
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR.62

1. Änderung

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 11.07.2019

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: 19006

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Verfahren gem. § 13 a BauGB	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
5. Übergeordnete Planungen	7
6. Planungskonzept	9
7. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	11
8. Immissionsschutz	12
9. Ver- und Entsorgung	14
10. Energie.....	14
11. Flächenstatistik	15

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist die Sicherung der Nahversorgung im Innenstadtbereich von Sonthofen mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die Vergrößerung des bestehenden Edeka-Markt auf dem gegebenen Standort an der Ecke Hirschstraße / Flurstraße. Hierzu wird der bestehende Edeka-Markt umgebaut und maßvoll Richtung Norden (Parkplatz) erweitert.

Im Zuge des geplanten Umbaus ist es beabsichtigt die Verkaufsfläche, die sich derzeit auf zwei Ebenen (UG und EG) aufteilt, auf einer Ebene unterzubringen, um den sich geänderten Anforderungen an einen zeitgemäßen und kundengerechten Lebensmittelfilialbetrieb gerecht werden zu können. Die im Untergeschoss verloren gehende Nutzfläche soll im Erweiterungsbau untergebracht werden. Eine wesentliche Vergrößerung der Verkaufsfläche ist jedoch nicht beabsichtigt.

Damit liegt das Vorhaben künftig, wie auch schon im Bestand, über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit. Um die Erweiterung und damit Sicherung der Edeka-Marktes zu ermöglichen, ist die Umwandlung des derzeit festgesetzten Mischgebietes in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig. Da sich der bestehende Edeka-Markt in einem Wohn-/Geschäftshaus, in dem in den Obergeschossen insg. 17 Wohnung im Bestand vorhanden sind und auch weiterhin bestehen belieben sollen, wird der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Wohnen“ ausgewiesen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere das Ziel „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen verfolgt.

Die Bedeutung des bestehenden Edeka-Marktes für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Altstadtkern geht auch aus dem Einzelhandelskonzept vom 24.04.2012 von der BulwienGesa AG (München) hervor, in der es heißt, dass der bestehende Edeka-Markt eine entscheidende Nahversorgungsfunktion für die Bewohner und Besucher in der Altstadt einnimmt und eine Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt ein wesentliches Entwicklungsziel für die Einzelhandelsentwicklung in Sonthofen sein muss.

Um die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Umbau des bestehenden Edeka-Markt zu schaffen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzfachliche Belange zu berücksichtigen, ist die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

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 Bebauungsplanumgriff weist eine Gesamtgröße von etwa 7.405 m² (rd. 0,74 ha) auf. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insg. 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. Der vorliegende Bebauungsplan 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 PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. Planzeichnung), der eine Gesamtfläche von 7.405 m² umfasst, beinhaltet vollständig die Fl.Nrn. 761 (Flurstraße) und 762 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 743 (Hirschstraße); alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Sonthofen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Sonthofen und wird begrenzt durch die Hirschstraße im Süden, die Flurstraße im Westen, die Blumenstraße im Norden und durch Bestandsbebauung im Osten.

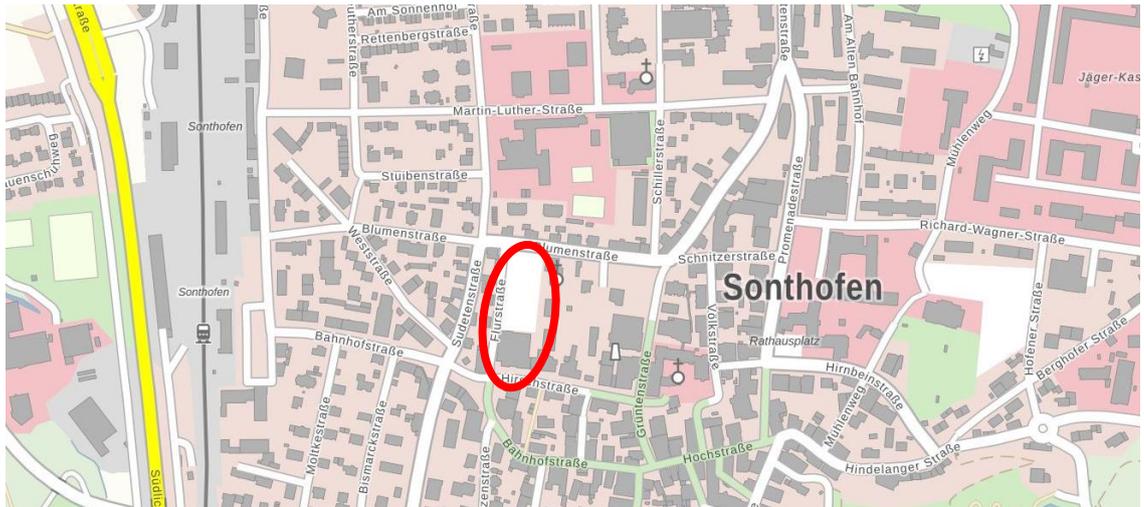


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o.M.
(© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

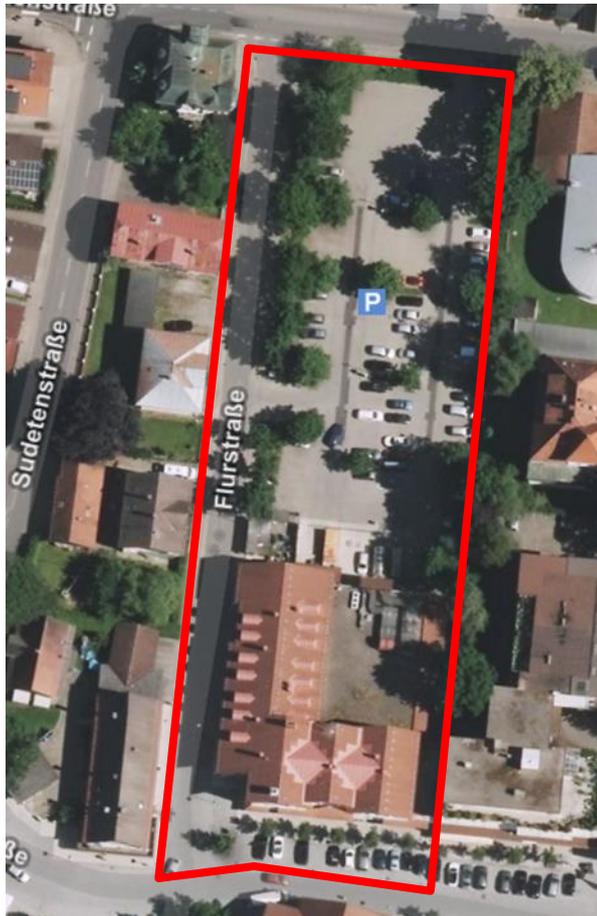


Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 01.07.2015), o.M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im Süden des zu überplanenden Grundstückes befindet sich der bestehende Edeka-Markt, der im Erd- und Untergeschoss eines zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes untergebracht ist. Im Norden des zu überplanenden Grundstückes befindet sich der öffentlich gewidmete Parkplatz. Dieser wird tagsüber (Mo-Sa: 8:00 - max. 20:00) insb. von den Kunden des Edeka-Marktes sowie benachbarter Nutzungen (Dienstleistung / Einzelhandel etc.), tags- sowie nachtsüber aber auch von den Bewohnern der angrenzenden Wohnbebauung und an den Wochenenden auch von den Kirchenbesuchern genutzt. Somit besteht eine wechselseitige Nutzung des Parkplatzes. Der Parkplatz verfügt über eine Zufahrt an die Flurstraße im Westen und eine Zufahrt an die Blumenstraße im Norden. Im Bereich des Parkplatzes befinden sich zahlreiche Gehölzstrukturen, die der Ein- und Durchgrünung des Parkplatzes dienen. Zudem befinden sich auf dem östlich angrenzenden Grund-

stück Gehölzstrukturen, die in das Plangebiet hineinragen.

Im Westen befindet sich die Flurstraße und im Süden der neugestaltete Fußwege- und Stellplatzbereich entlang der Hirschstraße.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 743 m ü. NN und ist eben.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum Teil als Mischgebiet und zum Teil als Fläche für Parken dargestellt. Folglich ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

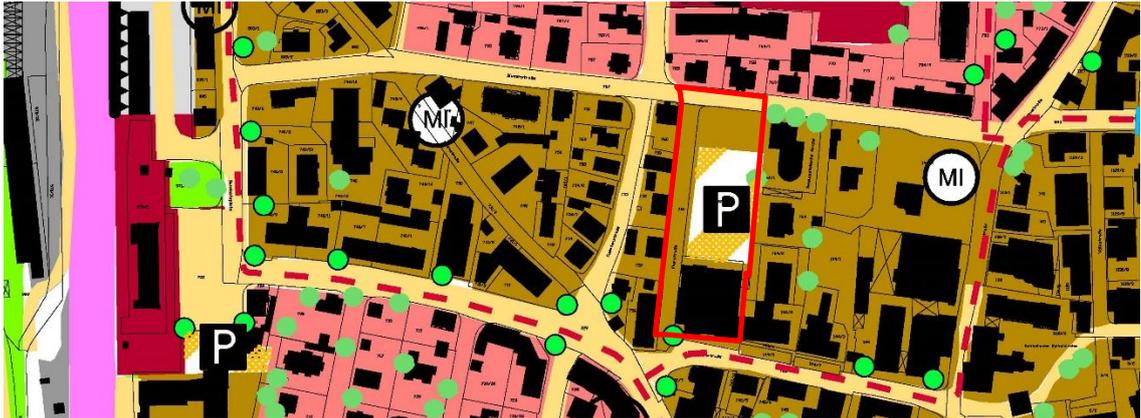


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

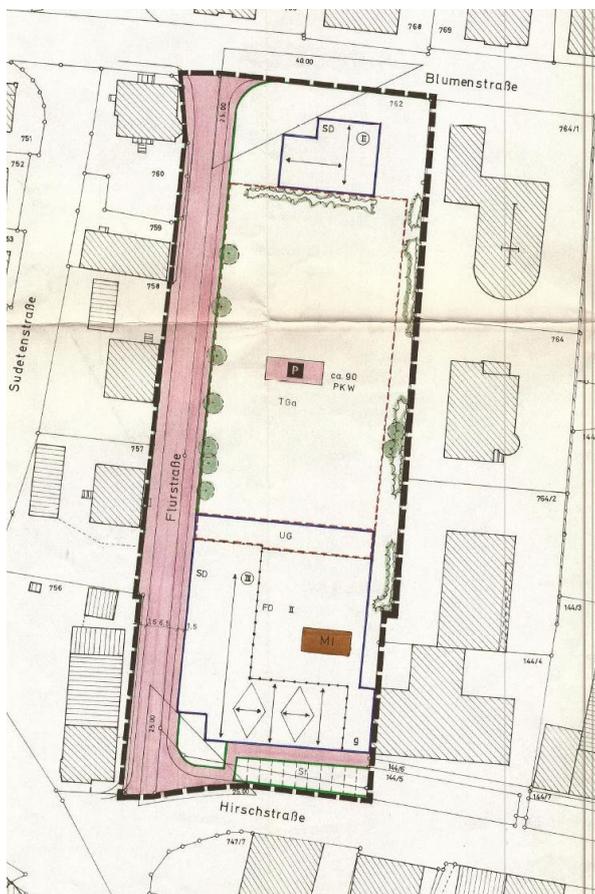


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62, o.M.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des mit Bekanntmachung vom 16.04.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62, der innerhalb des zu überplanenden Grundstückes ein Mischgebiet mit Baurecht für ein 2-geschossiges Gebäude im Norden und ein 2- bis 3-geschossiges Gebäude im Süden festsetzt. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan den Bau einer Tiefgarage sowie eines oberirdischen Parkplatzes in dem zwischen den beide festgesetzten Baugrenzen befindlichen Bereich.

Mit der 1. Änderung erfolgt eine gänzliche Änderung der textlichen sowie der planzeichnerischen Festsetzungen (insb. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen), sodass diese vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 ersetzt.

Andere Bebauungspläne sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nicht betroffen.

4.3 Sonstige städtebauliche Planungen

Abstandsflächensatzung „Innenstadtbereich Sonthofen“

Der südliche Teilbereich des Plangebietes, auf dem sich das Bestandsgebäude befindet, liegt innerhalb der rechtskräftigen Abstandsflächensatzung „Innenstadtbereich Sonthofen“, die bereits einmal erweitert wurde.

Sanierungsgebiet „Innenstadtbereich Sonthofen“:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Innenstadtbereich Sonthofen“, das seit dem 02.12.1997 rechtskräftig ist, und insgesamt dreimal geändert/erweitert wurde; rechtskräftig sind die 1. Änderung seit dem 11.06.2003, die 2. Änderung seit dem 11.10.2011, die 3. Änderung seit dem 25.03.2014.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013, Teilfortschreibung 2018 / Regionalplan 16 (Allgäu) 2006

Gemäß dem LEP Bayern (Teilfortschreibung 2018) gehört die Stadt Sonthofen dem allgemeinen ländlichen Raum der Planungsregion 16 (Allgäu) an und ist zusammen mit Immenstadt im Allgäu als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Die Stadt Sonthofen liegt im Süden der Planungsregion 16 (Allgäu) auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Immenstadt i. Allgäu und Oberstdorf und wurde im LEP Bayern (Teilfortschreibung 2018) gemeinsam mit Immenstadt i. Allgäu als Oberzentrum klassifiziert.

Weder das LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) noch der Regionalplan 16 (Allgäu) 2006 treffen zum Plangebiet bzw. zu seinem näheren Umfeld konkrete Aussagen. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Allgemeinen Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und der Regionalplan 16 (Allgäu) aufgeführt.

LEP Bayern 2013/2018:

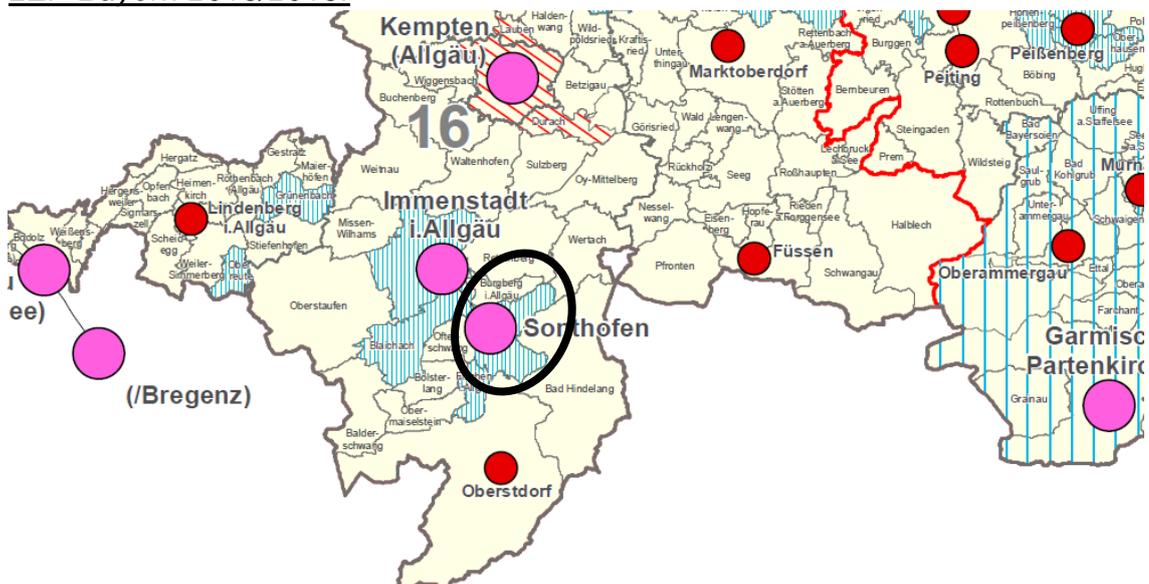


Abb. 5: Ausschnitt a.d. Teilfortschreib. des LEP Bayern 2018, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

- Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen [...] hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen. (B II 2.1.1 (Z))
- Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird. (B II 2.1.2 (G))
- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (B V 1.3 (Z))

5.2 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013/2018 Bayern und des RP (16) Allgäu

Gemäß der landesplanerischen Kategorisierung als Oberzentrum (gemeinsam mit Immenstadt i. Allgäu) ist es Aufgabe der Stadt Sonthofen, für die Einwohner ihres Nahbereiches u.a. ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten. Da es sich bei der Stadt Sonthofen somit um einen Zentralen Ort handelt, ist die beabsichtigte Ausweisung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1. Zudem befindet sich der Standort innerhalb des Siedlungsgebietes sowie innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und damit an einem städtebaulich integrierten Standorten im Sinne des LEP-Zieles 5.3.2.

Des Weiteren wird für den Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes ein bestehender Standort herangezogen, der bereits verkehrstechnisch angebunden und für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Das Vorhaben geht damit auch mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen hinsichtlich der Anwendung von flächensparsamen Siedlungs- und Erschließungsformen und der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen einher, wodurch die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sowie eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert werden.

6. PLANUNGSKONZEPT

Die Planung sieht vor, das Untergeschoss des bestehenden Edeka-Marktes aufzulösen und dafür das Erdgeschoss maßvoll in Richtung des Parkplatzes im Norden zu erweitern. Der Erweiterungsbau umfasst im Wesentlichen die derzeit für Lager-/ Abstell-/ Anlieferungszwecke genutzten Außenflächen des Edeka-Marktes. Mit dem anvisierten Umbau kann die zukünftige Verkaufsfläche auf einer Ebene, statt wie bisher auf zwei Ebenen, umgesetzt werden.

Die Kubatur des bestehenden Gebäudes mit insg. 17 bestehenden Wohneinheiten bleibt unverändert; auch die Wohnungen in den Obergeschossen sollen erhalten bleiben.

Der Zugang zum EDEKA-Markt erfolgt wie bisher zum einen über die Hirschstraße im Südosten und zum anderen im Osten entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu dem nördlich gelegenen öffentlich gewidmete Parkplatz.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die beiden bestehenden Zufahrten, d.h. über die Blumenstraße im Norden und die

Flurstraße im Westen. Insgesamt werden nach der Umbaumaßnahme und der Neugestaltung des Parkplatzes 88 Stellplätze bereitgestellt werden können. Wobei die Situierung der Stellplätze weitestgehend erhalten werden soll. Auch soll die derzeitige wechselseitige Nutzung des öffentlich gewidmeten Parkplatzes durch Kunden des Edeka-Marktes sowie benachbarter Nutzungen (Einzelhandel / Dienstleistung etc.), Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung und Kirchenbesucher etc. weiterhin unverändert beibehalten werden (s. Pkt. 3.3).

Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird voraussichtlich die Rodung von 15 Bäumen erforderlich werden. Neben der erforderlichen Rodung sieht das städtebauliche Konzept aber auch vor die bestehenden Bäume soweit wie möglich zu erhalten, dabei handelt es sich insbesondere um die Gehölzstrukturen entlang der Flurstraße. Die zu rodenden Bäume sollen im Bereich des Parkplatzes anzahlmäßig 1:1 ersetzt werden, um die Ein- und Durchgrünung des Parkplatzes auch künftig sicherstellen zu können.

Darüber hinaus steht die Planung mit dem Einzelhandelskonzept vom 24.04.2012 der BulwienGesa AG (München), aus dem die Wichtigkeit des Edeka-Marktes für die Innerstädtische Versorgung hervorgeht, im Einklang.

Auszüge aus dem o.g. Einzelhandelskonzept (ist dem Bebauungsplan beigelegt):

- „Für den Bereich Lebensmittel nimmt der Supermarkt Edeka [...] eine wichtige Stellung [...] ein, da dieser vor allem für die Bevölkerung in der Altstadt die fussläufige Nahversorgung sichert.“ (S. 25)
- „Ein weiterer, speziell für die Nahversorgung im Altstadtkern bedeutender Anbieter ist der Supermarkt Edeka in der Hirschstraße. Dieser Vollsortimenter nimmt eine entscheidende Nahversorgungsfunktion für Bewohner und Besucher in der Altstadt ein. Gerade für Bewohner der angrenzenden Wohnlagen ist dieser Anbieter von enormer Wichtigkeit für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt muß somit ein wesentliches Entwicklungsziel für die Einzelhandelsentwicklung in Sonthofen. An diesem Ziel sind auch die anderen Nutzungsüberlegungen im Stadtgebiet (Konversionsflächen) zu orientieren.“ (S. 35)
- „Zusammen mit Dienstleistern [...] sowie mit dem Nahversorger Edeka [...] entfaltet der Versorgungsbereich einen wesentlichen Beitrag zur Grund- und Nahversorgung der Sonthofener Bevölkerung.“ (S. 55)
- „Der einzige verbliebene Lebensmittel-Anbieter Edeka ist nach Möglichkeit im Zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt zu halten. Das derzeitige Konzept weist Objekt- und Lagemängel (introvertierte Lage, begrenztes Stellplatzangebot, Mehrgeschossigkeit) auf, liefert aber einen wesentlichen Beitrag zur innerstädtischen Nah- und Vollversorgung auch für immobile Bevölkerungsgruppen. Ggf. ist die Schließung eines Geschosses bei gleichzeitiger Reduzierung der Sortimentstiefe hinzunehmen. [...]“ (S.56)

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da im Zuge der Baurechtschaffung für den bestehenden Edeka-Markt im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche von max. 1.800 m² festgesetzt und in den Obergeschossen die vorhandenen Wohnnutzung erhalten werden sollen, wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen werden im Erdgeschoss ausschließlich ein großflächige Einzelhandelsmarkt, mit allen diesem Nutzungszweck zugehörigen Nutzungsstrukturen, und in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen und ausnahmsweise nicht störende Gewerbenutzungen (Dienstleistungsnutzungen) zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der überbaubaren Grund- und Geschossfläche (GR / GF) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Zahl der Vollgeschosse und Gesamthöhe) bestimmt.

Die überbaubare Grundfläche des Edeka-Marktes wird auf maximal 2.555 m² festgesetzt; dies entspricht der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Die Geschossfläche wird auf maximal 5.000 m² festgesetzt und einspricht damit der künftigen Geschossfläche im Plangebiet.

Für die Bestandsgebäude wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse übernommen. Da keine Änderung an den Baukubatur der Bestandgebäude beabsichtigt ist, werden für diese keine Wand- und Gesamthöhen festgesetzt. Für den eingeschossigen Erweiterungsbau hingegen wird neben der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse auch eine Gesamthöhe definiert.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im Zuge der 1. Änderung nicht verändert, sodass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bauweise übernommen werden kann. Somit ist zum südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 144/4 eine geschlossene Bauweise und im übrigen Plangebiet eine abweichende Bauweise, mit der Maßgabe das auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden dürfen, zulässig.

Für den Betrieb des Einzelhandels sind auf dem Grundstück auch untergeordnete bauliche Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen) erforderlich und geplant. Um diese zu ermöglichen, sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.4 Abstandsflächen

Wie bereits unter Pkt. 4.3 dieser Begründung erwähnt, befindet sich der südliche Teilbereich des Plangebietes innerhalb der rechtskräftigen Abstandsflächensatzung mit einer festgesetzten Abstandsflächentiefe von 0,4 H. Aufgrund dessen, dass neben dem gesamten Gebäudebestand auch rd. 1/3 des Erweiterungsbaus innerhalb der Abstandsflächensatzung liegt, wird insgesamt innerhalb des Plangebietes eine

Verkürzung der Abstandsflächen festgesetzt. Somit werden also auch für den Teilbereich des Sondergebietes, der sich derzeit außerhalb der rechtskräftigen Abstandsflächensatzung befindet, die Abstandsflächen gemäß der rechtskräftigen Abstandsflächensatzung auf 0,4 H verkürzt.

Damit ordnet die 1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich von Art. 6 BayBO abweichend verkürzte Abstandsflächen an. Die Abstandsflächenvorschriften dienen der Sicherstellung ausreichender Abstände zwischen den Gebäuden und Nachbargrundstücken, um Brandschutz, Belichtung, Belüftung und sozialen Wohnfrieden zu garantieren. Brandschutz, Belüftung und sozialer Wohnfriede werden auch bei Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, gewährleistet. Dieser Wert entspricht demjenigen, den viele Landesbauordnungen anordnen, ohne dass dies zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt. Gleiches gilt für die Belichtung. Nach dem Grundprinzip der BayBO 1962 ist außerdem eine ausreichende Belichtung für Wohnnutzungen gewährleistet, wenn das Sonnenlicht mit einem Mindestwinkel von 45° auf die Fenster trifft.

Voraussichtlich wird der geplante Erweiterungsbau, der eine maximale Gesamthöhe von lediglich 4,6 m aufweisen darf, die regulären Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einhalten können. Sofern jedoch eine geringfügige Abweichung erforderlich werden sollte, kann dieser im Bereich des Erweiterungsbaus zugestimmt werden, da diese keine beeinträchtigende Wirkung für die Nachbargrundstücke zur Folge haben wird.

7.5 Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt.

7.6 Gestaltungsfestsetzungen

Da an der Kubatur der Bestandsgebäude keine Änderungen beabsichtigt sind werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich zur Gestaltung von Werbeanlagen werden zusätzliche Festsetzungen in die 1. Änderung mit aufgenommen, um gewährleisten zu können, dass sich die Werbeanlagen auch künftige in das bauliche Umfeld einfügen.

7.7 Grünordnung

Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen wird auf die Ausführungen unter Pkt. 6 „Planungskonzept“ verwiesen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Stadt Sonthofen beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62. Es sollen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Wohnen“ festgesetzt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die geplante Erweiterung des bereits im Plangebiet ansässigen EDEKA-Marktes bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Wohnen“ diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 bzw. die im späteren Genehmigungsverfahren relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".
Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA19-110-G01-01 vom 30.04.2019 zum Betrieb des EDEKA-Marktes im Plangebiet aufzeigt, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten eingehalten.

Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Bezeichnung LA19-110-G01-01 vom 30.04.2019 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.

Es kommt durch die Änderung des Bebauungsplanes zu keinen unzumutbaren Lärmimmissionen an den relevanten schutzbedürftigen Nutzungen.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

8.1 Schutzwürdigkeit im Plangebiet

Die bauliche Nutzung im bisherigen Bebauungsplan Nr. 62 war als Mischgebiet festgesetzt. Es wurde für das in der 1: Änderung vorgesehene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Wohnen“ ebenfalls die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes festgesetzt.

8.2 Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

8.3 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet ist über die Blumenstraße, die Flurstraße sowie die Hirschstraße erreichbar.

Es wurde im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass alle PKW- und LKW-Fahrbewegungen über die Flurstraße erfolgen.

Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an dem nächstgelegenen Immissionsort in der Flurstraße (Wohnhaus Flurstraße 3) zu rechnen ist. Dabei zeigte sich, dass bei angenommenen 2144 PKW-Fahrten und 6 Lkw-Fahrten täglich vom und zum Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

9. VER- UND ENSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Müllabfuhr etc.) ist im Plangebiet bereits vorhanden und damit sichergestellt.

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).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Im Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	7.405 m ²
<ul style="list-style-type: none">▪ Sonstiges Sondergebiet <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i> <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze Vordach)</i>	2.669 m² <i>2.440 m²</i> <i>115 m²</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ Verkehrsfläche <i>davon: Straßenverkehrsfläche, öffentlich</i> <i>davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz (einschl. 288 m² Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)</i>	4.736 m² <i>1.895 m²</i> <i>2.841 m²</i>