
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20

für das Gebiet zwischen der Straße „Am Illerdamm“
und der Gemarkungsgrenze nach Ofterschwang

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a 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 09.05.2019

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: 17099

Bearbeitung: Patricia Goj, Dipl.-Ing.

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2 Verfahren gem. § 13 a BauGB	3
3 Beschreibung des Planbereiches	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Lage des Planungsgebietes	4
3.3 Bestandssituation.....	4
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5 Übergeordnete Planungen.....	6
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013.....	6
5.2 Regionalplan der Region Allgäu (16).....	7
6 Ziel der Planung	8
7 Planungskonzept	8
8 Begründung der textlichen Festsetzungen	8
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung	9
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	9
8.4 Gebäudegestaltung.....	9
8.5 Geländeänderungen.....	10
8.6 Bodenschutz und Grünordnung.....	10
9 Immissionsschutz	11
10 Energie.....	13
11 Ver- und Entsorgung.....	14
11.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	14
11.2 Stromversorgung.....	14
11.3 Abfallentsorgung	14
12 Flächenstatistik.....	15

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gibt die Nachfrage nach Wohnflächen für Eigenheimbebauung. Die Bebauung der Fläche am südwestlichen Stadtrand rundet den Ortsteil an dieser Stelle städtebaulich ab. Zudem sind der Tennisplatz und die Parkfläche wenig genutzt und eignen sich so gut für die Ortsrandabrundung mit Wohnbebauung.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des südwestlichen Stadtrandes von Sonthofen zu gewährleisten.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 2.645 m² (ca. 0,26 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 2.645 m².

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 4681/40 und 4681/101 (Gmkg. Sonthofen) der Stadt Sonthofen.

3.2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 liegt im Südwesten der Stadt Sonthofen und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Zufahrt der Sportanlagen,
- im Osten durch die Straße „Am Illerdamm“ und anschließende Wohnbebauung,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch ein Sportareal mit Tennishalle und Gastronomie.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o. M.

(Digitales Orthophoto: © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation

Der westliche Teil des Planbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist derzeit teils ein Tennisplatz und teils Wiese mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Der östliche Teil ist Wiese mit Gehölz und eine ca. 180 m² großen Parkfläche.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen stellt für den zu überplanenden Bereich eine Grünfläche dar. Der Bereich wird als nicht überbaubare Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

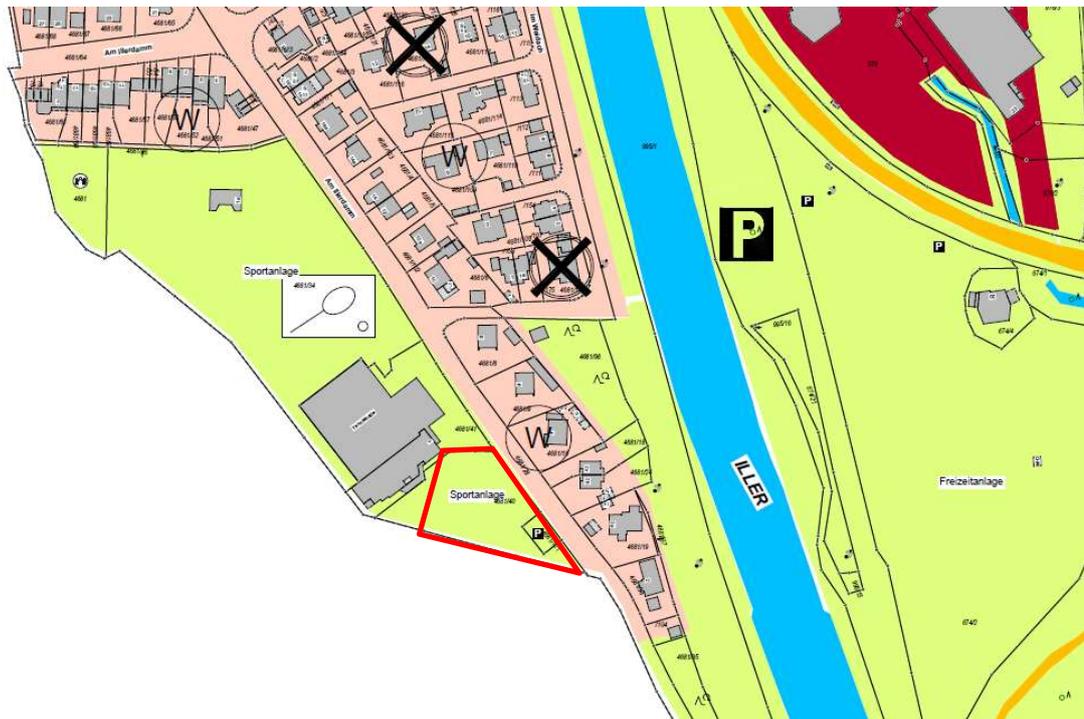


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Bebauungsplanumgriff, o.M.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die 2. Änderung befindet sich im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 12.01.1980).

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich der 2. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sowie eine Baugrenze für die Errichtung eines Tennisplatzes und eine Fläche für die Errichtung von Stellplätzen fest.

Die Stadt Sonthofen beabsichtigt aufgrund des Wohnraumbedarfes eine Umnutzung der Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan, einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung, unverändert fort.

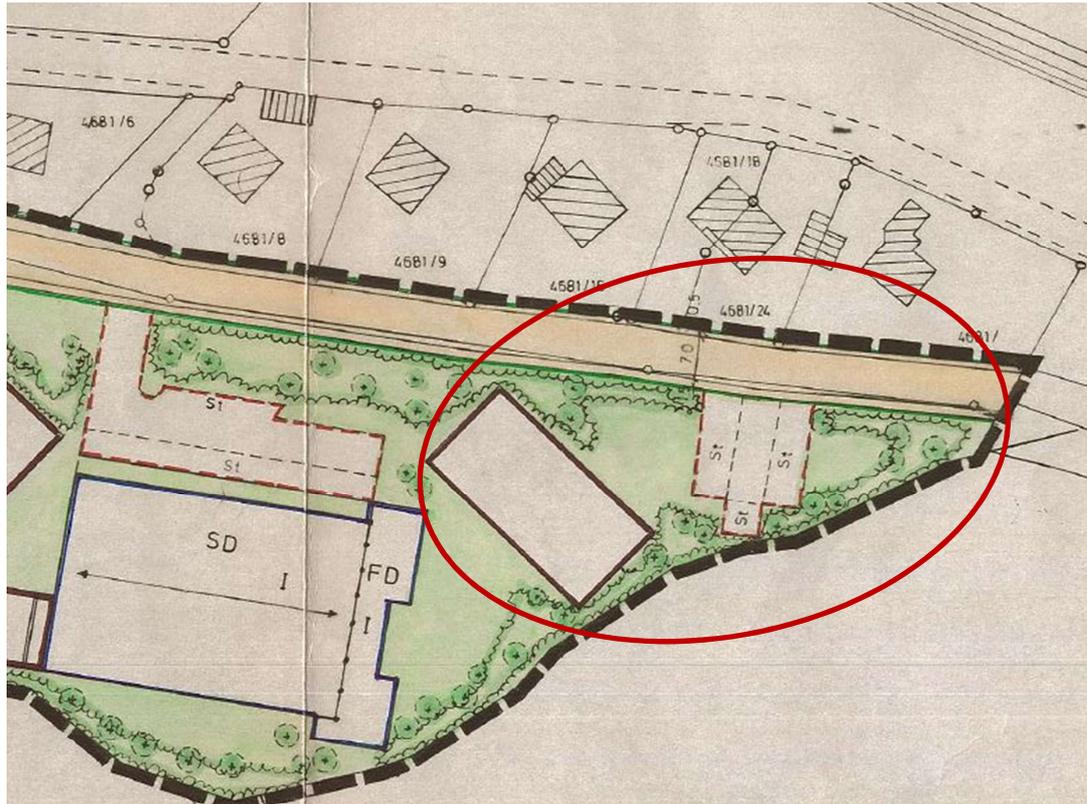


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 an.

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. In der Teilfortschreibung des LEP Bayern 2017 wird Sonthofen zudem als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf klassifiziert.

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))

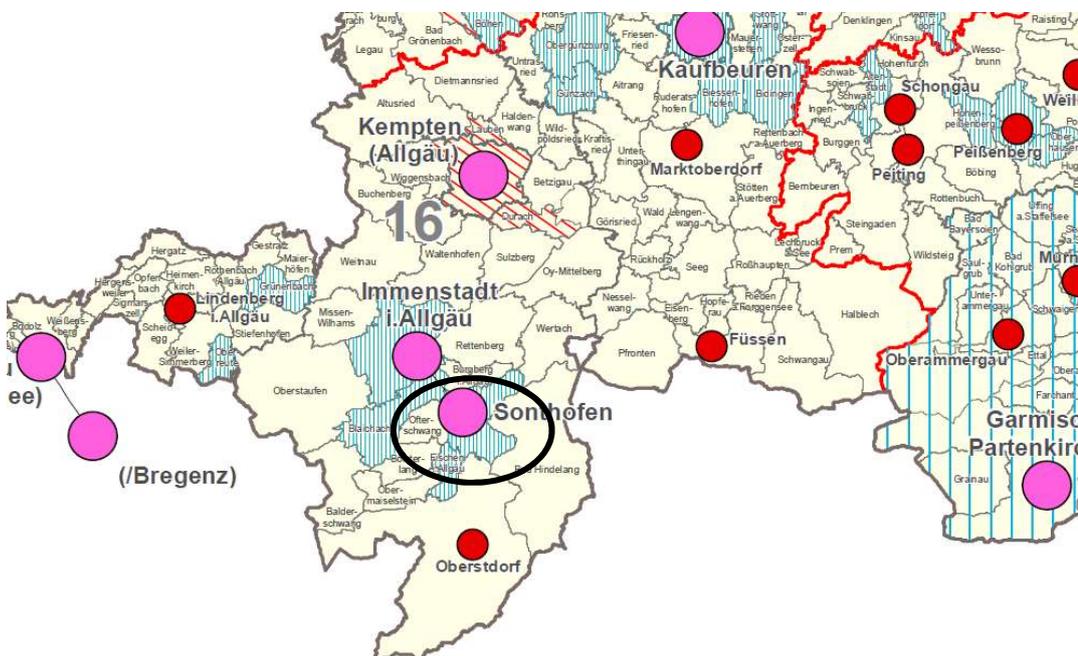


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2017 – Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

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. Neubauflächen 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))

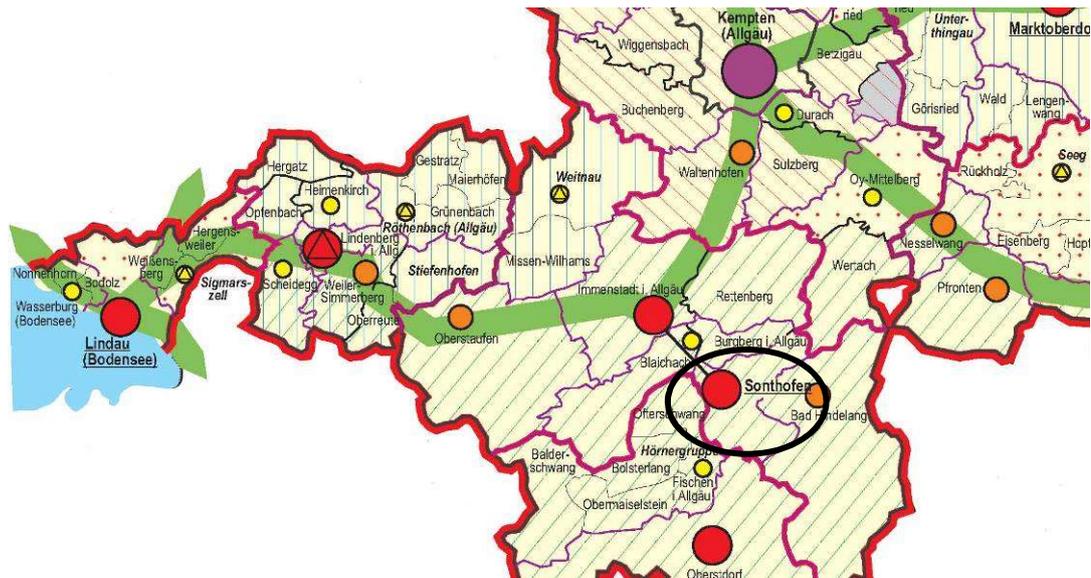


Abb. 5: Ausschnitt a. d. Regionalplan d. Region Allgäu (RP 16), Karte 1 – Raumstruktur, o.M.

6 ZIEL DER PLANUNG

Das Ziel der Planung ist es, im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine Erweiterung durch Wohnnutzung zu ermöglichen. Da sich im unmittelbaren Umfeld mehrere Wohnhäuser befinden, wird entsprechend des bestehenden Gebietscharakters ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7 PLANUNGSKONZEPT

In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung ist als Gebietscharakter ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem bislang als Sportanlage und Parkfläche genutzten Bereich sollen voraussichtlich drei Einfamilienhäuser mit privater Erschließung und Garagen entstehen.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Straße „Am Illerdamm“. Zwei der drei Grundstücke werden von der festgesetzten privaten Erschließungsfläche (Eigentümerweg) erschlossen und das dritte direkt von der Straße „Am Illerdamm“.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden, entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung, als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben der Errichtung von Wohngebäuden sind auch Nutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse (VG) und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

Im gesamten Planungsgebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Um diese zu gewährleisten, wird eine GRZ von max. 0,30 festgesetzt. Diese überbaubare Grundfläche entspricht der umliegenden Bebauung und ermöglicht eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke.

Entsprechende der bestehenden Bebauung werden zwei Vollgeschosse im Plangebiet zugelassen. Die ortstypische Bebauung wird weiterhin durch die Festsetzung der Wand- und Gesamthöhe (6,5 m und 9,0 m) gesteuert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden relativ eng festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung des Bereiches zu verhindern. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hingegen dürfen auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden.

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

8.4 Gebäudegestaltung

Aufgrund der homogenen Bebauungsstruktur Sonthofens werden im Baugebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zugelassen. Garagen, Carports und Nebenanlagen können entweder als Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 25° oder als begrüntes Flachdach ausgebildet werden, da dieses zum einen eine Verbesserung des Mikroklimas zur Folge hat und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Um den Belangen des Ortsbildes weiterhin Rechnung zu tragen und eine homogene und städtebaulich ansprechende Baustruktur und Dachlandschaft zu erhalten, wurden festgesetzt, dass für Außenwände verputzte, gestrichene Mauerflächen, und/oder Holzflächen (für Teilflächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich) vorzusehen ist und die Dacheindeckung in einem roten oder

braunen Farbspektrum zu erfolgen hat. Zudem wurden für Dachaufbauten bestimmte Rahmenbedingungen festgesetzt.

Um den Belangen des Ortsbildes weiterhin Rechnung zu tragen, dürfen weder Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien gestaltet werden, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Bebauung integrieren lässt. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden. Aus demselben Grund wurden für die Gestaltung der Außenwände auch Klinker- und Blockbohlenfassaden ausgeschlossen.

Um den Eindruck eines abweisenden Straßenraums mit abgeschotteten privaten Räumen innerhalb zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen.

8.5 Geländeänderungen

Aufgrund der ebenen Fläche sind eventuell notwendige Geländeänderungen nur zum Ausgleich des Baukörpers, der Erschließung und der Errichtung von Freisitzen und Terrassen an das natürliche Gelände zugelassen. Deshalb dürfen diese max. +/- 0,25 m zur festgesetzten Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) betragen.

8.6 Bodenschutz und Grünordnung

Erhaltenswerter Baumbestand und dessen Pflege wird durch Festsetzung gesichert.

Zudem wird die Pflanzung von Bäumen als Ausgleich für die zu rodenden Bäume innerhalb einer privaten Grünfläche, die als Ortsrandeingrünung dienen soll, festgesetzt. Der Standort kann geändert werden, nur die Anzahl – die der Planzeichnung zu entnehmen ist – ist beizubehalten. Alle Anpflanzungen sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen. Außerdem sollen heimische Arten gepflanzt und somit gestärkt werden. Für die Einpassung in das bestehende Ortsbild muss die restliche, nicht bepflanzte Fläche als Rasen oder mit Stauden und bodenbedeckenden Gehölzen angelegt werden.

Darüber hinaus ist auf den Wohnbauflächen pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen; wobei die Bäume innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen hierauf angerechnet werden können.

Die Pflanzung von Koniferen wurde ausgeschlossen, da es sich um keine heimische Pflanze handelt.

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist festgesetzt, dass Stellflächen für Pkws mit versicherungsfähigen Belägen zu befestigen ist, damit anfallendes Wasser

versickern kann. Hierbei kann mit Schotterrasen, Rasenpflastern, fugenreichem Pflastermaterial oder ähnlichem gearbeitet werden.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Im direkten Umfeld sind Sportanlagen mit Parkplätzen sowie Gastronomie mit einem Außenbereich in Richtung des neu geplanten Wohngebietes vorhanden.

Für die Immissionssituation maßgebend sind dabei die Tennishalle mit Gaststättenbetrieb. Die Tennishalle ist eine Sportanlage. Sportplätze werden immissionsschutzrechtlich nach der 18. BImSchV "Sportanlagen-Lärmschutzverordnung" bewertet. Hierbei werden Allgemeinen Wohngebieten nachfolgende Immissionsrichtwerte zugeordnet.

tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeit morgens 50 dB(A)
nachts 40 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr
nachts an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr
Ruhezeit an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr (morgens) und 20.00 bis 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr (morgens), 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr

Die Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In den Baugenehmigungen zur Tennishalle mit Gaststättenbetrieb aus den Jahren 1977 und 1979 (Bauplannummern 93/77 und 1708/79) sind keine Regelungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

In der Konzession zur Gaststätte, Az: LRA OA-8230-115/2012-Eb vom 25.09.2012, ist unter anderem geregelt, dass die Terrasse bis 22.00 Uhr und während der Sommerzeit spätestens um 23.00 Uhr den Betrieb einzustellen hat. Musikdarbietungen jeder Art sowie ein Grillbetrieb im Bereich der Terrasse sind nicht zulässig.

Die geplanten Wohngebäude besitzen zu den nächstgelegenen Stellplätzen der Tennishalle einen Abstand von mindestens 21 m. Zur Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel zur Nachtzeit müssen nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen

Landesamtes für Umwelt Stellplätze einen Abstand zu Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet von mindestens 28 m einhalten. Unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzeinrichtung geht das Landratsamt Oberallgäu von keinen Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel durch die Stellplatznutzung an den geplanten Wohngebäuden aus (Stellungnahme vom 01.04.2019; Az. SG 22-610/1-L-19.04Son).

Berechnungen des Parkplatzlärms zur Nachtzeit ergaben an den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet nachfolgende zu erwartende Beurteilungspegel:

Westliches Gebäude:

Ohne Dachgauben: 42 dB(A)

Mit Dachgauben: 45 dB(A)

Mittleres Gebäude:

Ohne Dachgauben: 41 dB(A)

Mit Dachgauben: 44 dB(A)

Bei den Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass die Schallschutzwand eine Höhe von 3,00 m besitzt und das Nebengebäude/Garagengebäude im Norden eine Firsthöhe von 3,00 m besitzt.

Durch die Dachgauben erhöht sich nach den Schnittzeichnungen die Immissionsorthöhe von 4,80 m auf ca. 6,00 m. Dadurch verschlechtert sich die Schallschutzwirkung von Schallschutzwand und Nebengebäude/Garagengebäude.

Die Berechnungen ergeben ohne Dachgauben eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nachts an den Immissionsorten von bis zu 2 dB(A). Mit Dachgauben werden die Immissionsrichtwerte nachts erheblich um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit von bis zu 2 dB(A) geht das Landratsamt Oberallgäu an den geplanten Immissionsorten von der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus, da die Immissionsberechnungen eher hohe PKW Frequentierungen ansetzen.

Aufgrund der Stellungnahme des LRA Oberallgäu vom 01.04.2019 (Az. SG 22-610/1-L-19.04Son) wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Das Nebengebäude/Garagengebäude im Nordwesten muss eine Firsthöhe von mindestens 3,0 m aufweisen. Das Gebäude ist nach Norden schallabsorbierend auszuführen.
- Die zwischen den Garagengebäuden befindliche Schallschutzwand ist in einer Mindesthöhe von 3,0 m auszuführen. Die Schallschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² besitzen. Die Wand ist schalldicht auszuführen.
- Am westlichen Gebäude dürfen nach Norden keine Dachgauben errichtet werden.

- Am mittleren Gebäude dürfen im Nordwesten und Norden keine Dachgauben errichtet werden.
- Sollten die Schallschutzwand und das Nebengebäude/Garagengebäude auf eine Höhe von 3,5 m errichtet werden sind keine Einschränkungen für Dachgauben nötig.

Ausgehend vom Mittelpunkt der Terrasse errechnen sich nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ in einem Abstand von 12 m zu erwartenden Beurteilungspegel von 47 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird somit nachts erheblich um 7 dB(A) überschritten.

Zur Konfliktlösung wurde für das WA 1 festgesetzt, dass die Orientierung von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) möglichst nach Süden und Osten zu erfolgen hat.

Falls doch schutzbedürftige Nutzungen an der West- und Nordfassade erfolgen, dürfen keine Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen ausschließlich zur Westfassade hin orientiert werden. Sämtliche Aufenthaltsräume, welche nach Westen orientiert sind, müssen Lüftungsöffnungen nach Süden, Norden oder Osten besitzen. Somit entstehen an diesen Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm. Da durch die Eigenabschirmung des Gebäudes im WA 1 an der Süd- und Westfassade nur geringe Lärmimmissionen ankommen, entsteht für die Nutzung im Bereich der Sportanlagen mit Gastronomie keine wesentliche Einschränkung.

Für die Gebäude im WA 2 und WA 3 sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz notwendig, da diese einen ausreichenden Abstand zur Sporthalle mit Gastronomie aufweisen.

10 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. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer 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.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch die Grundstückszuschnitte sind bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend. Nach genauen Kenntnissen über den Grundwasserspiegel und die Böden, wären auch Grundwasser-Wärmepumpen eine Möglichkeit, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Solarenergie:

Die Stadt Sonthofen liegt im Bereich des Wohnbaugebietes bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² und der Sonnenscheindauer mit ca. 1600 h/Jahr bis 1649 h/Jahr im Mittelfeld. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Sonthofen kann im gesamten Gemeindegebiet 358 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 5,3 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 4.732 MWh im Jahre 2015 aufweisen (Stand 31.12.2015).

Auch innerhalb des Planungsgebietes lässt sich durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen die Sonnenenergie nutzen. Unter anderem kann durch die Orientierung der größeren Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf nach Süden gekippten Dachflächenhälften.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Abwasserband Obere Iller sowie die Stadtwerke Sonthofen. Diese werden frühzeitig am Verfahren beteiligt, um deren Belange in die Abwägung und Planung einzustellen.

11.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Allgäuer Kraftwerke GmbH. Diese werden frühzeitig am Verfahren beteiligt, um deren Belange in die Abwägung und Planung einzustellen.

11.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandene Straße „Am Illerdamm“ sichergestellt. Die Bewohner der geplanten Wohnbaugrundstücke sind verpflichtet, ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an der vorhandenen Erschließungsstraße zur Entsorgung bereitzustellen. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	2.645 m²	100 %
Private Verkehrsflächen	748 m ²	28 %
Wohngebiet (einschl. der privaten Grünflächen)	1.761 m ²	66 %
Öffentliche Grünfläche	163 m ²	6 %