
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

2. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38

der Stadt Sonthofen für das Gebiet zwischen Bergstraße –
Burg – Vordere Burgauffahrt und Pfaffensteige

ENTWURF

SATZUNG

Verfahren gem. § 13b BauGB

Fassung vom 11.01.2018

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
M. Sc. Kathrin Undeutsch

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
A) PLANZEICHNUNG	4
B) PLANZEICHENERKLÄRUNG	5
C) VERFAHRENSVERMERKE	6
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, Grenzabstände	8
4. Stellplätze	8
5. Gestaltungsfestsetzungen	8
6. Entwässerung, Versickerung	10
7. Bodenschutz und Grünordnung	10
8. Immissionsschutz	11
9. InKraftTreten	11
E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Niederschlagswasser	12
2. Immissionsschutz	13
3. Denkmalschutz	13
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
F) BEGRÜNDUNG	15
1. Anlass und Ziel der Planung	15
2. Flächennutzungsplan	16
3. Planinhalt	17
4. Artenschutz und Umweltprüfung	18

PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9,10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 38

der Stadt Sonthofen für das Gebiet zwischen Bergstraße – Burg – Vordere
Burgauffahrt und Pfaffensteige

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Sonthofen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.2018. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 11.01.2018
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.01.2018

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 11.01.2018

A) PLANZEICHNUNG



B) PLANZEICHENERKLÄRUNG

B1) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

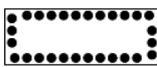
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

WA		WA	Allgemeines Wohngebiet
		o	offene Bauweise
o	Ⓜ	Ⓜ	zwingende Anzahl der Vollgeschosse
WH 6,75 m	FH 9,5 m	WH 6,75 m	maximal zulässige Wandhöhe
		FH 9,5 m	maximal zulässige Firsthöhe

 Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Firstrichtung

B2) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 bestehende Grundstücksgrenzen

572/3 Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude

6,00 11,00
Bemaßung in Metern

Bemaßung in Metern

787
786
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in m ü. NN

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in m ü. NN



bestehende Bäume und Sträucher

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Stadt Sonthofen hat in der Sitzung am die Aufstellung der. 2. Änderung und 1 Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf der. 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Stadt Sonthofen hat mit Beschluss des Rats vom die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

4. Ausgefertigt

Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss der. 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Seit diesem Zeitpunkt wird die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung verliert der Bebauungsplan Nr. 38, i. d. F. v. 23.03.1978 (genehmigt mit Bescheid vom 30.11.1977, Nr. 420-XX972/73) mit all seinen Änderungen und Bestandteilen seine Gültigkeit.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,3.

Die Geschossflächenzahl beträgt maximal 0,6.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird zwingend mit II festgesetzt.

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E + I + D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,75 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m.

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf 780,5 m ü. NN. nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports müssen dabei einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Vordere Burgauffahrt) einhalten.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

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

4. STELLPLÄTZE

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen.

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dachformen, Dachneigungen

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 23 Grad zulässig.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Dachneigung gleich dem Hauptgebäude zu verwenden. Alternativ ist die Gestaltung als Terrasse oder als begrüntes Flachdach zulässig.

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Dachdeckung ist aus dem rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu wählen.

Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Dacheindeckung gleich dem Hauptgebäude zu verwenden. Alternativ ist die Gestaltung als Terrasse oder als begrüntes Flachdach zulässig.

5.3 Dachgauben

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 2,0 m vom Ortgang und 0,5 m von der Traufe entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

5.4 Zwerchgiebel und -häuser

Die Breite von Zwerchgiebeln und -häusern (einzeln oder Summe) darf bei einer Trauflänge von über 7,0 m max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Bei einer Trauflänge von unter 7,0 m darf die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern max. 1/2 der Trauflänge betragen. In diesem Fall ist die Errichtung von nur einem Zwerchgiebel oder -haus zulässig.

Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

5.5 Anbauten

Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

5.6 Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausschließlich als dachintegrierte Lösungen zugelassen. Aufständereien auf der Dachhaut sind nicht zulässig.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind in einer max. Höhe von 1,2 m über OK natürliches Gelände zugelassen. Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Sockel sind unzulässig.

Unzulässig sind sog. geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden, Gabionen oder Metallplatten sowie Jägerzäune, Palisadenzäune und Betoneinfriedungen.

Zwischen Unterkante Zaun und Boden muss ein Abstand von 15 cm eingehalten werden.

5.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

6. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Sonthofen ist anzuwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser, ist, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. Zisternen) vorzusehen.

7. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

7.1 Oberflächengestaltung

Veränderungen des natürlichen Hanggefälles sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zur Einfügung der Gebäude zu beschränken.

Zur Erschließung der Grundstücke sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen sind Abgrabungen oder Auffüllungen bis max. +/- 1,0 m zur bestehenden Geländehöhe zulässig.

Darüber hinaus ist das natürliche Relief des Geländes zu erhalten.

7.2 Versiegelung

Private Stellplätze, Parkflächen, Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Verwendung von z. B. Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, fugenreicher Pflasterbelag, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Schotter oder Rasen ist nachzuweisen.

7.3 Private Grünflächen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

9. INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 38 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

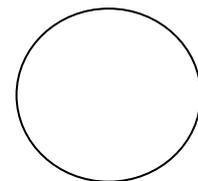
Mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung und 1. Erweiterung verliert der Bebauungsplan Nr. 38, i. d. F. v. 23.03.1978 (genehmigt mit Bescheid vom 30.11.1977, Nr. 420-XX972/73) mit all seinen Änderungen und Bestandteilen im Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung seine Gültigkeit.

Ausgefertigt am.....

Stadt Sonthofen

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

3.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Sonthofen für das Gebiet zwischen Bergstraße – Burg – Vordere Burgauffahrt und Pfaffensteige soll den Bau eines einzelnen Wohngebäudes in der Vorderen Burgauffahrt Nr. 29 ermöglichen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ehemaliges Bundeswehrgelände, das nun mit Wohnbebauung neu bebaut werden soll. Es wird von der Westseite über die Vordere Burgauffahrt erschlossen, welche zur direkt südöstlich angrenzenden Generaloberst-Beck-Kaserne der Bundeswehr führt.

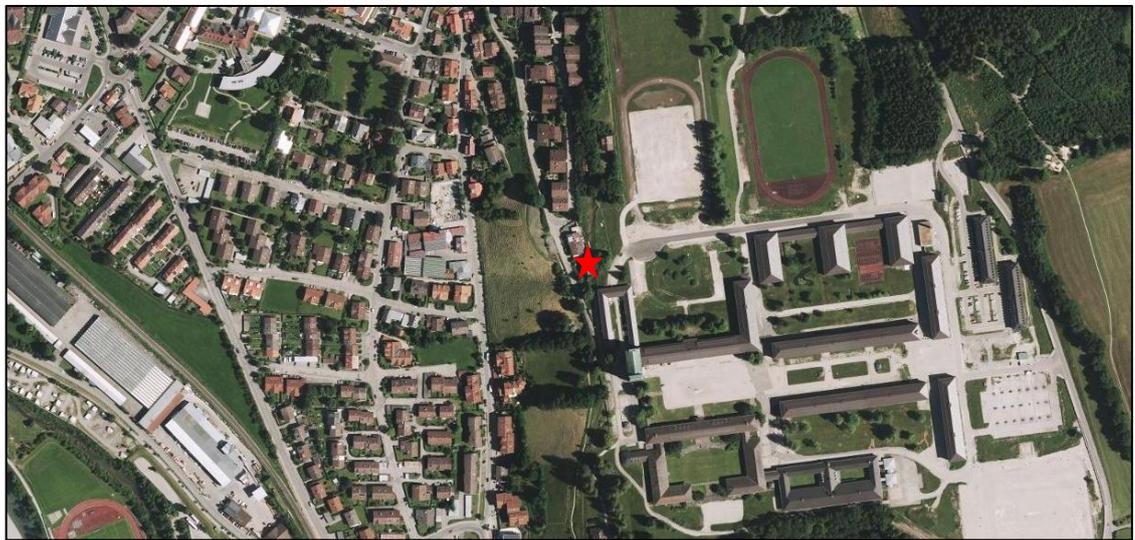


Abb. 1: Luftbild von der Lage des Grundstücks (rot markiert) und der angrenzenden Kaserne

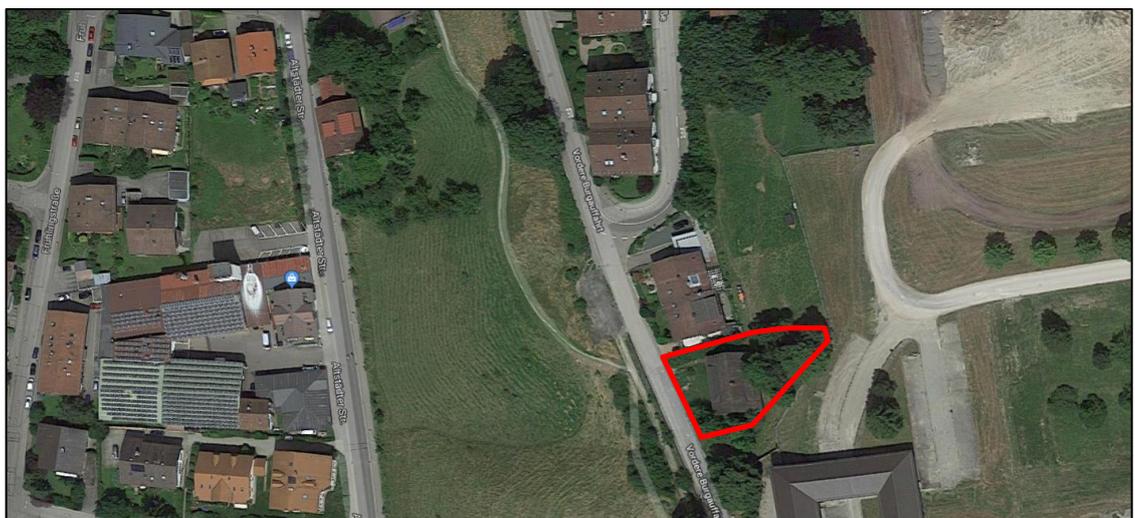


Abb.2: Luftbild des Grundstücks (rot eingegrenzt), der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der im Süden und Osten angrenzenden Kaserne

Das Plangebiet beinhaltet vollständig und ausschließlich die Flurnummer 572/3 mit einer Fläche von 974 m² und wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet soll vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird, ebenso wie von der Umweltprüfung, abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bund Kaserne“ dar. Direkt nördlich grenzen Wohnbauflächen (W) an.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) handelt, kann er von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweichen und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen mit Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung (rot eingegrenzt)

3. PLANINHALT

3.1 Begründung der Festsetzungen

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 38 hat im Jahr 1977 Rechtskraft erlangt. Indem die 2. Änderung und 1. Erweiterung in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 ersetzt, werden sowohl die üblicherweise an die Stadt Sonthofen gerichteten Wünsche der Bauwerber berücksichtigt als auch die Festsetzungen an den Standard aktueller Bebauungspläne angepasst.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 i. d. F. v. 23.03.1978, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 30.11.1977, Nr. 420-XX972/73, ohne Maßstab

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung und entsprechend der nördlich angrenzenden, tiefer am Hang liegenden, ebenfalls zweistöckigen Bebauung, wird an dieser Stelle nur ein zweistöckiges Wohnhaus zugelassen. Die Festsetzungen ermöglichen den Bau sowohl eines Einzelhauses als auch eines Mehrfamilienhauses mit mehreren Wohnungen.

Um eine übermäßige Verschattung der tieferliegenden Bestandsgebäude am vorhandenen West-Nordwesthang zu verhindern, wird die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens festgesetzt.

Um sicher zu stellen, dass die benachbarte Bebauung nicht beeinträchtigt wird und sich ein dem Haus vorgelagerter Westgarten ergibt, wird rundum das geplante Einzelhaus eine Baugrenze gezogen.

Auf Grund der Lage am Rand der bestehenden Wohnbebauung wird als Dachform lediglich ein Satteldach zugelassen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Firstrichtung der geplanten Bebauung (Hausnummer 29) an die Firstrichtung des nördlich liegenden Doppelhauses (Hausnummern 25 und 27) anzugleichen. Maßvolle Abweichungen von der Firstrichtung können hingenommen werden.

Einfriedungen werden zwar nicht, wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 38, gänzlich ausgeschlossen, jedoch in ihrer Höhe, Lage und Ausfertigung eingeschränkt. Der Abstand zwischen der Unterkante des Zauns und dem Boden hilft den Lebensraum von Kleintieren, wie z. B. Igel, zu erhalten.

Der Erhalt der bestehenden Vegetation dient sowohl dem Schutz der Flora und Fauna als auch der Hangstabilität.

3.2 **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.

4. **ARTENSCHUTZ UND UMWELTPRÜFUNG**

Auf der geplanten Wohnbaufläche steht derzeit bereits ein Einzelhaus. Die vorhandene Vegetation im Osten und Süden des Grundstücks ist zur Erhaltung festgesetzt.

Das Vorkommen von besonders geschützten Arten ist hier nicht zu erwarten.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.