
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

1. ÄNDERUNG MIT ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 73

OT Altstädten

Für das Gebiet östlich der Thalhofer Straße, südlich des Hofackerweges und südwestlich des Malerwinkelweges

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Sonthofen

Fassung vom 04.04.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Projektnummer: 18027

Bearbeitung: Marlene Theiner, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahrensrechtliche Vorgaben	3
3.	Beschreibung des Planbereiches	5
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.	Übergeordnete Planungen	8
6.	Umweltbelange	10
7.	Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen.....	12
8.	Energie.....	15
9.	Flächenstatistik	15

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Sonthofen möchte im Süden des Ortsteils Altstädten eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 186/5 der Wohnbebauung zuführen. Anlass für die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche ist die hohe Nachfrage an Wohnraum für Eigenheimbebauung, insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche sowie grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die baurechtliche Zulässigkeit am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Altstädten soll durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 73 mit der Erweiterung um eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 186/5 (Gemarkung Altstädten) geschaffen werden. Mit der Erweiterung von ca. 6.000 m² sollen acht neue Grundstücke für Einzelhausbebauung entstehen.

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen direkt an bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Altstädten an. Durch die Überbauung wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche in das bestehende Siedlungsgefüge integriert.

2. VERFAHRENSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Aufgrund der Dringlichkeit der Wohnraumschaffung erfolgt die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, da Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die folgenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Altstädten an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m² (Geltungsbereich der Erweiterung umfasst 6.358 m²).
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind gem. §§ 13b i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist demzufolge nicht erforderlich.

2.2 **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). Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung äußern.

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.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Topographische Karte – Lage Plangebiet Altstädten, o. M. (Auszug Bayernatlas: © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2019)

Die Stadt Sonthofen liegt südöstlich der Stadt Immenstadt und westlich des Markts Bad Hindelang. Der Ortsteil Altstädten liegt südlich der Stadt Sonthofen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 73 liegt am südlichen Ortsrand von Altstädten, östlich der Thalhofer Straße, südlich des Hofackerweges und südwestlich des Malerwinkelweges. Das Erweiterungsgebiet befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 186/5 Gemarkung Altstädten und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Flurstück 187,
- im Norden durch den Malerwinkelweg und die Flurstücke 186/1 und 186/4,
- im Süden durch die Flurstücke 186 und 186/6,
- im Westen durch die Thalhofer Straße und die Flurstücke 185/2, 185/5, 185 und 185/6.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Altstädten.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 in der Fassung vom 09.12.1993, rechtskräftig seit 15.01.1994, ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 stellt die Erweiterung des Wohngebietes dar. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung mit der Erweiterung

beinhaltet eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 186/5. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von 6.358 m².

3.3 Bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet grenzt im Westen und im Norden direkt sowie im Nordosten mit ca. 20 - 50 m Entfernung an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden und im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In knapp 100 m Entfernung befindet sich südöstlich ein Waldstück in Hanglage.

Das Plangebiet ist über die Thalhofer Straße erreichbar. Überörtlich führt die Sonthofer Straße auf die B19 nach Norden in Richtung Kempten und nach Süden zur deutsch-österreichischen Grenze.

3.4 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)



Abbildung 2: Darstellung der Topografie sowie Vegetation im Plangebiet und dessen näherer Umgebung mit Geltungsbereich der 1. Änderung (weiß umrandet), o. M. (Auszug Bayernatlas: © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2019)

Innerhalb der Erweiterung des Bebauungsplanes fällt das Gelände von Norden nach Süden um ca. drei Höhenmeter von 748 auf 745 ü. NHN ab. In etwa 100 m südöstlicher Entfernung steigt das Gelände stark an.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein größeres Waldstück. Innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Nähe sind weder Gehölzstrukturen noch Gewässer vorhanden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 73 ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnen dargestellt (Fassung vom 22. Oktober 2002, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes vom 30.11.2004). Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist folglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Durch das Plangebiet verläuft von Nordosten nach Südwesten die Darstellung einer Entwicklung von Grünstrukturen. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrund sowie entlang der Erschließungsstraße umgesetzt.



Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung (weiß umrandet), o. M. (Auszug aus dem FNP der Stadt Sonthofen, in der Fassung vom 22. Oktober 2002, genehmigt mit Bescheid des LRA vom 30.11.2004)

4.2 Bebauungsplan Nr. 73 in der Fassung vom 10.05.1993

Der Bebauungsplan Nr. 73 in der Fassung vom 10.05.1993, bekannt gemacht am 15.01.1994, umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 183/1 (Hofackerweg),

185, 185/1, 185/2, 185/2, 185/4, 185/5, 185/6, 185/7, 185/8, 186/1, 186/2, 186/3, 186/4, 187/1, 187/2, 187/3; sowie Teilflächen der Flurstücke 183/2 (Malerwinkelweg), 184 (Thalhoferstraße), alle innerhalb der Gemarkung Altstädten.

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 in der Fassung vom 09.12.1993, rechtskräftig seit 15.01.1994, bleiben von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Dieser Bebauungsplan wird mit der vorliegenden 1. Änderung um eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl. Nr. 186/5 (Gemarkung Altstädten) erweitert.

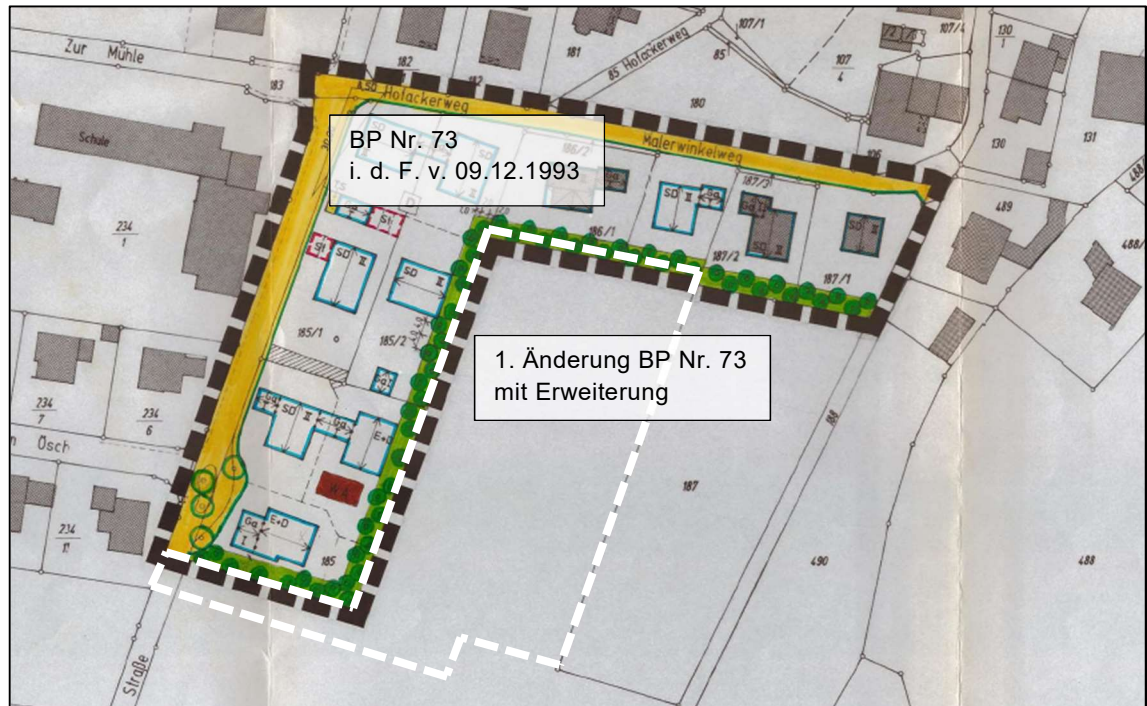


Abbildung 4: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 73, in der Fassung vom 03.01.1994, rechtskräftig seit: 15.01.1994 (schwarz umrandet) mit Erweiterungsbereich (weiß umrandet); o. M.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 gehört die Stadt Sonthofen dem allgemeinen ländlichen Raum der Planungsregion 16 (Allgäu) an.

Die Stadt Sonthofen liegt im Süden der Planungsregion 16 (Allgäu) auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Immenstadt i. Allgäu und Oberstdorf. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 sowie dem Regionalplan 16 (Allgäu) wird Sonthofen gemeinsam mit Immenstadt i. Allgäu als „Mittelzentrum“ im Alpengebiet, das einen Teil des ländlichen Raumes darstellt, eingestuft. Als Mittelzentrum hat Sonthofen (gemeinsam mit Immenstadt i. Allgäu) die Aufgabe, die Bevölkerung im Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen.

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

Wesentliche Ziele und Grundsätze sind u.a. die Folgenden:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

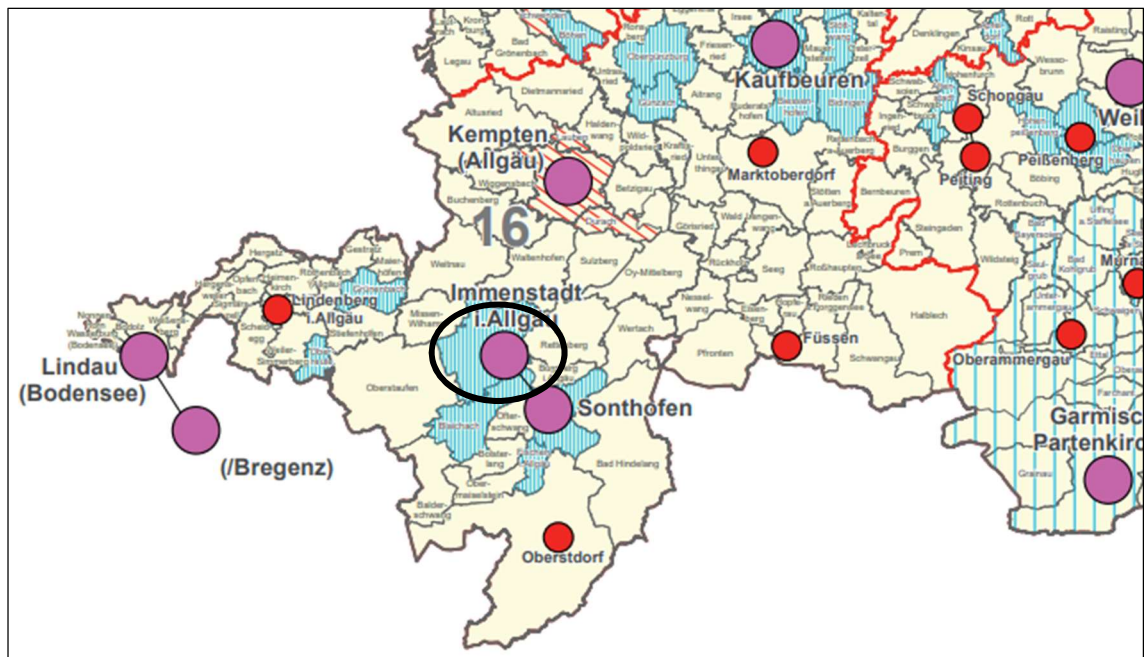


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2018 – Anhang 2 Strukturkarte, o. M. (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

5.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Wesentliche Ziele und Grundsätze sind u.a. die Folgenden:

- Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer

wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I 1 (G))

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (A I 1.1 (G))
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf lächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (B V 1.3 (Z))
- Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden. (B V 1.7 (Z))

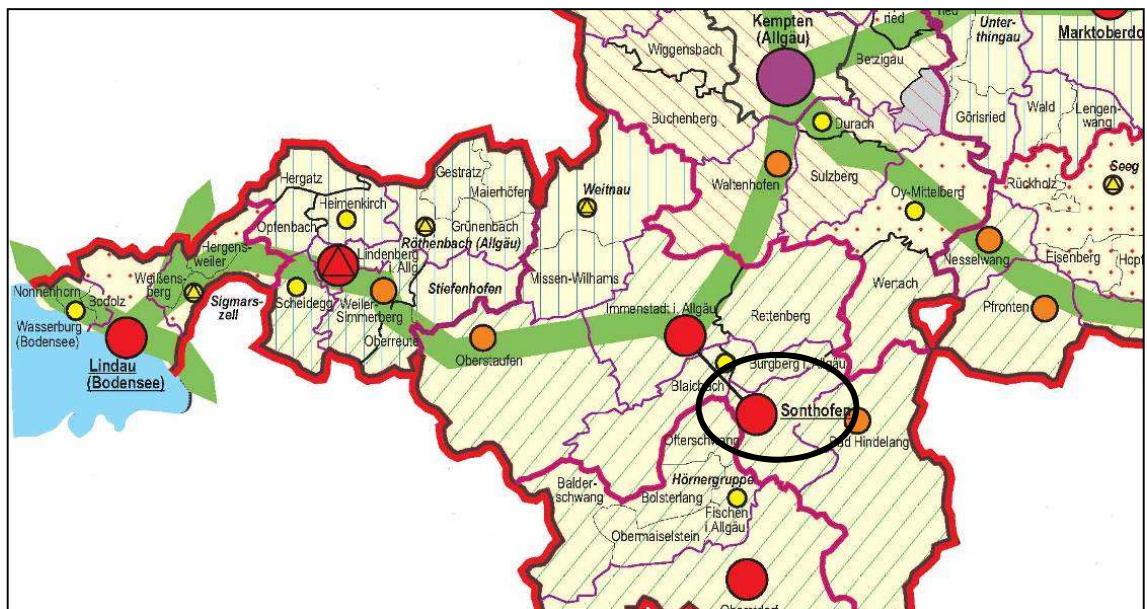


Abbildung 6: Ausschnitt a. d. Regionalplan der Region Allgäu (RP 16), Karte 1 – Raumstruktur 2008, o. M. (Regionaler Planungsverband Allgäu)

Da das Planungsgebiet direkt an ein bestehendes Siedlungsgebiet angrenzt, sollten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 keine landesplanerischen Belange entgegenstehen.

6. UMWELTBELANGE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

6.1 Naturschutz, Artenschutz

Innerhalb des Planungsgebietes und in unmittelbarer Nähe befinden sich weder geschützte Biotope noch sind Gehölzbestände vorhanden. Aufgrund der Siedlungsnähe und der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung wird von einer geringen Bedeutung der Planungsfläche für Natur und Umwelt ausgegangen. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen.

6.2 Wasserschutzgebiet

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich in etwa 100 m Entfernung ein Trinkwasserschutzgebiet.

6.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes (weiß umrandete Fläche) erstreckt sich im Norden das südöstliche Ende des Bodendenkmals D-7-8527-006 „Siedlung der Bronzezeit und Gräber der Merowingerzeit“ (Abbildung 7). Hierzu liegt bereits eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.

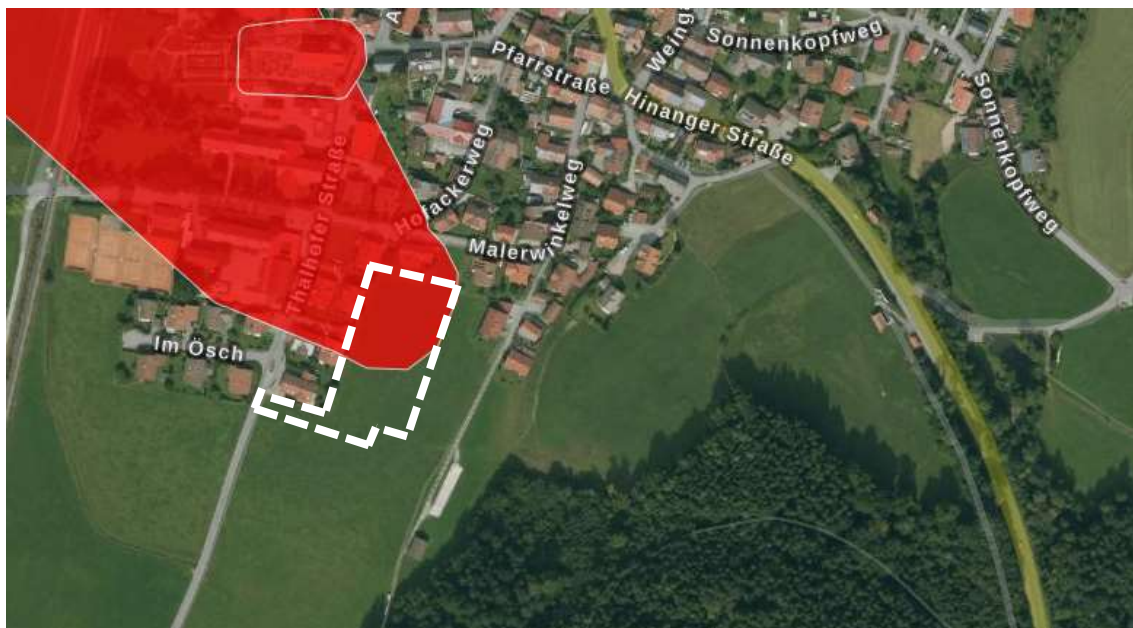


Abbildung 7: Lage des Bodendenkmals (rot) mit Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 73 (weiß umrandet); o. M. (Auszug Bayernatlas: © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2019)

Gemäß der vorzeitigen Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 13. November 2018 wurde ein durchgeführter Bodeneingriff auf einem unmittelbar nordwestlich an das Planungsgebiet anschließenden Grundstücks denkmalpflegerisch begleitet. Aufgrund der räumlichen Streuung der dort beobachteten Funde wird davon ausgegangen, dass Bestattungs- und Siedlungsreste der Bronzezeit in hoher Verdichtung auch in dem Planungsbereich der Flurnummer 186/5 auftreten können. Aufgrund ihres Informationsgehaltes besitzen die Funde der Bronzezeit einen hohen Denkmalwert. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass

eventuell notwendige Fachexpertisen hinzugezogen werden müssen, wodurch die zeitliche und finanzielle Dimension des Bauvorhabens erheblich erhöht werden könne. In den Planungsschritten des obigen Bauvorhabens soll daher berücksichtigt werden, dass gem. Art. 1 BayDSchG Bodendenkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten sind. Der ungestörte Erhalt der Denkmäler vor Ort habe aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Daher wird eine Prüfung zur Umpfanung des Vorhabens z. B. an einen anderen Standort empfohlen. Aufgrund der Lage angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil hält die Stadt Sonthofen an der Baurechtschaffung auf der Fläche fest, da dadurch eine Inanspruchnahme von weniger geeigneten Flächen vermieden wird.

Das Bodendenkmal D-7-8527-006 „Siedlung der Bronzezeit und Gräber der Merowingerzeit“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind in den Textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan ebenfalls nachrichtlich übernommen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von der Art und des Umfangs der zu erhaltenden Bodendenkmäler frühzeitig geplant werden müssen. Ebenfalls zu beachten sind erforderliche Arbeiten zur Vor- und Nachbereitung.

7. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ist geplant, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Vorgesehen ist daher im Anschluss vorhandener Wohnbebauung ein weiteres Grundstück als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen.

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, verkehrliche sowie grünordnerische Belange zu berücksichtigen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese werden nachfolgend begründet.

7.1 Grundlegende Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich in erster Linie an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 in der Fassung vom 09.12.1993 und greifen die umliegende Baukultur auf. Hierdurch wird eine städtebaulich hochwertige Erweiterung des Baugebietes sichergestellt.

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Sonthofen möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 im Süden des Ortsteiles Altstädten aufgrund des dringend benötigten Wohnraums Wohnbaufläche zur Verfügung stellen. Aus diesem Grund wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 1 (1) Nr. 3 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen werden nicht zugelassen, da man die Flächen in erster Linie der Wohnnutzung zu führen möchte. Lediglich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

und sportliche Zwecke, also dem Wohnen dienende Nutzungen, sollen zugelassen werden.

Da das geplante Wohngebiet auf einer bisher unbebauten Fläche entwickelt wird sowie vorerst einen neuen Ortsrand einer ländlich geprägten Ortschaft bildet, soll eine massive Bebauung vermieden werden und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Hierzu wird ein Baufenster festgelegt und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 beschränkt.

7.1.2 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise durch Einzelhäuser vorgesehen. Zudem wird durch die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude die Errichtung von Einfamilienhäusern (mglw. mit Einliegerwohnung) verfolgt. Hierdurch werden die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung aufgenommen.

7.2 Gestaltungsfestsetzungen

Negative Auswirkungen auf das dörflich charakterisierte Ortsbild werden durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen im Wesentlichen ausgeschlossen. Im Umfeld befinden sich ausschließlich Satteldächer. Um ein einheitliches Ortsbild zu wahren, werden auch auf den neuentstehenden Baugrundstücken ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Die Gestaltung der Gebäude wird über die Beschränkung von Firsthöhe, Wandhöhe sowie einer Minstdachneigung von 23° geregelt. Um die Bauwerker jedoch nicht gänzlich in ihren Gestaltungsfreiheiten einzuschränken, werden zwei Bautypen vorgegeben. Die Firsthöhe von 9,00 m gilt für beide Haustypen. Zudem dürfen bei beiden Typen zwei Vollgeschosse errichtet werden. Bei Typ 1 wird eine Wandhöhe von 4,00 m festgesetzt. Dabei befindet sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss. Durch die Beschränkung der Wandhöhe von maximal 4,00 m wird vermieden, dass ein großer, flächiger Kniestock ohne Fenster entsteht. Dabei entstehen zwangsläufig steiler geneigte Dächer. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig.

Beim Typ 2 darf die Wandhöhe max. 6,20 m betragen. Dabei ist es möglich ein zweites Vollgeschoss bei gleicher Firsthöhe und einer flacheren Dachneigung zu errichten.

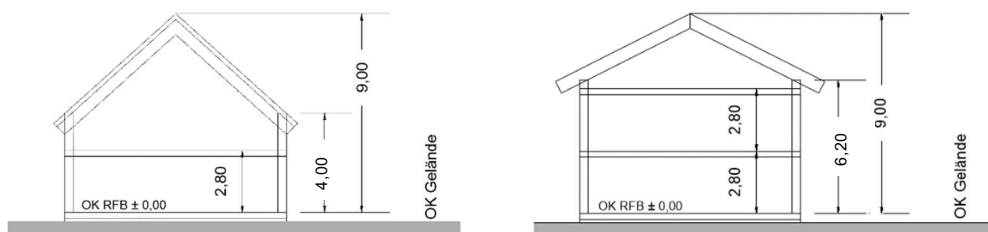


Abbildung 6: Beispielhafte Systemskizzen für die festgesetzten Haustypen 1 (links) und 2 (rechts)

Das Gesamtbild störender Fassadengestaltungen wird durch entsprechende Festsetzungen vermieden.

7.3 Bodenschutz und Grünordnung

Um die Auswirkungen auf die Natur und Umwelt so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes, Schutz des Bodens und Einbindung des Baugebietes in die Umgebung getroffen.

Diese sind im Wesentlichen:

- Um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern, ist auf Privatgrund die Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumes je angefangene 500 m² Grundstücksgröße festgesetzt. Aufgrund der hohen Bedeutung von Obstbäumen für Insekten und Kleintiere sind bevorzugt Obstbäume zu pflanzen. Eine Pflanzliste dient hierbei zur Orientierung. Diese Pflanzliste lehnt sich an das benachbarte Wohngebiet an.

Entlang der Erschließungsstraße sind ebenfalls Baumpflanzungen festgesetzt. Dies dient neben der Durchgrünung des Wohngebietes auch zur Minimierung der negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen (z. Bsp. der Erwärmung durch asphaltierte Flächen).

- Zaunsockel sind nur zu den Straßenverkehrsflächen bis zu einer Höhe von 15 cm zulässig. Ansonsten sind insbesondere aufgrund der Nähe zur benachbarten Waldfläche im Südosten keine Zaunsockel zulässig, um eine Durchlässigkeit des Wohngebietes für Kleintiere zu bewahren. Zudem ist ein Abstand von mind. 10 cm zwischen Boden und Zaununterkante frei zu halten.
- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch Festsetzungen reduziert, welche die Flächenversiegelung minimieren. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sowie Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

Zudem wird eine gegenüber dem Höchstmaß gemäß BauNVO niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um die Neuversiegelung von Flächen gering zu halten.

- Flachdächer bei Nebengebäuden und Garagen sind zur Minimierung der Auswirkungen von Versiegelung zu begrünen.
- Zum Schutz des natürlichen Bodens ist das natürliche Gelände beizubehalten. Aufgrund der leichten Geländeneigung der Planfläche sind geringfügige Geländeänderungen bis zu 50 cm zulässig.

7.4 Verkehrskonzept

Für die Erweiterung des Baugebietes ist ein Anschluss an die Thalhoferstraße erforderlich, um die Grundstücke zu erschließen. Diese werden durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Zudem ermöglicht die gewählte Erschließung eine zukünftige Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Süden und Osten.

8. ENERGIE

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

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

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

Solarenergie

Die Stadt Sonthofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1135 - 1149 kW/m²).

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

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

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich der 1. Änderung	6.358 m²	100,0 %
Bauflächen (priv. Grundstücksfläche)	5.111 m ²	80,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.248 m ²	19,6 %

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 640 m² können durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 73 acht Grundstücke geschaffen werden. Diese können mit Einzelhäusern bebaut werden. Da gemäß Festsetzungskatalog je Gebäude 2 Wohnungen zulässig sind, können bis zu 16 Wohneinheiten geschaffen werden. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes kann daher für etwa 24 bis 48 Einwohner neuer Wohnraum bereitgestellt werden (Annahme 3 Einwohner/ Wohneinheit).