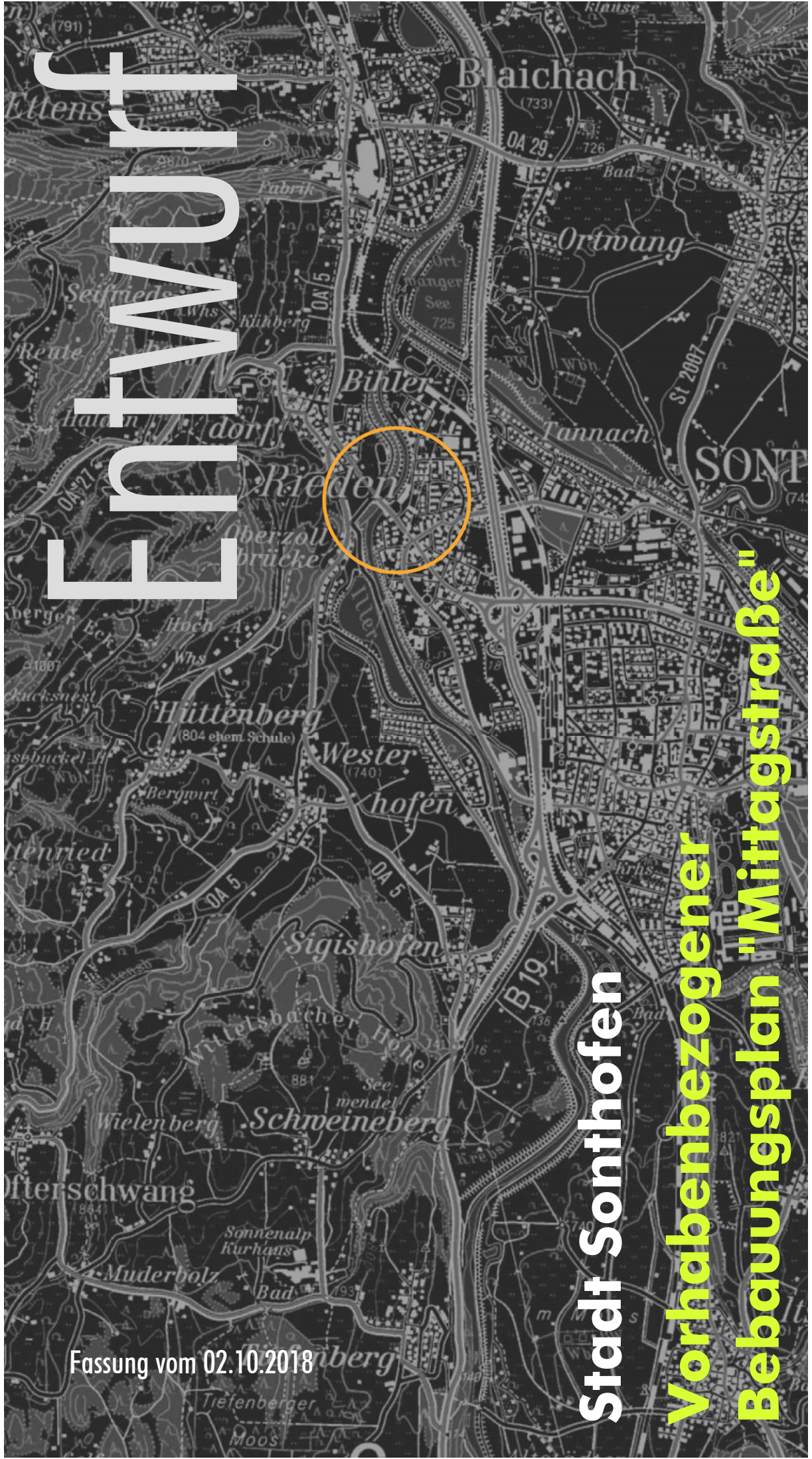


# Entwurf



Fassung vom 02.10.2018

**Stadt Sonthofen**

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan "Mittagstraße"**

## Inhaltsverzeichnis

---

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	12
4	Hinweise und Zeichenerklärung	13
5	Satzung	19
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	21
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	33
8	Begründung – Sonstiges	38
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	40
10	Begründung – Bilddokumentation	41
11	Verfahrensvermerke	42



- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

**"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung"** ("Quartier Mittagstraße", siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines rechtlich selbstständigen Einzelhandels (Vollsortimenters), eines Gastronomie-Betriebes, einer Bäckerei mit Restaurant/Café sowie Wohnungen.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für einen rechtlich selbständigen (Einzelhandels-) Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive der hierzu betrieblich notwendigen Anlagen und Nebenanlagen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>
- Gebäude bzw. Räume für eine Bäckerei mit integriertem Restaurant/Café samt der hierzu betrieblich notwendigen Anlagen und Nebenanlagen (z.B. Lagerräume, Sanitärräume, Räume für Mitarbeiter)
- Gebäude bzw. Räume für einen Gastronomiebetrieb samt der hierzu betrieblich notwendigen Anlagen und Nebenanlagen (z.B. Lagerräume, Sanitärräume, Räume für Mitarbeiter)
- Wohnnutzung (die Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis u.a. im Sinne von Ferienwohnungen ist nicht zulässig)
- Gebäude bzw. Räume für das Wohnen nicht störendes Gewerbe
- Gebäude bzw. Räume für freie Berufe sowie Verwaltungen (privat, kommunal oder kulturell)
- Tiefgaragen und Stellplätze inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

- 2.2 GR 6.200 m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)
- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte  
  - Stellplätze und
  - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 570 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 7,00 m über dem natürlichen Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.5  **Baugrenze;**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6  Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen und Kellerräumen;** Tiefgaragen bzw. unterirdische Anlagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)



- 2.7 **Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen nicht überdachten Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 u. 23 BauNVO)
- 2.8 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Quartier Mittagstraße")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freischankfläche/Biergarten). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgarage zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.9  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m gewährleistet sein.  
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.14 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15 Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone (z.B. Muldenversickerung oder gleichwertige Vorreinigung) in den Untergrund zu versickern. Die Vorreinigung des Regenwassers richtet sich nach DWA-Merkblatt 153  
  
Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Mischwasserkanalisation Regenwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.  
  
Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasser-Kanal Regenwasser-Kanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers 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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.16 Bodenbeläge in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für  
– Stellplätze und  
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege  
  
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen regelmäßigen Befahrens mit Pkw/Lkw oder einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung LS** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße OA 5 ("Illerstraße") nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 73 dB(A) auszugehen, was der Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) entspricht. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichem ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß  $R'_{W, res}$  von mindestens 40 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß  $R'_{W, res}$  von mindestens 45 dB(A).
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der Südwest- und Südostseite des Gebäudes Haus 1 sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Im 1. Obergeschoß ist keine Wohnnutzung zulässig, die Räume sind gewerblichen Nutzungen durch nichtstörendes Gewerbe vorbehalten

## 2.18 Lärmschutztechnische Bestimmungen

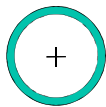
- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei inklusive der An- und Ablieferung sind auf den Tageszeitraum



(6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z.B. durch Lieferverträge, Betriebsordnung) sicherzustellen.

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes inkl. Bäckerei sind auf den Zeitraum von (6:30 bis 21:30 Uhr) begrenzt.
- Die An- und Ablieferung des Gastronomiebetriebes ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.
- Der Schall-Leistungspegel des Außenverflüssigers des Lebensmittelmarktes darf einen Wert von 70 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schall-Leistungspegel der HLK-Anlagen der Bäckerei darf einen Wert von insgesamt 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Betriebszeiten der Freischankfläche des Gastronomiebetriebs sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.
- Die Außenbauteile des Lkw-Anlieferungsbereiches müssen mindestens die nachstehenden bewerteten Schalldämm-Maße aufweisen:  
Außenwände: 42 dB

2.19



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der um bis zu 2,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, welche nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen, Bäume für den Bereich oberhalb der Tiefgarage).
- Für die Pflanzungen in den Freiflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- In gebäudenahen Pflanzbereichen sind säulenförmige Sorten zulässig.
- Im Bereich vor der Fassadenwerbefläche sind Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen
- Für die Pflanzungen im Bereich der Tiefgarage sind nur Bäume 2. Wuchsklasse zulässig.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>Padus</i>

Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Wein-Rose  
Ohr-Weide  
Purpur-Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Salix aurita  
Salix purpurea  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

#### Liste für säulenwüchsige Sorten

Säulen-Blutahorn  
Säulen-Hainbuche  
Säulendorn  
Säulen-Goldbuche  
Säulen-Eiche

Acer platanoides 'Crimson Sentry'  
Carpinus betulus 'Fastigiata'  
Crataegus monogyna 'Stricta'  
Fagus sylvatica 'Rohan Obelisk'  
Quercus robur 'Fastigiata'

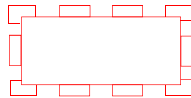
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



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

2.22



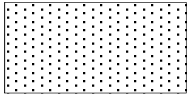
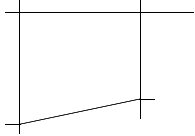
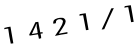
#### Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

---

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- die Aufstellung der Anlagen erfolgt ausschließlich auf den aufgesetzten Dachaufbauten
  - der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.
  - die Aufständigung erfolgt bis maximal 20°
- Bei Flachdächern können thermische Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Materialien** Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind eine Begrünung zulässig.
- 3.4 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 60 m<sup>2</sup> der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.  
Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 über der Geländeoberkante verwendet werden. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
- 4.5 **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 Wande-

rungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des §44 BNatSchG zu verhindern, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Notwendige Abrissarbeiten sind lediglich im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind umzusetzen, um den Wegfall von nachgewiesenen und potenziell geeigneten Quartieren zu kompensieren:

- Als Ersatz für den Wegfall der potenziellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite des Neubaus mindestens fünf Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren.
- Um einen Verlust der Fortpflanzungsstätte der Bachstelze und der Kohlmeise auszugleichen sind Nistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren (3x Meisennistkästen, z.B. Schwegler, Nisthöhle 1b mit 32 mm Fluglochdurchmesser, 3x Halbhöhle, z.B. Schwegler, Halbhöhle 2HW).
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 20.07.2018.

#### 4.6



Biotop im Sinne des §30 BNatSchG ("Iller-Auwälder bei Sonthofen", Nr. A8427-0072 in den Teilflächen 5, 10 und 11 sowie "Iller-Auwälder in der Gemeinde Blaichach" Nr. A8427-0070-001); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der

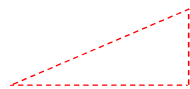


Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

#### 4.7 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaum-Sorten, 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 Apfel-Sorten 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 Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

#### 4.8



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

#### 4.9



**Überflutungsfläche für HQ<sub>100</sub>** der Iller (siehe Planzeichnung)

#### 4.10 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund 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 anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche 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. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

#### 4.11 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.12 Ergänzende Hinweise

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

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.

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.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Sonthofen eingesehen werden.

#### **4.13 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Sonthofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.14 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Sonthofen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mittagstraße" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mittagstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 02.10.2018.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mittagstraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.10.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.09.2018 (9 Pläne).

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 30.09.2018 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung, die Gestaltung der Fassadenwerbeanlagen und die Lage der freistehenden Werbeanlagen in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mittagstraße" wird die Begründung vom 02.10.2018 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

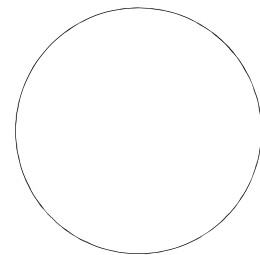
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mittagstraße" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend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

#### §4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mittagstraße" der Stadt Sonthofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Sonthofen, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)



## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Gastronomie sowie von Wohnnutzung geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, noch vorhandene Bestandsgebäude sollen abgerissen werden.
- 6.1.1.2 Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Sonthofen, zwischen der "Iller" und der Bundesstraße 19.
- 6.1.1.15 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mittagstraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mittagstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich der Bundesstraße 19 im Norden der Stadt Sonthofen.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich wird im Süden von der "Illerstraße" begrenzt. Er verläuft sodann Richtung Norden östlich entlang der "Iller" bis zur Kreuzung "Mittagstraße"/"Hochgratstraße". Von dort erstreckt sich der Planbereich wiederum Richtung Süden entlang der "Mittagstraße" bis zur "Illerstraße."
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1421, 1421/1 und 1423/3 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Bestandsgebäude. Diese sollen im Rahmen der Nachnutzung des Gebietes abgerissen werden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Lebensmittelmarktes mit sowie von Wohnnutzung.
- 6.2.2.2 Die Stadt Sonthofen hat im Rahmen der ersten Planungsphasen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Auftrag gegeben, auch da das nun geplante Vorhaben im Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen von April 2012 noch nicht überprüft und berücksichtigt werden konnte. Entsprechend den Ergebnissen dieser Begutachtung eignet sich der gewählte Standort für das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes. Hinsichtlich der städtebaulichen Komponente kann eine innerörtliche Brachfläche, umgeben von Bebauung einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Durch die angrenzende Wohnbebauung ist mit einer hohen – auch fußläufigen - Frequentierung des Lebensmittelmarktes zu rechnen. Auch wenn das bereits bestehende Lebensmittelangebot in Sonthofen als relativ dicht bezeichnet werden kann, wird durch den geplanten Lebensmittelmarkt eine bestehende Nahversorgungslücke im nordwestlichen Stadtgebiet gefüllt und somit die Gesamtsituation verbessert. Da die Kaufkraftbindung insbesondere im nordwestlichen Bereich des Stadt- /Einzugsgebietes am höchsten sein wird, sind neben den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auch die Auswirkungen auf die umliegenden Ortsteile untersucht worden. Negative Auswirkungen konnten hierbei ausgeschlossen werden. Basierend auf dieser Untersuchung, welcher noch eine deutlich höhere Verkaufsfläche als die nach derzeitigem Planungsstand angestrebte Verkaufsfläche von ca. 1.170 m<sup>2</sup> zu Grunde lag, wird neben der Verträglichkeit auch das Planungserfordernis gesehen, die siedlungsstrukturell sinnvolle Nutzung der Brachfläche wiederherzustellen und die Angebotssituation im Nordwesten der Stadt Sonthofen nachhaltig zu verbessern.
- 6.2.2.3 Des Weiteren sollen ein Backshop mit Restaurant/Café angrenzend (getrennt durch Windfang und Leergutlager) sowie im Südwesten des Plangebietes ein Restaurant errichtet werden, um das Angebot abzurunden und einen vielfältigen Erlebnisbereich zu schaffen.
- 6.2.2.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient neben der oben ausgeführten Entwicklung eines Lebensmittelmarktes sowie gastronomischer Nutzungen auch der Verwirklichung

von Wohnnutzung zur Deckung des Wohnbedarfs. In den oberen Geschossen des geplanten Vorhabens sollen Wohnungen in verschiedenen Größen errichtet werden. Hierdurch kann die Fläche des Plangebietes sinnvoll und platzsparend ausgenutzt werden und zugleich notwendiger Wohnraum geschaffen werden.

- 6.2.2.5 Der Stadt erwächst aus o.g. Gründen insgesamt ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden, um die bauliche Entwicklung in diesem Bereich verträglich und abschließend zu regeln

### 6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018 des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 2.1.2 Anhang 1 Festlegung der Stadt Sonthofen als Oberzentrum.
- 2.1.5 Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Sonthofen als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 5.3.1 Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.  
  
Abweichend sind Ausnahmen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur Steuerung von Ziel 5.3.2,
  - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
- Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
  - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
- 5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.
- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
  - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,

- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

6.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den landesplanerischen Zielen. Die Ziele 5.3.1 und 5.3.2 sind als erfüllt anzusehen. Es handelt sich um eine innerörtliche Lage und damit einen städtebaulich integrierten Standort. Entsprechend den Ergebnissen der Begutachtung sind neben den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auch die Auswirkungen auf die umliegenden Ortsteile untersucht worden. Hierbei wurde neben der Prüfung der zu erwartenden Umsatzverteilung nicht nur die Innenstadt Sonthofen, sondern auch die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Gemeinden berücksichtigt. Basierend auf den Kriterien der räumlichen Struktur sowie der Betriebsform konnten negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Für den in der Innenstadt Sonthofens ansässigen Supermarkt ist mit keinen Folgen zu rechnen, da sich die durch die räumliche Entfernung die Einzugsbereiche nicht überschneiden und der gute Standort einen weiteren Betrieb erwarten lässt. Hinsichtlich der kleineren Läden ist eine Überschneidung auf Grund des Sortiments unwahrscheinlich. Die angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls nicht von negativen Auswirkungen betroffen. Vor dem Hintergrund, dass die Begutachtung unter Maßgabe einer höheren Verkaufsfläche als derzeit geplant, erfolgte, stellen die zu befürchtenden Umverteilungsquoten einen eher niedrigen Wert dar. Insgesamt wird folglich auch dem Ziel 5.3.3 entsprochen, dass keine Beeinträchtigungen der zentralen Orte oder Einzugsbereiche zu befürchten ist.

6.2.3.3 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, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

6.2.3.4 Durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Entstehen von Ferienwohnungen verhindert, um durch das geplante Vorhaben den notwendigen Wohnraum zu schaffen, so dass den Zielen des Regionalplanes entsprochen wird.

6.2.3.5 Die Planung steht somit insgesamt in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP), geändert durch Verordnung vom 21.02.2018 sowie des Regionalplans Region Allgäu.

- 6.2.3.6 Die Stadt Sonthofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 22.10.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als Mischgebiet dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Sonthofen geprüft, da das teil leerstehende Gebäude prädestiniert für die Maßnahme der Innenentwicklung ist.
- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms für Einzelhandelsgroßprojekte, Belange des Hochwassers, möglichen Kaufkraftabfluss bzw. die Auswirkungen auf die angrenzenden Gemeinden, Belange des Immissionsschutzes sowie der Landschaftsplanung (Uferstreifen der Iller) sowie des Artenschutzes und Verkehr hingewiesen.
- 6.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Fragen des Bedarfs für einen Lebensmittelmarkt bzw. die Frage nach dringend notwendigem Wohnraum, die Verkehrssituation inklusive der Ertüchtigung des Knotenpunktes, die Zufahrts- und Parkplatzsituation des Lebensmittelmarktes sowie das Thema Immissionsschutz hingewiesen.
- 6.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer Brachfläche durch die Errichtung einen Lebensmittelmarkt und flankierende gastronomische Nutzungen zu erreichen.
- 6.2.4.5 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, neuen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.
- 6.2.4.6 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass eine Einbindung in das Ortsbild erfolgt. Ziel der Planung ist darüber hinaus, dass ein attraktives, verkehrsgünstig gelegenes Angebot von Einkaufsmöglichkeiten und Wohnraum zu schaffen.



- 6.2.4.7 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 6.2.4.8 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude und Wohn-Einheiten ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an der Innenraumaufteilung an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.9 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mittagstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt bei 6.200 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 6.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Quartier Mittagstraße" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend, andere Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig, so dass die geplante Nutzung von Lebensmittelmarkt, gastronomischen Nutzungen und Wohnraum planungsrechtlich gesichert sind.
- 6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf eine eindeutig zu bestimmende Größe des Vorhabens auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich und zweckdienlich.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Vorhaben der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungsgrenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig.
- Die geplante Höhe des Vorhabens ergibt sich abschließend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Gebäudehöhen des Vorhabens), welcher gemäß § 2 der Satzung verbindlich ist, so dass eine gesonderte Festsetzung von Wand- und Firsthöhen nicht erforderlich ist. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan greifen ineinander und ergänzen sich über die Verbindlichkeit in den maßgeblichen Punkten. Hierdurch wird eine abschließende Zulässigkeit getroffen, die Fehlentwicklungen ausschließt. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

6.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

- 6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) nur geringfügig hinausgehen. Dadurch wird der Bauherrschaft im Bauvollzug einerseits ein Umsetzungsspielraum gegeben und gleichzeitig das geplante Vorhaben in der vorgelegten Form gewährleistet.
- 6.2.5.5 Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Stellplätze und die Tiefgarage ist erforderlich, um die Lage entsprechend dem geplanten Vorhaben zu fixieren. Die Errichtung der Tiefgaragen ist darüber hinaus ebenso innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2.5.6 Bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Diese umfasst nur Hauptgebäude.
- 6.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.5.8 "Durch das Vorhaben ist mit Gewerbelärm-Immissionen durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet auf die bestehenden schützenswerten Nutzungen in der Umgebung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zudem wirken die Verkehrslärm-Immissionen der direkt südwestlich angrenzenden Kreisstraße OA 5 ("Illerstraße") auf die Nutzungen im Plangebiet ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen der Kreisstraße OA 5 ("Illerstraße") sowie der "Mittagstraße" im Plangebiet als auch der Gewerbelärm-Immissionen durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet auf die bestehenden schützenswerten Nutzungen in der Umgebung durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 21.09.2018).

Die Verkehrslärmuntersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet von tagsüber/nachts 60/50 dB(A) an der geplanten Bebauung an den Häusern 2, 3 und 4 (Gebäuderiegel entlang der Iller) auf allen Geschossebenen mit schützenswerten Nutzungen (vergleiche Vorhaben- und Erschließungsplan) eingehalten bzw. unterschritten werden. An Haus 5 (Gebäude an der "Mittagstraße") kommt es im 2. Obergeschoß in einem kleinen Teilbereich tagsüber zu einer Überschreitung von knapp 1 dB(A), in welchem aber gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan keine Lüftungsöffnungen vorgesehen sind.

An Haus 1 (Gebäuderiegel an der "Illerstraße") sind im 1. Obergeschoß, welches zur Nutzung durch nichtstörendes Gewerbe vorgesehen ist, Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 von bis zu 9 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts zu erwarten. Im 2. Obergeschoß, welches vorrangig zur Nutzung durch nichtstörendes Gewerbe vorgesehen aber gegebenenfalls auch für Wohnnutzung offensteht, sind Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts zu erwarten. Im 3. und 4. Obergeschoß, welche zur Wohnnutzung vorgesehen sind, sind Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im 1. Obergeschoß um bis zu 5 dB(A) tags

und 2 dB(A) nachts, im 2. Obergeschoß um bis zu 6 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts sowie im 3. und 4. Obergeschoß um bis zu 4 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts überschritten.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Wall oder Wand) ist an der vorliegenden Stelle nicht adäquat umsetzbar. Die für eine effiziente Abschirmung erforderliche Höhe einer solchen Lärmschutzmaßnahme ist städtebaulich nicht begründbar und würde die Verkehrssicherheit, die Belichtung der geplanten Bebauung und auch das Ortsbild stark beeinträchtigen.

Daher ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen am Immissionsort erforderlich, so genannte passive Lärmschutz-Maßnahmen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den Gesamt-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie zur Installation von aktiven Lüftungstechnischen Anlagen für Ruheräume im Bereich der Überschreitungen enthalten.

Zudem wird eine Wohnnutzung im 1. Obergeschoß von Haus 1 ausgeschlossen, um hier auf der gesamten Geschoßebene einheitlich das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß für die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichem ansetzen zu können, welches gegenüber dem Gesamt-Schalldämm-Maß für Aufenthalts- und Ruheräume von Wohnnutzungen um 5 dB(A) geringer ist.

Um für die Bauherren die größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu erzielen, wird auf die Festsetzung von Orientierungsaufgaben verzichtet. Eine Orientierung der offenbaren Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen auf die der "Illerstraße" abgewandten Gebäudeseite ist in Haus 1 nur in Richtung Nordosten möglich. Auf diese Fassade wirken allerdings die Lärm-Immissionen des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes ein. Zudem ist eine Orientierung auf nur eine Seite nicht für alle Aufenthalts- und Ruheräume umsetzbar, sodass hier regelmäßig Ausnahmen der Orientierungspflicht notwendig wären. Im Tagzeitraum kommt es zudem an der Nordostfassade in den der "Mittagstraße" nächstgelegenen Teilbereichen zu Überschreitungen, sodass für die im Überschreibungsbereich gelegenen Aufenthaltsräume keine Orientierung in einen konfliktfreien Bereich möglich ist. Bei Wohnungszuschnitten, welche eine Orientierung der Ruheräume auf die der "Illerstraße" abgewandte Gebäudeseite zulassen, ist diese gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan bereits berücksichtigt.

Durch die Festsetzung von Schalldämm-Maßen der Außenbauteile und aktiven Lüftungstechnischen Anlagen für Ruheräume können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Das Öffnen der Fenster von Ruheräumen zu Belüftungszwecken ist nicht erforderlich. Es obliegt der Eigenverantwortung der Bewohner, die Fenster dennoch zu Zwecken der Belüftung zu öffnen. Für die Aufenthaltsräume werden keine Lüftungstechnischen Anlagen festgesetzt, da hier Stoßlüftung

zur Sicherstellung eines ausreichenden Mindestluftwechsels möglich ist. Weitergehende Einschränkungen werden im vorliegenden Fall als unverhältnismäßig bewertet.

Aufgrund der Lärm-Immissionen des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes im Innenhof wurden an den zum Innenhof orientierten Fassaden Laubengänge vorgesehen, um Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung des Parkplatzes und der Wohnnutzung zu vermeiden. Dementsprechend sind die Terrassen und Balkone von Haus 1 in Richtung Südwesten bzw. Südosten orientiert. Da die Balkone und Terrassen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, muss dort die Einhaltung der Orientierungswerte nicht zwingend sichergestellt werden. Durch eine Ausrichtung der Außenwohnbereiche Richtung Süden kann zudem eine höhere Aufenthaltsqualität derselben erzielt werden, als wenn diese in Richtung Nordosten ausgerichtet würden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall die Belange des Immissionsschutzes gegen städtebauliche Belange abzuwägen sind. In städtebaulich integrierten Lagen ist häufig mit einer hohen Verkehrsbelastung und daraus resultierenden Konflikten aufgrund der Verkehrslärm-Immissionen zu rechnen. Mit dem vorgeschlagenen Festsetzungskonzept wurde im vorliegenden Fall ein tragfähiger Kompromiss zwischen den Belangen des Immissionsschutzes und den Belangen der städtebaulichen Entwicklung entwickelt. Die Gewerbelärmuntersuchung der geplanten lärmrelevanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zeigt, dass bei Umsetzung der bestehenden Planungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen z.B. zu Öffnungs- und Betriebszeiten, Anlieferung und maximalen Geräuschemissionen von Anlagenteilen enthalten.

## **6.2.6 Infrastruktur**

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.2.7.1 Das geplante Gebiet ist über die Mittagstraße hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Einfahrt in das Plangebiet erfolgt über den eher südlichen Bereich der "Mittagstraße" direkt auf den Parkplatz. Von hier ist im Westen die Zufahrt in die geplante Tiefgarage vorgesehen. Die LKW-Zufahrt ist im nördlichen Bereich der Mittagstraße geplant. Über die "Illerstraße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraßen 19 und 308.

6.2.7.2 In den geplanten Zufahrtsbereichen in das Plangebiet ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen sowie ein Zufahrtsverbot gewährleistet.

## **6.2.8 Wasserwirtschaft**

- 6.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück versickert.
- 6.2.8.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

## **6.2.9 Geologie**

- 6.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.



**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mittagstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mittagstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Sonthofen im nordwestlichen Stadtgebiet. Derzeit befindet sich Bestandsbebauung sowie Parkplatzflächen im Plangebiet. Im Westen wird das Gebiet durch die Iller, im Osten von der "Mittagstraße" sowie im Südwesten von der "Illerstraße" begrenzt. Jenseits der jeweiligen Straßen grenzt bestehende Bebauung an.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um Bestandsbebauung sowie versiegelte Außenflächen (Parkplatzflächen). Die Gebäude weisen zwar ein Potential als Brut- und Lebensstätte für Vögel und Fledermäuse auf, scheinen derzeit jedoch ungenutzt (vgl. auch artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Stand 26.06.2018, Büro Sieber). Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop liegen in teilweise direkt angrenzend an das Plangebiet (vgl. Planzeichnung, "Iller-Auwälder bei Sonthofen" (Nr. A8427-0072, Teilflächen 5, 10 und 11) sowie "Iller-Auwälder in der Gemeinde Blaichach" (Nr. A8427-070-001).

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Böden des Plangebietes sind durch das kalkhaltige, sandig-lehmige Auensedimente der Alpenzuflüsse der Donau geprägt. Es liegt fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff vor, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm. Da das Plangebiet bereits vollständig versiegelt ist, können die Böden keine ihrer Funktionen erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet jedoch fließt lediglich durch einen Fußweg sowie Gehölze abgetrennt die Iller im Westen am Plangebiet vorbei. Hier befindet sich nahezu deckungsgleich auch deren HQ<sub>100</sub> Bereich. Auf Grund der versiegelten Böden findet innerhalb des Geltungsbereiches keine Versickerung statt.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Da es sich beim Gebiet um eine vollständig versiegelte Fläche handelt, findet hier keine Kalt- oder Frischluftproduktion statt. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass sich durch die Versiegelten und größtenteils unbeschatteten Flächen das Gebiet aufheizt.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet selbst ist durch Bebauung geprägt und somit auch nur eingeschränkt zugänglich. Der westlich des Geltungsbereiches entlangführende Fuß- und Radweg dient Erholungssuchenden als Wegeverbindung entlang der Iller und ist durch Gehölze gesäumt.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den Abriss der Bestandsgebäude gehen die potentiellen Brut- und Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln verloren. Diese werden jedoch durch entsprechende Nisthilfen bzw. Fledermauskästen ausgeglichen (vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht). Da durch den aktuellen Bestand auch auf die umliegenden Strukturen (Gehölzsaum Iller) bereits eine Vorbelastung besteht, ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes durch die Bestandsüberplanung zu rechnen. Trotzdem kann es zu einer Beeinträchtigung durch Lärm bzw. Staub während der Bauphase kommen. Durch die geplante Begrünung der Frei- sowie Dachterrassenflächen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) ist mit einer Steigerung der Diversität im Plangebiet zu rechnen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In die angrenzenden Biotop wird nicht eingegriffen. Auch diese sind schon jetzt durch die Vorbelastung betroffen wodurch keine Beeinträchtigung durch die Planung zu erwarten ist.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da die Böden bereits vollständig versiegelt sind, bleibt die Versiegelungsgrad durch die Bestandsüberplanung weitestgehend unverändert. Durch die Planung von Grünstreifen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) wird sich die Größe der versiegelten Flächen zudem geringfügig verkleinert.

- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den Bestand besteht schon jetzt keine Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser. Da in der Planung Grünstreifen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) vorgesehen sind, wird in diesen Bereich in geringem Umfang Versickerung wieder möglich sein. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Da die Flächen des Plangebietes bereits vollständig versiegelt sind, ist durch die Bestandsüberplanung mit keiner Verschlechterung des lokalen Kleinklimas zu rechnen. Im Gegenteil wird das Gebiet durch die Begrünung der Frei- sowie Dachterrassenflächen eine geringfügige Verbesserung der Luftqualität erfahren, zumal sich die Flächen durch die entstehende Verschattung weniger stark aufheizen werden.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da es sich bei dem Vorhaben um eine Bestandsüberplanung handelt ergeben sich keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, trotzdem ist der Gebäudekomplex mit einer höheren Geschossigkeit geplant. Die massivere optische Erscheinung wird jedoch durch die Pflanzung von Bäumen sowie durch die Begrünung der Dachterrassenflächen minimiert. Durch die Bestandsbäume zur Iller hin ist das Gebiet nach wie vor eingegrünt und ist von der dahinterliegenden freien Landschaft nicht einsehbar.

### 7.2.3 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- 7.2.3.1 Im Bereich des Parkplatzes sowie zum Straßenraum hin ist die Pflanzung von mindestens 26 Bäumen zur Durchgrünung des Gebietes festgesetzt.
- 7.2.3.2 Im Bereich vor der Fassadenwerbung sind Sträucher gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu pflanzen.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Um den besonderen Anforderungen an die Pflanzung innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes gerecht zu werden, sind
- 7.2.3.5 Die Pflanzung von Gehölzen, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 10 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

Zudem werden dadurch die besonderen Anforderungen an die Pflanzungen innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes gelenkt.

- 7.2.3.6 Für gebäudenahen Pflanzbereiche sind säulenförmige Baumarten zulässig. Im Bereich der Tiefgarage sollen ebenfalls Arten bzw. Sorten gewählt werden, welche mit dem eingeschränkten Wurzelraum zurecht kommen, gleichzeitig sind nur Bäume 2. Wuchsklasse zulässig
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Darüber hinaus sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Begrünung der Dachterrassen vor.

## **8.1 Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 8.1.1.1 Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), der Dachmaterialien und -farbe, der Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen. Hierdurch ist gewährleistet, dass das Vorhaben entsprechend der konkretisierten Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt wird. Es entspricht den gestalterischen Vorstellungen der Stadt Sonthofen, in diesem Bereich eine flächensparende und moderne Baukultur umzusetzen.
- 8.1.1.2 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Abstandsflächen**

- 8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation zu vermeiden.

### **8.2.2 Werbeanlagen**

- 8.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

**9.1 Umsetzung der Planung****9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**9.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (verbindliche Höhen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**9.1.3 Durchführungsvertrag**

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**9.2 Erschließungsrelevante Daten****9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,89 ha

**9.2.2 Erschließung**

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Mischwasserkanäle

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Wasserversorgung

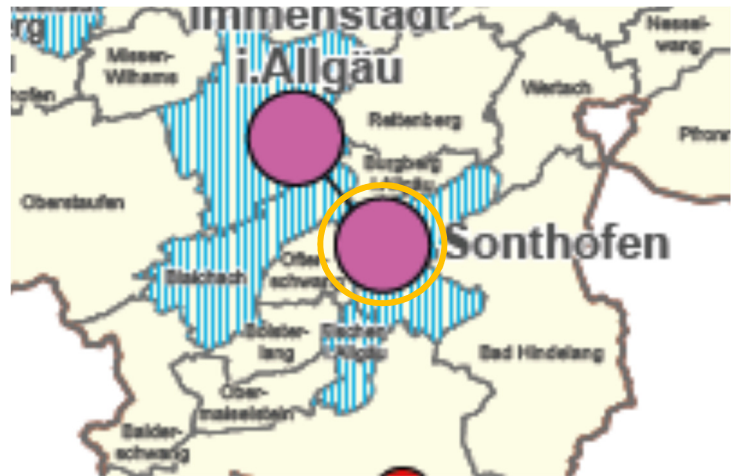
9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen

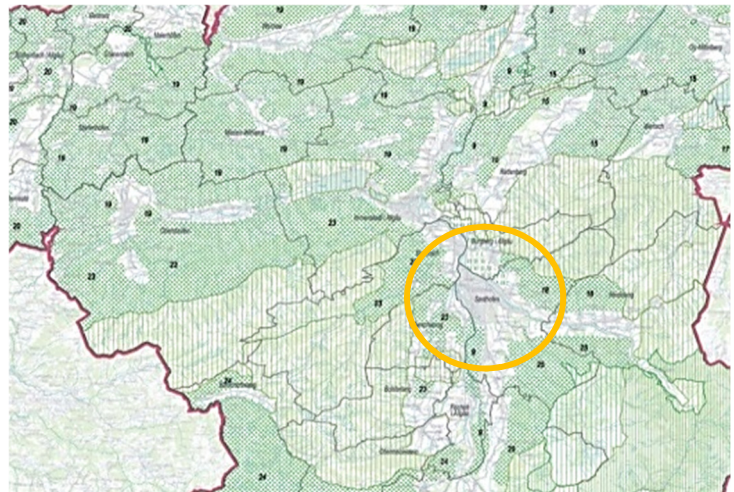
9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten

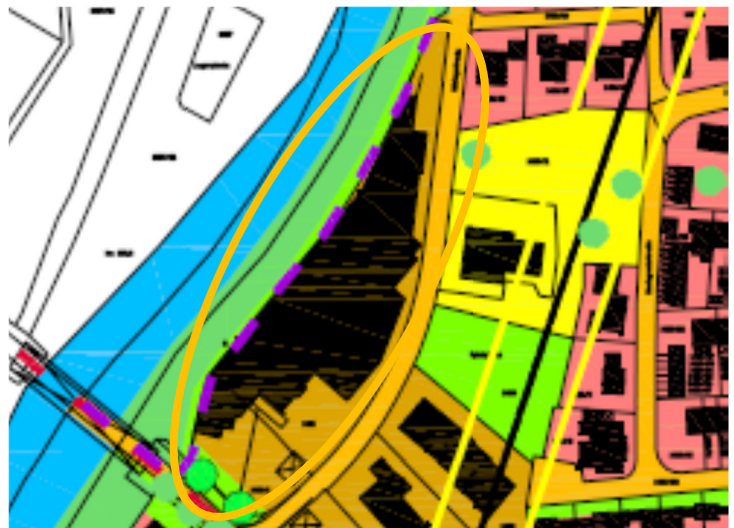
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum mit Immenstadt i. Allgäu



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, landschaftliche Vorbehaltsgebiete



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan: Darstellung als gemischte Baufläche (M)





Blick von Südosten auf das Plangebiet mit Bestandsbebauung und Parkplätzen in Vordergrund



Blick von Südosten auf das Plangebiet, in Vordergrund die Tankstelle



Blick entlang des Bestandsgebäude an der "Mittagsstraße"



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 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.

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

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

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

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mittagstraße" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

## 12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mittagstraße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen "Mittagstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Plan aufgestellt am: 02.10.2018

.....  
(i.A. M.Sc. Th. Reber)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.