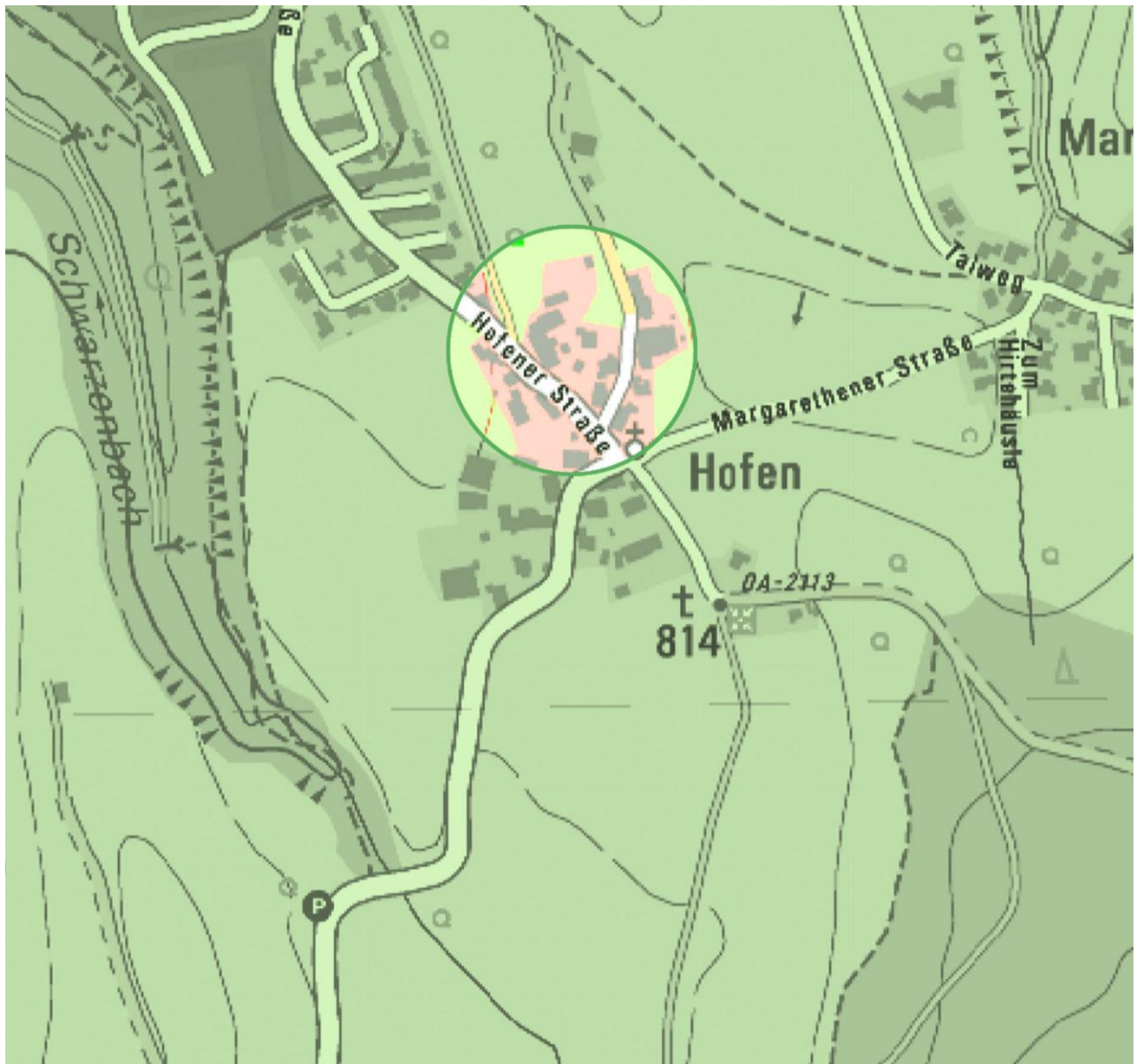




Stadt Sonthofen

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
"Hofen"

Entwurf

Fassung 15.01.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Klarstellungsbereich	9
4	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)	10
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	13
6	Hinweise und Zeichenerklärung	15
7	Satzung	24
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	33
1 0	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	43
1 1	Begründung – Sonstiges	44
1 2	Begründung – Bilddokumentation	45
1 3	Verfahrensvermerke	46

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); 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 15.01.2026 (GVBl. S. 254) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2026 (GVBl. S. 254) |
| 1.8 | Bundes-Immissionschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV)

2.2

GRZ 0,4

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)

2.3

EFH 819,00 m ü. NN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NN, Abweichungen max. ± 20 cm, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.4

FH 827,10 m ü. NN

Firsthöhe als Höchstwert über NN

Die maximale Firsthöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)

2.5

TH 824,45 m ü. NN

Traufhöhe als Höchstwert über NN

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)

2.6

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.7 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in einer (Kombi-)Zisterne ist zulässig. In Zisternen zurückgehaltenes Niederschlagswasser ist durch einen Drosselabfluss nach jedem Regenereignis vollständig in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entleeren.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.8 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die eine Antireflexbeschichtung aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich (private Grundstücke)

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, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste in Richtung der freien Landschaft zu pflanzen und zu erhalten. 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.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Für den einbezogenen Bereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula

Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	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
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Erle	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.12 Dachbegrünung

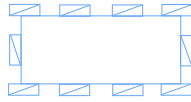
Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 ° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung

zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.13



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Hofen" der Stadt Sonthofen
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Klarstellungsbereiches § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

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

4

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)

4.1 Ausgleichsbedarf

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf insgesamt 2.086 Wertpunkte.

4.2 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

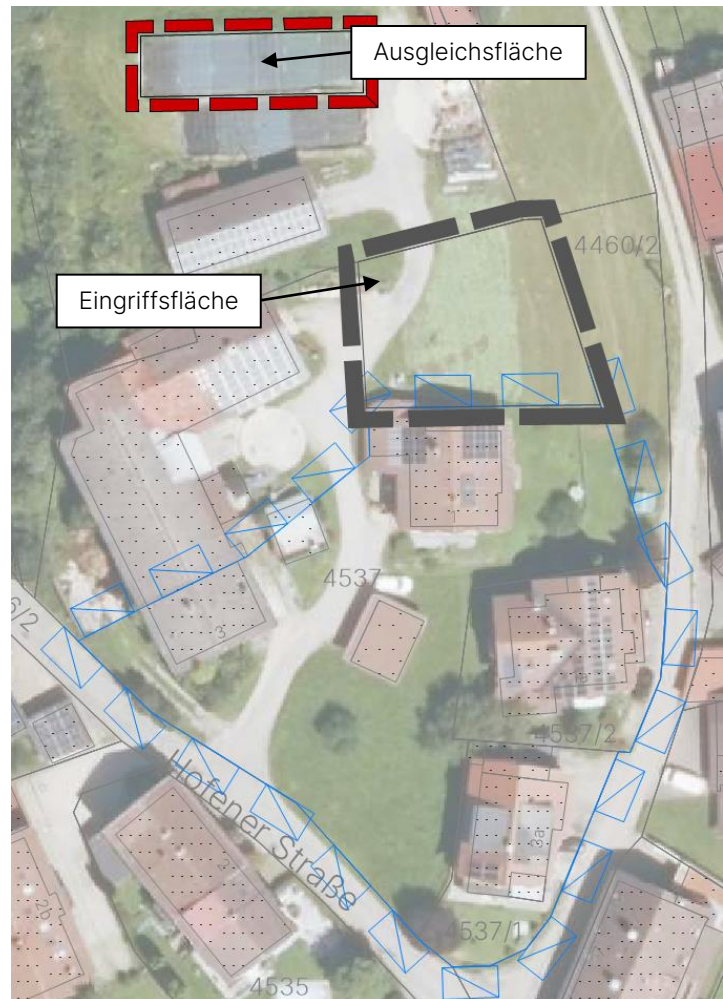
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 4559 (Teilfläche) der Gemarkung Sonthofen. Der Planung werden von der Maßnahme 2.086 Wertpunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit Fassung des Satzungsbeschlusses festgesetzt.

Verortung der Ausgleichsfläche



Lage der externen Ausgleichsmaßnahme (rote Balkenlinie) nördlich des Geltungsbereichs (graue Balkenlinie). (maßstabslos)

Maßnahmen:

- Das aus der Nutzung genommene Fahrsilo ist vollständig zurückzubauen. Hierzu sind sämtliche versiegelten Flächen (Betonplatten, Fundamente o. Ä.) einschließlich ggf. vorhandener Tragschichten fachgerecht zu entfernen.
- Der anfallende Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Wiederverwendung oder Umlagerung des Materials innerhalb der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
- Der Untergrund ist nach dem Rückbau zu lockern und, sofern erforderlich mit geeignetem, unbelastetem Oberboden zu verbessern, sodass eine standortgerechte Begrünung ermöglicht wird. Verdichtungen sind zu vermeiden.
- Im Anschluss an die Entsiegelung ist die Fläche als Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften mit dem

Ziel der Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (G212).

- Nach Fertigstellung der Entsiegelung ist die offene Fläche durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung als Extensivwiese auszubilden. Voraussetzung hierfür ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
- Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Flächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Flächen betragen.
- Das Grünland ist zukünftig zweimalig im Jahr zu mähen. Der genaue Mahdzeitpunkt kann witterungsbedingt variieren und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (erste Mahd voraussichtlich Juni; zweite Mahd voraussichtlich Oktober). Hierbei ist auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig.
- Alternativ kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Oberallgäu eine Beweidung der Fläche stattfinden.

5.1 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o. a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Materialien zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

5.2 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Die o. a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

5.3 Einfriedungen

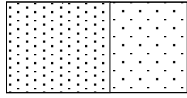
Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu

einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

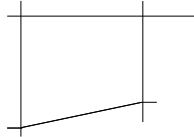
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

6.1



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

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

4537

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4

×819,20 ×818,05
×817,22

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

6.5



Begrenzungslinie Kiesweg; äußere Umgrenzung

6.6 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

6.7 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden so weit 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 Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.8 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 Verbotstatbestandes 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 Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

6.9 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" stammen.

6.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen (bspw. Solarthermie, Geothermie).

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

**6.11 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 Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

**6.12 Versickerungsanlagen
für Niederschlagswasser**

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u. a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d. h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o. ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.13 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 anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf an-

ders- oder unbelastete Böden verlagert oder wieder-
aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nach-
teilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot
ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöh-
ten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Boden-
material nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere
Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bo-
denmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus fin-
den sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bo-
denmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren
Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten
die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein
Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731
ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbau-
baren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen,
getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaß-
nahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Bauma-
schinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder
überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer
Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.
Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beach-
tung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungs-
ort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flä-
chen zu verwerten.

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen
Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren wer-
den. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch
eine entsprechende Planung und Organisation des
Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das un-
umgängliche 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. Hilfestel-
lungen zur Gestaltung der temporären Baustellenein-
richtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundli-
chen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu
finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.14 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

6.15 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

Es sind die Anforderungen des § 37 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers und zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Ober- oder Unterlieger zu beachten.

6.16 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Hofen" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

6.17 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

6.18 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

6.19 Denkmalpflege

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.

6.20 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

6.21 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

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

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

6.22 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben. Weder die Stadt Sonthofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2026 (GVBl. S. 254), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Stadtrat der Stadt Sonthofen die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Hofen" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Hofen" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.01.2026.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Hofen" richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Hofen" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.01.2026. Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Hofen" wird die Begründung vom 15.01.2026 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

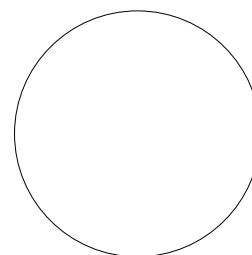
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

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

Stadt Sonthofen, den

.....
(C. Wilhelm, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1.1 Durch die Einbeziehungssatzung wird eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von 0,05 ha in den Innenbereich des Ortsteiles Hofen, der Gemarkung Sonthofen einbezogen. Hierdurch wird der Bau von einem neuen Wohngebäude ermöglicht. Unmittelbar südlich angrenzend schließt eine Klarstellungssatzung mit einer Fläche von 0,31 ha an, welche den bestehenden Innenbereich gemäß § 34 BauGB festlegt. Beide Satzungen – Einbeziehung und Klarstellung – sind funktional und städtebaulich als zusammenhängender Bereich zu betrachten.
- 8.1.1.2 Die Klarstellungssatzung dient in diesem Zusammenhang der eindeutigen Abgrenzung des bereits faktisch vorhandenen Innenbereichs, während die Einbeziehungssatzung gezielt eine arrondierende Erweiterung ermöglicht. Aus Sicht der Stadt stellt der betrachtete Bereich eine planerisch nachvollziehbare Einheit dar, die im baulichen Zusammenhang steht und die Eigenart der näheren Umgebung wahrt.
- 8.1.1.3 Die Einbeziehungssatzung dient der Deckung des Wohnraumbedarfs.
- 8.1.1.4 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 und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Die einzubeziehende Fläche liegt im Norden des Ortsteiles "Hofen" auf der Gemarkung Sonthofen. Der Bereich der Klarstellung schließt südlich direkt an.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst als Teilbereich das im Familienbesitz befindliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 4537 der künftigen Bauherren. Das Grundstück ist bereits über die Gemeindestraße „Hofener Straße“ erschlossen. Unmittelbar angrenzend befinden sich westlich die landwirtschaftliche Hofstelle sowie südlich das elterliche Wohnhaus.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 4537 (Teilfläche), 4537/1 und 4537/2 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft des "Oberstdorfer Illertal" geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des Bereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Anlass für die Aufstellung der Satzungen ist die beabsichtigte Einbeziehung einer bislang dem Außenbereich zugeordneten Fläche am nördlichen Ortsrand von "Hofen". Auf dieser arrondierenden Teilfläche soll eine maßvolle Ortsabrundung mit einem Wohngebäude ermöglicht werden – der Stadt liegt hierzu auch bereits eine konkret Anfrage vor. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich besteht die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen zu treffen und somit die weitere Entwicklung zu steuern. Die betreffende Fläche steht dabei in einem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich.

Im Zuge der Prüfung wurde deutlich, dass die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in diesem Bereich nicht eindeutig nachvollziehbar ist. Um eine rechtssichere Beurteilung der planungsrechtlichen Situation zu gewährleisten, wurde daher ergänzend zur Einbeziehungssatzung eine Klarstellungssatzung aufgestellt. Diese umfasst den südlich angrenzenden Bestand.

Durch die Kombination beider Satzungen kann klar geregelt werden, welche Teilbereiche bereits dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen sind und wo durch die Einbeziehung eine neue Baufläche geschaffen wird. Die Planung dient somit der Schaffung von Baurecht, der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie der städtebaulichen Ordnung an der Schnittstelle zwischen Innen- und Außenbereich. Sie ermöglicht eine geordnete Entwicklung des Ortsteils und entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

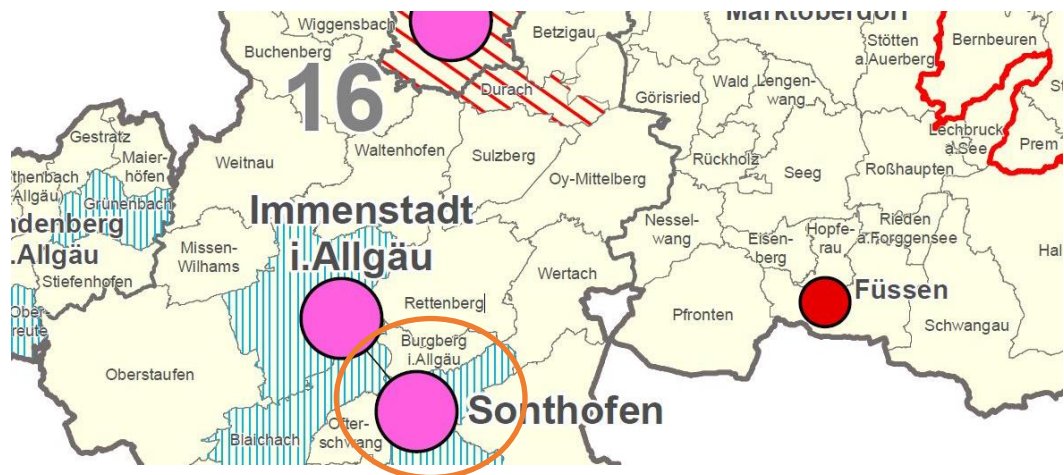
- 8.2.2.2 Zur Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zur Ermöglichung der baulichen Nutzung im Einbeziehungsbereich und zur Steuerung dieser Entwicklung erwächst der Stadt ein Erfordernis, durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung einzugreifen.
- 8.2.2.3 Für den übrigen Bereich des Ortsteils "Hofen" erfolgt keine Aussage zur planungsrechtlichen Beurteilung.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Sonthofen als Oberzentrum gemeinsam mit der Stadt Immenstadt i. Allgäu. (Regierungsbezirk Schwaben: Augsburg, Kaufbeuren, Kempten (Allgäu) Memmingen und (Ulm/) Neu-Ulm.)
- 2.2.3 Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.
- 2.2.3 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Sonthofen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

8.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)



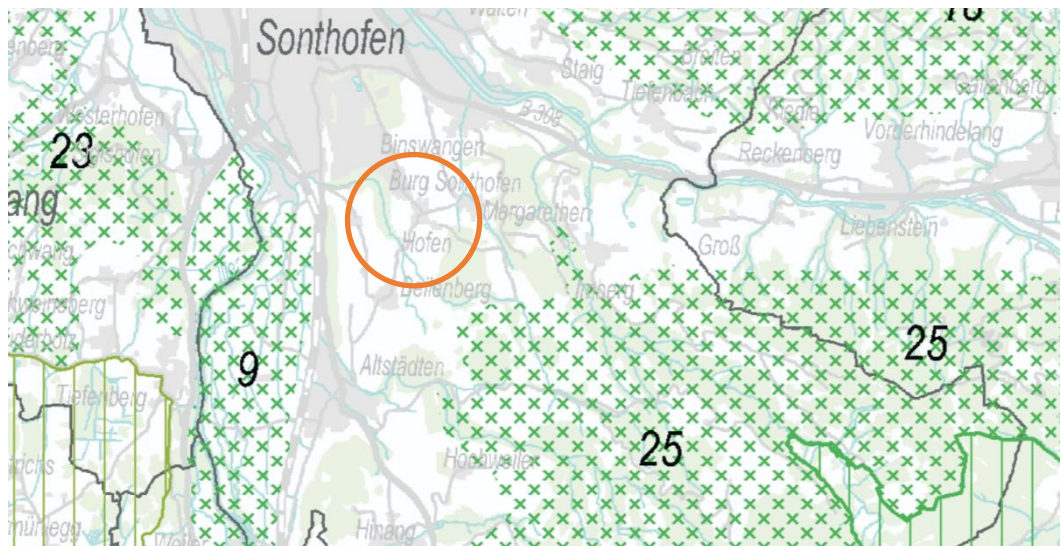
8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

- B V 1.2 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 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

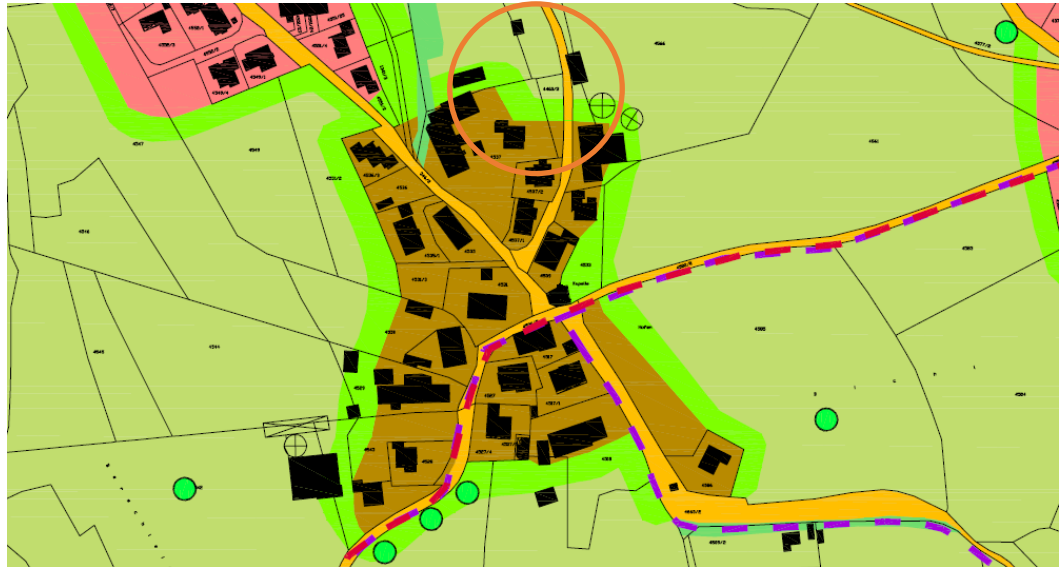
Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



8.2.3.5 Die Stadt Sonthofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplante Fläche wird hierin überwiegend als Grünland zur Ortsrandeingrünung sowie in einem kleinen Bereich als Wirtschaftsgrünland intensiv/mäßig intensiv dargestellt. Eine Änderung des

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

- 8.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Grünland zur Ortsrandeingrünung sowie in einem kleinen Bereich als "Wirtschaftsgrünland intensiv/mäßig intensiv.



- 8.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 8.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte der Stadt Sonthofen geprüft.
- 8.2.4.2 Der Standort eignet sich aufgrund seiner Anbindung an die bestehende Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung sehr gut für eine abrundende Bebauung im Ortsrandbereich und ist befindet sich bereits in Familienbesitz.
- 8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Ortsabrundung eine weitere Bebauung eines Wohngebäudes zu ermöglichen, ohne dadurch das Landschafts- und Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.4 Hierbei wird von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf einzelne Festsetzungen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind (§ 34 Abs. 5 BauGB).
- 8.2.5.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung eines Einzelhauses mit Garage. Der zulässige Höchstwert von 0,40 stellt hierbei eine für die ländliche Umgebung sinnvolle Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es wurde daher auch auf eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit neben der in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit abgesehen.
- 8.2.5.3 Die Festsetzung einer Erdgeschoss-Fußbodenhöhen über NN erfolgt aufgrund des stark bewegten Geländes. Das Gebäude soll dem Geländeverlauf entsprechend angepasst sein. Dies geschieht zur Wahrung des Ortsbildes und um Nachbarschaftskonflikte durch übermäßige Aufschüttungen zu vermeiden. Ein Spielraum von -20cm bis +20cm räumt hierbei den Bauherren im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechende Flexibilität ein.

Die gleichzeitige Festsetzung von einer maximalen First- und Traufhöhe über NN schafft hierbei einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie schließt Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

8.2.6 Infrastruktur

- 8.2.6.1 Die einzubeziehende Fläche ist über die bereits bestehende private Zufahrt des Grundstückes an die Gemeindestraße "Hofener Straße" an das Verkehrsnetz angebunden und über diese auch an den Hauptort "Sonthofen".

8.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.
- 8.2.7.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 8.2.7.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.2.8 Wasserwirtschaft

- 8.2.8.1 Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 8.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller wird es nach dem Stand der Technik gereinigt

- 8.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort versickert bzw. in Brauchwasserzisternen zurückgehalten. Nicht versickerbares Niederschlagswasser wird an den Regenwasserkanal weitergeleitet.
- 8.2.8.4 Die einzubeziehende Fläche wird an die städtische Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

9.1 Umweltprüfung**9.1.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen**

- 9.1.1.1 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 und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

- 9.2.1.1 Das Plangebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles "Hofen", welcher zur Stadt Sonthofen gehört. Weiter in Richtung Norden geht der neu zu bebauende Bereich in die freie Landschaft über. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Osten, Süden und Westen schließt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung (Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen) an. Das Plangebiet wird durch den "Hofener Straße" erschlossen.

- 9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich derzeit um eine mäßig intensiv genutzte Grünlandfläche und einen Schotterweg. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Fläche von Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzung umgeben und daher in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Auch in Bezug auf die Fauna sind aufgrund der von der direkten Umgebung ausgehenden Störungen (Freizeitlärm, Landwirtschaftliche Hofstelle, Haustiere) keine geschützten Tierarten zu erwarten. Die Strukturen und die fehlenden naturschutzfachlich wertvollen Elemente im Umfeld lassen eine Biotopverbundfunktion der Fläche ausschließen.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Nasswiesen und Flachmoore zwischen Margarethen und Imberg" (Nr. A8427-0089-004) liegt etwa 340 m südöstlich. Ca. 365 m südwestlich findet sich zudem das Biotop "Bachbegleitende Vegetation am Schwarzenbach bei Beilenberg" (Nr. A8527-0015-003). Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-301)

befindet sich ca. 780 m östlich des Geltungsbereiches. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit der Alpen und befindet sich im Teilraum der Helvetikum- und Flyschzone. Geologisch betrachtet gehört das Plangebiet zur Einheit der würmzeitlichen Moränen (Till). Der Untergrund ist hauptsächlich durch glaziale Sedimente geprägt. Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)" angegeben. Daraus haben sich vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet. Das Gebiet wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt, dabei handelt es sich ausschließlich um Grünlandnutzung. Die Reichsbodenschätzung bewertet das Retentionsvermögen als sehr hoch (5) und das Rückhaltvermögen von Schwermetallen im Gebiet als hoch (4). Die Ertragsfähigkeit mit einer Grünlandzahl von 55 kann regional sogar als sehr hoch eingestuft werden (5). Somit ergibt sich eine Gesamtbewertung der Böden von sehr hoch (5). Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Bereich des Schotterweges ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich von dem ursprünglichen Bodenprofil wenig erhalten ist und die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen wird im Plangebiet mit mittel (3) bewertet.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z. B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden und der Hinweiskarte des bayrischen Landesamtes für Umwelt ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

9.2.1.6 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 Fläche im Zusammenhang bebauter Bereiche am nördlichen Ortsrand von Hofen, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten und landwirtschaftlichen Hofstellen), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung). Zudem wird die Luftqualität von den Geruchs-Emissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen, beeinträchtigt.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit "Nördliche Kalkalpen" und liegt dort in der Region des "Oberstdorfer Becken". Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hofen und ist sehr ländlich geprägt. Im Osten, Süden und Westen schließt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung (Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen) an. Die Flächen weisen ein weitgehend ebenes Gelände auf. Es bestehen Blickbeziehungen auf die Voralpen (Hörnergruppe) und die in südöstlicher Richtung liegenden Allgäuer Hochalpen. Das Plangebiet ist von den landwirtschaftlichen Flächen im Norden einsehbar. Es handelt sich um einen Bereich, der zur Erholung genutzt wird, insbesondere durch den Bergtourismus. Wanderwege führen direkt am Gebiet nicht vorbei, jedoch entlang der "Hofener Straße" und der Verbindungsstraße in Richtung Margarethen "Margarethener Straße". Aufgrund der umgebenden Bebauung, die das Plangebiet abschirmt, kommt der Fläche jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholung zu.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung eines Baukörpers und der damit einhergehenden Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der unbebauten Flächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze kommen im Plangebiet keine vor. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und nur in Richtung Norden in die freie Landschaft über geht, 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. 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.

9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu dem o. g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

9.2.2.3 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 des neuen Baukörpers kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Planung betrifft eine landwirtschaftliche Ertragsfläche. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.

9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller wird es nach dem Stand der Technik gereinigt.

9.2.2.5 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 nördlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Frischluftproduzierende Gehölze kommen im Plangebiet keine vor. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Bebauung ist künftig von nördlicher Richtung her einsehbar, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Die bisherige Grenze des nördlichen Ortsrands bleibt auch bei Umsetzung der Planung eingehalten, daher wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

9.2.3 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

9.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021). Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die Fl.-Nr. 4537/3 in Sonthofen Ortsteil Hofen muss eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden.

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen, da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird und die GRZ bei 0,4 (inkl. Überschreitung 0,6) liegt. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 9.2.3.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:
Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Grünland ohne Baumbestand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.3.4 Schutzgut Boden:
Es handelt sich teilweise um eine befestigte Fläche (Schotterweg). Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
Zudem handelt es sich im übrigen Teil um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.2.3.5 Schutzgut Wasser:
Es handelt sich teilweise um eine Fläche ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
Zudem handelt es sich im übrigen Teil eine Fläche mit intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft:
Es handelt sich um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild:
Es handelt sich um eine Fläche der Ortsabrundung mit deutlicher Überprägung der dörflichen Umgebung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.3.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 10 ° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.3.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}} \times \text{Planungsfaktor}$$

9.2.3.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über einen Wert bis 3 WP/m² und die Multiplikation mit der Grundflächenzahl von 0,6 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. In den Bereichen mit mittlerer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über einen Wert bis 8 WP/m² und die Multiplikation mit der Grundflächenzahl von 0,6 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt

9.2.3.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:



Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ 0,6 (0,4 inkl. Überschreitung)	Ausgleichsbedarf (WP)
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	472	8	0,6	2.266
Landwirtschaftliche Lagerflächen	9	3	0,6	16
Schotterweg	64	0	0,6	0
Trittrassen (kleine Grünfläche)	20	3	0,6	36
Summe	565			2.318

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Dachbegrünung von Dächern mit Dachneigung unter 10°	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20 %)		10 %

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	2.086
--	--------------

9.2.3.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o. g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 4559 (Teilfläche) der Gemarkung Sonthofen.

- 9.2.3.13 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um ein bestehendes, aus der Nutzung genommenes Fahrsilo.
- 9.2.3.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
- Das aus der Nutzung genommene Fahrsilo ist vollständig zurückzubauen. Hierzu sind sämtliche versiegelten Flächen (Betonplatten, Fundamente o. Ä.) einschließlich ggf. vorhandener Tragschichten fachgerecht zu entfernen.
 - Der anfallende Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Wiederverwendung oder Umlagerung des Materials innerhalb der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
 - Der Untergrund ist nach dem Rückbau zu lockern und, sofern erforderlich mit geeignetem, unbelastetem Oberboden zu verbessern, sodass eine standortgerechte Begrünung ermöglicht wird. Verdichtungen sind zu vermeiden.
 - Im Anschluss an die Entsiegelung ist die Fläche als Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften mit dem Ziel der Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (G212).
 - Nach Fertigstellung der Entsiegelung ist die offene Fläche durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung als Extensivwiese auszubilden. Voraussetzung hierfür ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
 - Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Flächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Flächen betragen.
 - Das Grünland ist zukünftig zweimalig im Jahr zu mähen. Der genaue Mahdzeitpunkt kann witterungsbedingt variieren und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (erste Mahd voraussichtlich Juni; zweite Mahd voraussichtlich Oktober). Hierbei ist auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig.
 - Alternativ kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Oberallgäu eine Beweidung der Fläche stattfinden.
- 9.2.3.15 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden und Fläche über den Entsiegelungsfaktor erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o. g. Leitfadens:

Aufwertung

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit} - \text{Ausgangszustand}}{(*\text{Abschlag timelag})}$$

9.2.3.16 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
P411	Sonderflächen der Landwirtschaft (Fahrsilo)	0	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	214	8	3	5.136
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									5.136
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)									2.086
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									5.136
Differenz (=Ausgleichsüberschuss)									3.050

9.2.3.17 Die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

9.2.3.18 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Durchgrünung der Planung ebenfalls ausgeglichen.

9.2.3.19 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 4559 (Teilfläche) der Gemarkung Sonthofen ausgeglichen.

9.2.3.20 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 3.050 Wertpunkten. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwickelnden Biotope (artenreiches Grünland) Rechnung zu tragen.

Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf einige wenige Vorschriften, die zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen notwendig erscheinen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Gründächer wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

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

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung: ca. 565 m².
11.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung: ca. 3.056 m².

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Mischwasserkanäle
11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtisches Trinkwassernetz
11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen
11.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg
11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

Blick von oben (Vogelperspektive)

Quelle: Bayernatlas.de



Blick aus Süden mit Blick auf die Bestandsbebauung des Fl.-Nr. 4537 und die private Erschließungssituation



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 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 Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am 10.07.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 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.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom über die Entwurfsfassung vom

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

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Hofen" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

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

Stadt Sonthofen, den

.....
(C. Wilhelm, 1. Bürgermeister)

Entwurf aufgestellt am: 15.01.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M. Eng. Natalie Begic

Landschaftsplanung

B. Eng. Sandra Edelmann

Immissionsschutz

M. Sc. Benjamin Buck

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
ten

(i.A. Natalie Begic

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.