abwägung / Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### - **Landratsamt Oberallgäu – Abteilung Technischer Umweltschutz**

##### Anregung

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sonthofen bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

##### Abwägung / Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**- Stellungnahme der Öffentlichkeit**Anregung

Es werden Änderungen zur Art der baulichen Nutzung im Dorfgebiet und der Gemeinbedarfsfläche beantragt. Die Gemeinbedarfsfläche soll ausgedehnt werden.

Abwägung / Behandlung

Aufgrund der Überprüfung hat die Stadt keinen Anlass, die Flächennutzungsplanänderung zu verändern. Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

---

**6. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG VON PLANUNGSAalternativen**

---

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

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB konnte die Stadt Sonthofen feststellen, dass mit den Planungen größtenteils Einverständnis besteht. Unklarheiten und Bedenken, wie z.B. bezüglich der Kaminhöhe, konnten im Laufe des Bauleitplanverfahrens ausgeräumt werden, indem genauere Angaben ergänzt wurden. Alle Anregungen und redaktionelle Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange wurden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.