



Projekt-Nr. 496-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan Nr. 87

**Für das Gebiet „östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1451“**

Stadt Sonthofen



## Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 22.Oktober 2019



Tragwerksplanung



Bauleitung



Architektur



Sachverständigenwesen



Baugrund



Generalplanung



Vermessung



Tiefbau



Raumordnung



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Sonthofen</b>	<b>6</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.3	Informelle Planungen	7
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Lage</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>10</b>
6.1	Geländebeschaffenheit	10
6.2	Bestand innerhalb und außerhalb	10
<b>7</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Erschließung</b>	<b>16</b>
10.1	Verkehrerschließung	16
10.2	Ver- und Entsorgung	17
10.3	Brandschutz	18
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>

11.1	Straßenverkehrslärm	18
11.2	Gewerbliche Immissionen	19
<b>12</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>23</b>
<b>17</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>23</b>
<b>18</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>23</b>
<b>19</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>23</b>
<b>20</b>	<b>Anlagen</b>	<b>24</b>
<b>21</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
<b>22</b>	<b>Verfasser</b>	<b>25</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Sonthofen hat in seiner Sitzung vom 28.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Bebauungsplanvorentwurf**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins am 29.10.2019 von 19.00 Uhr bis 21.30 Uhr in der Fachoberschule Sonthofen statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Stadtrat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom ..... bis ..... in der ..... öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Sonthofen hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Stadt Sonthofen, zur Deckung des aktuell großen Bedarfs an Wohn- und gewerblichen Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine innerörtliche Freifläche, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und von allen Seiten von Bau- und Straßenverkehrsflächen umgeben ist.

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für die Stadt Sonthofen eine positive Entwicklung prognostiziert. Die Bevölkerung wächst bis zum Jahr 2037 auf 22.200 Einwohner, was einer Zunahme von 700 Einwohnern im Vergleich zum Stand von 2017 bedeutet (+ 3,25 %). Der Stadtverwaltung liegen über 100 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken bzw. -gebäuden vor. Dem gegenüber steht ein geringes Angebot im Stadtgebiet von Sonthofen. In jüngerer Vergangenheit wurden zwei Baugebiete erweitert, durch die insgesamt knapp zehn Baugrundstücke neu bereitgestellt

werden konnten. Ergänzend werden derzeit einzelne Bauvorhaben für Geschosswohnungsbau realisiert. Insgesamt benötigt die Stadt jedoch dringend weitere Bauflächen, um ortsansässigen Bürgern Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung stellen zu können.

Ebenfalls besteht in der Stadt ein hoher Bedarf nach Bauflächen für verschiedene gewerbliche Nutzungen, für die aktuell keine geeigneten Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde deshalb eine Gewerbeflächenstudie für die Stadt Sonthofen erarbeitet. Darin wurde die Eignung einzelner Gewerbeflächenstandorte untersucht und eine Strategie für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung abgeleitet. Die Flächen im Planungsgebiet wurden im ISEK als besonders geeignet für eine gewerbliche Entwicklung eingestuft und sollten vorrangig einer Entwicklung zugeführt werden.

Das Plangebiet eignet sich aus Sicht der Stadt Sonthofen aus verschiedenen Gründen für eine bauliche Entwicklung. Die bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche ist vollständig von Bebauung umgeben und weist somit bereits eine deutliche siedlungsstrukturelle Prägung auf. Durch deren bauliche Nutzung können Flächen am Stadtrand, die aus naturschutzrechtlicher und landschaftlicher Sicht hochwertiger einzustufen sind, freigehalten und eine Zersiedlung vermieden werden. Die Planung leistet insofern einen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Innenentwicklung.

Im Süden und Westen des Planungsgebietes befinden sich überwiegend wohngenutzte Bereiche. Richtung Osten schließen intensiver genutzte Flächen an (Bundesstraße 19 sowie gewerblich und gemischt genutzte Flächen im Bahnhofsumfeld). Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes kann durch eine Gliederung der Nutzungen eine sinnvolle Abstufung zwischen den benachbarten Flächen geschaffen, Nutzungskonflikte minimiert und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Das Areal ist durch vorhandene Verkehrswege sehr gut erschlossen. Von Westen besteht über die Anbindung an die Albert-Schweitzer-Straße eine Verbindung an eine innerstädtische Erschließungsstraße. Für gewerbliche Nutzungen kann mittelfristig eine direkte Verbindung in Richtung der Bundesstraße 19 (B 19) bereitgestellt werden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Umfeld ebenfalls bereits vorhanden. Insgesamt ist die Entwicklung dieser innerörtlichen Flächen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sinnvoll.

Infrastruktureinrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Behörden und Einkaufsmöglichkeiten sind im Oberzentrum Sonthofen vor Ort verfügbar, teilweise in fußläufiger Entfernung zum geplanten Baugebiet. Im näheren Umfeld befinden sich zwei Spielplätze im Bereich des Arnikaweges und des Sonnentauweges. Im Umfeld des Planungsgebietes ist ein gutes Angebot an Fuß- und Fahrradwegen vorhanden. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über die 500 m nördlich gelegene Haltestelle „Albert-Schweitzer-Straße“ der Stadtbuslinie 1 und im Weiteren durch den östlich der B 19 gelegenen Bahnhof und Busbahnhof Sonthofen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

### 3 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Sonthofen

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Sonthofen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (zuletzt berichtigt mit Bekanntmachung vom 05.03.2019). Darin ist im östlichen Teil des Plangebietes entlang der B 19 ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, im Westen, zur Albert-Schweitzer-Straße hin Wohnbauflächen (vgl. Abb. 1). An den Rändern sowie zwischen den Baugebieten sind Grünflächen dargestellt.

**Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan**



Die Abgrenzung zwischen beiden Bereichen erfolgte entlang der Hangkante, die das Areal von Nord nach Süd durchquert. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines allgemeinen Wohngebietes konkretisiert. Um eine sinnvolle Nutzung des Gewerbegebietes zu ermöglichen, ist allerdings dessen geringfügig weitere Ausdehnung in Richtung Westen und entsprechende Verkleinerung des allgemeinen Wohngebietes sinnvoll. Nachdem die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, ist

die Stadt Sonthofen dennoch der Auffassung, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Umfeld des Planungsgebietes bestehen bereits verschiedene rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 für das Gebiet zwischen Albert-Schweitzer-Straße, Nordgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 974 und 981 Gem. Sonthofen und dem öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 49 westlich der B 19 an. Hierin sind in südöstlicher Nachbarschaft zum aktuellen Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt, im Südwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf für den Bereich der Fachoberschule. Für die Fachoberschule wird derzeit eine Erweiterung in Richtung Norden geplant. Diese wird in einem eigenen Planungsverfahren vorbereitet, der Erweiterungsbereich der Schule ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Im Südosten zwischen aktuellem Plangebiet und der B 19 setzt der Bebauungsplan Nr. 50 auf einer Länge von ca. 60 m eine Lärmschutzwand fest.
- Im Südwesten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 für das Gebiet südlich der Landkreis-Sondervolksschule zwischen der Albert-Schweitzer-Straße und der Iller im Ortsteil Rieden.
- Die westlich des Plangebietes verlaufende Albert-Schweitzer-Straße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 für das Gebiet zwischen der Straße „Zur alten Zollbrücke“ – Iller – südliche Grenze der Grundstücke Fl.-Nr. 1456, 1455/1 und 1455 – Straßenfläche der Albert-Schweitzer-Straße bis zur Unterführung der B 19 und Enzianstraße und ist hier als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

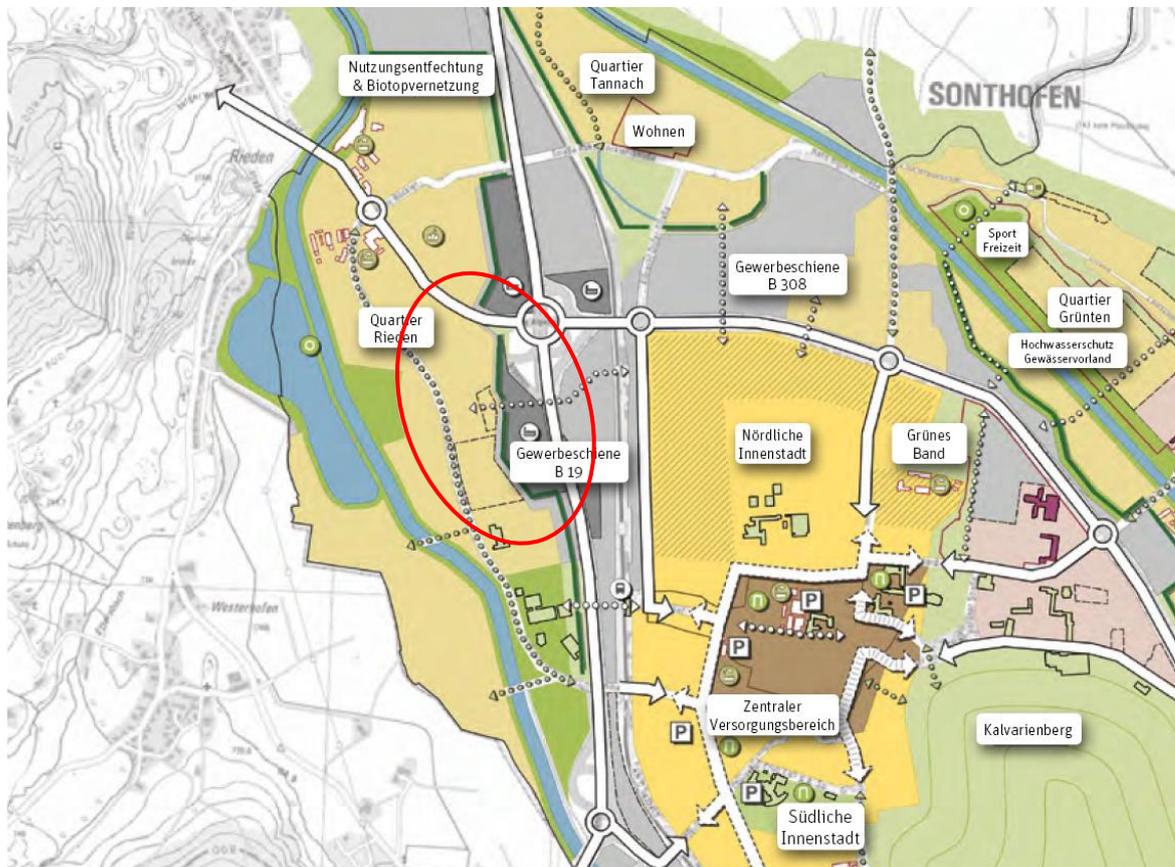
Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 87 ist keine Änderung der umgebenden Bebauungspläne erforderlich. Deren Geltungsbereiche sind als Hinweis in der Planzeichnung enthalten.

### 3.3 Informelle Planungen

Im Juli 2013 wurde von der Stadt Sonthofen das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Neben Entwicklungsstrategien für drei innerörtliche Militärareale wurden darin Leitziele und planerische Konzepte für die Gesamtstadt erarbeitet. Für das aktuelle Planungsvorhaben sind dabei folgende Entwicklungsziele relevant (vgl. auch Abb. 2):

- Schaffung von zielgruppen-/nachfragerrelevanten Wohnungsangeboten (u.a. Mietangebote, seniorenrechtliches Wohnen, gehobenes Wohnen, gefördertes Wohnen)
- Stärkung vorrangig des endogenen Gewerbepotenzials (kleine und mittelständische Unternehmen), kurzfristige Aktivierung vorhandener gewerblicher Flächenpotenziale am Knotenpunkt B19/B308
- Verknüpfung von Grünräumen (z. B. Freiraumkorridore Iller- und Ostrach-Tal), Schaffung funktionaler Bezüge über die Verkehrsbarrieren hinweg
- Arrondierungen im Innenbereich vor Neuausweisungen im Außenbereich

**Abb. 2: Strukturkonzept des ISEK**



Die im ISEK formulierten Zielsetzungen und Entwicklungskonzepte werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Stadt Sonthofen beabsichtigt die Schaffung neuer Baugebiete auf einer innerörtlichen Freifläche und vermeidet damit die Inanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen im Außenbereich. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen wird das Ziel einer Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen berücksichtigt (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungen, Anlage für betreutes Wohnen). Insbesondere soll der im ISEK identifizierte hohe Flächenbedarf v.a. von ortsansässigen Gewerbebetrieben durch die Ausweisung des Gewerbegebietes gedeckt werden. Die Flächen im Planungsgebiet wurden im ISEK als besonders geeignet für eine gewerbliche Entwicklung eingestuft und sollten vorrangig einer Entwicklung zugeführt werden. Auf eine Sicherung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer wird geachtet.

Die Stadt Sonthofen ist Mitglied des Vereins „Alpenstadt des Jahres“ und der Alpenkonvention, die sich unter anderem die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und eine umweltverträgliche Besiedelung und wirtschaftliche Entwicklung des Alpenraums zum Ziel gesetzt hat. Außerdem nimmt die Stadt seit 2007 am European Energy Award (eea) teil und ist zertifizierte Energie- und Klimaschutzstadt. Im Rahmen dessen wurde ein Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Als „Radstadt“ verfolgt die Stadt Sonthofen zudem das Ziel, die innerörtliche Mobilität zu verbessern, einen Beitrag zum Klimaschutz und der Gesundheit der Bevölkerung zu leisten und die touristische Entwicklung zu stärken. Es wurde eine Radverkehrskonzept beschlossen, aus dem sich erste Maßnahmen in der Umsetzung befinden. Im Rahmen dieser verschiedenen Initiativen, denen die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Sonthofen gemeinsam ist, wurden von der Stadtverwaltung

Maßnahmen zur Umsetzung einer energieeffizienten Bauleitplanung erarbeitet, die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung soweit wie möglich berücksichtigt werden.

#### **4 Planungsalternativen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 973. Nördlich schließen sich weitere, ebenfalls als Grünland bewirtschaftete Freiflächen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1451 an. Von Seiten der Stadt Sonthofen bestand zunächst die Überlegung, diese gesamte innerörtliche Freifläche baulich zu entwickeln. Hierzu wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, das eine Gliederung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Osten, allgemeine Wohngebiete im Südwesten und Westen und ein Mischgebiet im Nordwesten vorsieht.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1451 befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Sonthofen. Um eine zeitnahe Umsetzung zu ermöglichen soll deshalb zunächst ein Bebauungsplan für das südliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 973 aufgestellt werden. Es ist jedoch beabsichtigt, die nördlich angrenzenden Flächen (Fl.-Nr. 1451) zeitnah ebenfalls einer baulichen Nutzung zuzuführen, entsprechend der im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgesehenen Nutzungsgliederung.

Aufgrund des absehbaren engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhangs der beiden Planungsvorhaben kommt die Stadt Sonthofen zu der Auffassung, dass bezüglich der Auswahl des geeigneten Aufstellungsverfahrens – beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB oder Regelverfahren – die beiden Bebauungspläne zusammen zu betrachten sind. Entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept ergibt sich für das gesamte Planungsgebiet eine zulässige Grundfläche von ca. 3,85 ha bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 7,96 ha. Das Planungsgebiet ist deshalb nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beurteilen (Größe der Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup>). Somit ist eine überschlägige Prüfung erforderlich, ob die vorliegende Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Diese Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch die Stadt Sonthofen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass mit erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht zu rechnen ist. Die Aufstellung beider Bebauungspläne ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

Um unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauung und Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 87 aufzuzeigen, wurden verschiedene Alternativen erarbeitet. Die städtebaulichen Konzepte unterscheiden sich insbesondere in den folgenden Punkten:

- Abgrenzung zwischen allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet
- Erschließung des Gewerbegebietes über die Albert-Schweitzer-Straße von Westen oder über die Theodor-Aufsberg-Straße mit direkter Anbindung an die B 19 von Norden
- Innere Erschließung des allgemeinen Wohngebietes über Ringerschließung oder Stichstraßen mit Wendemöglichkeit
- Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen im allgemeinen Wohngebiet

Die gewählte Alternative, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird in Kapitel 8 näher erläutert.

## 5 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Sonthofen im Stadtteil Rieden. Östlich des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße 19 („Südliche Alpenstraße“), die mit jeweils zwei Richtungsbahnen ausgebaut ist. Jenseits der B 19 schließen gewerblich bzw. gemischt genutzte Bereiche und das Bahnhofsgelände an. Im Süden und Westen liegen überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bereiche entlang der Albert-Schweitzer-Straße, Edelweißstraße und Frauenschuhweg. Im Südwesten befindet sich außerdem die Staatliche Fachoberschule Sonthofen, für die derzeit ein Erweiterungsbau in Richtung Norden geplant ist. Nördlich schließen die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen auf Fl.-Nr. 1451 an. Ca. 150 m westlich des Planungsgebietes fließt die Iller.

## 6 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 6.1 Geländebeschaffenheit

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 734 m ü. NN und 738 m ü. NN. Die topografische Beschaffenheit ist geprägt durch eine Hangkante, die in Nord-Süd-Richtung zentral durch das Gebiet verläuft. Sie weist einen Höhenversatz von ca. 3 m auf und gliedert das Areal in den westlichen, tiefer liegenden Bereich Richtung Albert-Schweitzer-Straße und den östlichen, höher liegenden Bereich zur B 19 hin. Beide Bereiche für sich weisen eine relativ ebene Topografie auf.

### 6.2 Bestand innerhalb und außerhalb

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt auf bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen. Ein im Südosten ursprünglich vorhandenes Gebäude wurde bereits abgebrochen, die Fläche liegt derzeit brach. Die Hangkante, die das Gebiet von Nord nach Süd quert, ist überwiegend als offene Wiesenfläche ausgeprägt, die vereinzelt mit Gehölzen bestanden ist. Darüber hinaus befindet sich im Südosten im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine Baumgruppe aus Laub- und Nadelbäumen (vgl. Abb. 3).

**Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich**



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Westen wird das Planungsgebiet von der Albert-Schweitzer-Straße mit straßenbegleitenden Gehölzen begrenzt. Im Osten befindet sich der parallel zur B 19 verlaufende Fuß- und Radweg. Im Südosten grenzt die Wohnbebauung entlang der Edelweißstraße und des Frauenschuhweges an. Südwestlich liegt die Erweiterungsfläche der Fachoberschule Sonthofen. Nach Norden schließt entsprechend der Nutzung innerhalb des Plangebietes landwirtschaftliches Grünland an.

## **7 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung**

Die Stadt Sonthofen ist gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 1. März 2018 gemeinsam mit der Stadt Immenstadt als Oberzentrum innerhalb eines ländlichen Raumes mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22. August 2013 mit Fortschreibung vom 1. März 2018 und des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 10. Januar 2007, zuletzt geändert am 26. März 2018 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 1.1.2 (Z): Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.
- RP B.V.1.3 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Die Ausweisung des Wohn- und Gewerbegebietes erfolgt auf einer innerörtlichen Freifläche, die bereits an allen Seiten von baulichen Strukturen umgeben ist. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Straße, Ver- und Entsorgung) können genutzt werden. Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet. Durch die Ausweisung der Flächen innerhalb des Stadtgebietes können Freiflächen am Ortsrand erhalten werden. Insgesamt wird somit im Rahmen der Planung auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet und das Ziel der Innenentwicklung berücksichtigt.

- LEP 4.4 (G): Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
- RP B.IV.1.4.1 (G): Das regionale Radwegenetz soll sowohl für den Alltags- als auch für den Freizeitradverkehr weiterentwickelt und verbessert werden. Dazu wird ein möglichst flächendeckendes, sicheres und mit den benachbarten Regionen abgestimmtes Radwegenetz angestrebt. Der verstärkte Ausbau von Radwegenetzen in den Nahbereichen der zentralen Orte ist zur Förderung des Alltagsradverkehrs von besonderer Bedeutung.

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Die Schaffung einer guten Infrastruktur für Radfahrer ist ein wichtiges Ziel der Stadt Sonthofen. Zwischen der B 19 und dem Planungsgebiet verläuft derzeit ein Fuß- und Radweg, der eine wichtige Verbindung im Wegenetz der Stadt aufweist. Dieser wird im Zuge der Planung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlegt und zukünftig entlang der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet geführt. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt eine langfristige Sicherung.

- LEP 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- RP B.II.1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

- RP B.II.1.2 (G): Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

In der Stadt Sonthofen besteht eine hohe Nachfrage von ortsansässigen Unternehmen nach gewerblichen Grundstücken, um durch eine Betriebsverlagerung die wirtschaftliche Situation mittelfristig zu sichern bzw. zu verbessern. Durch die Ausweisung des nun geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes kann ein Teil dieses Bedarfs gedeckt werden. Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurden die Flächen im Planungsgebiet als besonders geeignet für eine gewerbliche Entwicklung eingestuft und sollten vorrangig einer Entwicklung zugeführt werden.

- LEP 1.3.2 (G): Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- LEP 7.2.5 (G): Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden.
- RP B.I.3.3 (Z): Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses (HQ extrem) können jedoch Teile des Planungsgebietes von der Ostrach her überschwemmt werden, die am östlichen Stadtrand von Sonthofen verläuft. Die Wassertiefen können in diesem Fall überwiegend bis 0,5 m, teilweise bis 1 m betragen. Dies betrifft darüber hinaus große Teile des nördlichen Stadtgebietes. Um dem entgegenzuwirken, werden vom Wasserwirtschaftsamt Kempten derzeit Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Ostrach durchgeführt.

## **8 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Prägend für das Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zunächst die topographisch bedingte Gliederung durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hangkante in zwei Ebenen. Diese wird im Rahmen des städtebaulichen Konzepts aufgenommen. Der höher gelegene Teilbereich im Osten eignet sich durch die Nähe zur Bundesstraße 19 und den östlich anschließenden gemischten und gewerblich genutzten Bereich ebenfalls für eine gewerbliche Bebauung. Um eine sinnvolle Nutzbarkeit zu gewährleisten, wird die Hangkante um ca. 40 m in Richtung Westen verschoben und das Gelände entsprechend aufgefüllt. Die gewerblichen Bauflächen können als Standort für ortsansässige Unternehmen dienen, die im Zuge der Sicherung des Betriebes einen Neubau planen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, welcher Art die anzusiedelnden Betriebe sein werden, da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Es soll jedoch durch die Festsetzungen ein Rahmen geschaffen werden, der ein Einfügen der späteren Gewerbebetriebe in die vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur sicherstellt. Insbesondere betrifft dies die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zum Immissionsschutz.

Der westliche, tiefer liegende Teil des Planungsgebietes eignet sich entsprechend der umgebenden Nutzungen vorwiegend für eine Wohnbebauung und wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ziel ist es hier, einen Mix an Wohnformen zu erreichen. Entlang der

Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und im Osten des Wohngebietes – vorgelagert der Hangkante – ist eine Geschosswohnbebauung mit größeren Gebäudekubaturen vorstellbar. Dadurch wird ein Rahmen für das neue Baugebiet geschaffen. Konflikte hinsichtlich einer möglichen Verschattung der Nachbargrundstücke durch die größeren Baukörper werden minimiert. Es bestehen auch Überlegungen, hier ein Angebot für betreutes Wohnen für geistig behinderte bzw. autistische Menschen durch einen gemeinnützigen Verein zu schaffen. Die Vorgaben zu Gebäudehöhen und Zahl der Geschosse wird sich an der südlich anschließenden Wohnbebauung orientieren.

Die Hangkante als gliederndes Element zwischen den beiden unterschiedlich genutzten Bereichen soll beibehalten werden.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht einen Ausbau in zwei Stufen vor. Zielsetzung der Stadt Sonthofen ist eine Erschließung des allgemeinen Wohngebietes aus Richtung Westen über die Albert-Schweitzer-Straße, das eingeschränkte Gewerbegebiet soll aus Richtung Norden über eine Stichstraße von der Theodor-Aufsberg-Straße mit direkter Anbindung an die B 19 erschlossen werden. Am östlichen Rand des Planungsgebietes soll diese in eine Wendeanlage münden.

Nachdem die erforderlichen Grundstücksflächen für diese Erschließung von Richtung Norden von der Stadt derzeit jedoch nicht erworben werden können, wird zunächst ein alternatives Erschließungskonzept realisiert: Dieses sieht eine Anbindung des Planungsgebietes ausschließlich über die Albert-Schweitzer-Straße aus Richtung Westen vor. Die am nördlichen Rand des Planungsgebietes geführte Haupterschließungsstraße mündet als Stichstraße im Osten in eine Wendeanlage. Zur Erschließung des Wohngebietes ist außerdem eine Ringstraße mit einer weiteren Anbindung an die Albert-Schweitzer-Straße vorgesehen, sowie in Richtung Süden eine Anbindung an die Edelweißstraße und somit das südlich bestehende Wohngebiet.

Sobald der Erwerb der Grundstücksflächen für die Norderschließung möglich ist, erfolgt eine Anpassung der Erschließungsanlagen, so dass die ursprünglich vorgesehene getrennte Erschließung von Wohn- und Gewerbegebiet erreicht werden kann: Die Anbindung aus Richtung Westen von der Albert-Schweitzer-Straße wird ausschließlich für das allgemeine Wohngebiet bestehen bleiben. Im Bereich des Gewerbegebietes erfolgt ein Rückbau. Dieses wird dann über die Stichstraße nach Norden zur Theodor-Aufsberg-Straße erschlossen.

Weiterer Bestandteil des Verkehrserschließungskonzeptes ist außerdem die Sicherung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes. Um Flächen für einen möglichen Ausbau der Bundesstraße 19 verfügbar zu machen, soll der Fuß- und Radweg, der derzeit parallel zur Bundesstraße verläuft, in das Plangebiet verlegt werden. Er soll zukünftig entlang der Stichstraße Richtung Norden zur Theodor-Aufsberg-Straße geführt werden.

Für die Stadt Sonthofen ist es von hoher Bedeutung, eine nachhaltige und energieeffiziente Stadtentwicklung zu erreichen. Hierzu wurde ein Maßnahmenkatalog für die Bauleitplanung erarbeitet. Aus diesem Kriterienkatalog kommen für die vorliegende Planung insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht, um eine nachhaltige bauliche Entwicklung des Areals zu ermöglichen:

- Solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude soweit möglich
- Kompakte Bauformen und hohe Bebauungsdichten durch Festsetzung der GRZ entsprechend der Höchstgrenze der BauNVO, mindestens zwei Vollgeschosse, teilweise

Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen im allgemeinen Wohngebiet, kompakte Grundstückszuschnitte

- Festsetzungen zur Reduktion der Bodenversiegelung/versickerungsfähige Beläge
- Grünflächenvernetzung durch Erhalt der Hangkante als Grünstruktur, Begrünung entlang Straßen und Fuß-/Radwegen

## **9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Osten des Geltungsbereiches entlang der B 19 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als „Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemission“ festgesetzt. Nach Westen, im topographisch tiefer liegenden Teil des Planungsgebietes schließt sich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO an. Für die beiden Baugebiete soll eine Feinsteuerung durch den Ausschluss einzelner Nutzungsarten nach dem Nutzungskatalog der BauNVO erfolgen. Der Planungsprozess hierzu ist zum jetzigen Stand (Vorentwurf) noch nicht abgeschlossen, eine Festlegung hierzu erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans.

Es ist beabsichtigt, im allgemeinen Wohngebiet eine Einrichtung für betreutes Wohnen für geistig behinderte bzw. autistische Menschen zu realisieren. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO sind Einrichtungen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, den Wohngebäuden zuzurechnen und somit in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen orientiert sich an den nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen und gewährleistet somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig wird dadurch gewährleistet, dass Teile der privaten Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und für grünordnerische Maßnahmen bzw. für die Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung stehen.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Bauweise bilden den aktuellen Stand der Planung ab, bis zum Zeitpunkt der Entwurfsausarbeitung sind hier noch Änderungen möglich. Grundgedanke der Planung ist es, im Wohngebiet eine Staffelung der Bauhöhen und Baudichte zu erreichen. Entlang der Erschließungsstraße im Norden und der Hangkante im Osten ist eine Geschosswohnbebauung mit größeren Gebäudekubaturen vorstellbar. Entsprechend sind hier drei bis vier Vollgeschosse und Gebäudehöhen von 12,0 m bzw. 14,0 m zugelassen. Im übrigen Teil des Wohngebietes sollen Baugrundstücke für Einzel und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in kompakter Bauweise geschaffen werden. Zulässig sind hier deshalb zwei Vollgeschosse und Gebäudehöhen von 8,5 m. Für die Festsetzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet werden keine konkreten Ansiedlungsvorhaben zugrunde gelegt, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (12,0 m) und der Zahl der Vollgeschosse (III) sollen einen ausreichenden Spielraum für unterschiedliche gewerbliche Bauvorhaben gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Oberkante der Gebäude beziehen sich jeweils auf eine absolute Geländehöhe, die in m über NN angegeben ist.

## 10 Erschließung

### 10.1 Verkehrserschließung

#### Vorhandenes Straßennetz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Stadt Sonthofen, so dass eine Anbindung der neuen Bauflächen an vorhandene Straßen möglich ist. Das Verkehrser-schließungskonzept sieht einen Ausbau in zwei Stufen vor. Zielsetzung der Stadt Sonthofen ist eine Erschließung des allgemeinen Wohngebietes aus Richtung Westen über die Albert-Schweitzer-Straße, das eingeschränkte Gewerbegebiet soll aus Richtung Norden über eine Stichstraße von der Theodor-Aufsberg-Straße mit direkter Anbindung an die B 19 erschlossen werden. Nachdem die erforderlichen Grundstücksflächen für diese Erschließung aus Richtung Norden von der Stadt derzeit jedoch nicht erworben werden können, wird als Übergangslösung zunächst eine Anbindung des gesamten Planungsgebietes ausschließ-lich über die Albert-Schweitzer-Straße aus Richtung Westen realisiert.

Östlich des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße 19. Diese ist im Bereich des Pla-nungsgebietes vierstreifig ausgebaut. Der vierstreifige Ausbau endet knapp südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Entlang der Bundesstraße dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung von bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden (anbaufreier Streifen). Für die vorlie-gende Planung ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten eine Reduzierung des anbaufreien Streifens auf eine Breite von 15 m möglich. Darüber hinaus bedürfen Ge-nehmigungen für bauliche Anlagen, die in einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Baubeschränkungszone).

Ca. 400 m nördlich des Planungsgebietes befindet sich der höhenfrei ausgebaute Knoten-punkt der Bundesstraße 19 mit der Bundesstraße 308. Von Seiten des Staatlichen Bauam-tes Kempten bestehen Planungen, die Auf- und Abfahrtsspur des Knotenpunktes zu ver-längern und, soweit erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren. Eine verlängerte Auffahrtsspur würde parallel zum Planungsgebiet ausgeführt werden. Die hierfür erforderli-chen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### Innere Erschließung

Wie bereits beschrieben, ist für die Erschließung des Planungsgebietes ein zweistufiges Konzept vorgesehen.

Das allgemeine Wohngebiet wird aus Richtung Osten über die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Die Haupterschließungsstraße, die am nördlichen Rand in das Planungsge-biet führt, soll eine Fahrbahnbreite von 7 m aufweisen, was eine Nebeneinanderfahren von zwei LKW bei unverminderter Geschwindigkeit ermöglicht. Links der Fahrbahn ist ein Fuß-weg vorgesehen. Rechts der Fahrbahn ist ein 4 m breiter Mehrzweckstreifen geplant, der für Stellplätze, straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie als Fußweg dienen kann. Ins-gesamt kann so ein attraktiver Eingangsbereich in das Baugebiet mit hoher Aufenthalts-qualität geschaffen werden. Richtung Süden zweigt eine Ringstraße zur Albert-Schweitzer-Straße ab, die der inneren Erschließung des Wohngebietes dient. Die Fahrbahnbreite ist hier mit 6,50 m vorgesehen, was einen Begegnungsverkehr von zwei Lkw ermöglicht. Hieran schließt sich einseitig ein Gehsteig mit einer Breite von 2 m an. Darüber hinaus ist eine Verbindung von der Edelweißstraße im Süden vorgesehen, die in der vorhandenen Breite

von 7 m im Plangebiet fortgesetzt wird. Die Straßenbreiten im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an denen im südlich angrenzenden Bestand.

Das Gewerbegebiet im Osten soll mittelfristig aus Richtung Norden erschlossen werden, sobald dies aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit realisiert werden kann. Die Planung hierzu sieht einen Abzweig von der Theodor-Aufsberg-Straße im Bereich der Zufahrt zur Unterführung vor. In Richtung Süden führt eine Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m (Nebeneinanderfahren von zwei LKW mit unverminderter Geschwindigkeit). Diese mündet in einen Wendekreis mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und einem Innenradius von 12,50 m. Der straßenbegleitende Fuß- und Radweg der B 19 wird im Süden vom Bestand in das Planungsgebiet und im weiteren Verlauf parallel zur geplanten Erschließungsstraße geführt. Er soll eine Breite von 2 m aufweisen. Stellplätze für Lkw im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen.

Solange die Zufahrt zum Gewerbegebiet aus Richtung Norden noch nicht möglich ist, ist eine Anbindung von der westlich gelegenen Albert-Schweitzer-Straße über die Haupterschließungsstraße notwendig, die deshalb zunächst bis in das Gewerbegebiet zur Wendeschleife im Osten geführt wird. Sobald die Zufahrt aus Richtung Norden realisiert ist, kann die Zuwegung aus Richtung Westen entfallen und rückgebaut werden. Für diesen Straßenabschnitt ist im Bebauungsplan die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche deshalb gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Bedingung verbunden, dass diese Nutzung nur so lange zulässig ist, bis die Erschließung aus Richtung Norden fertiggestellt wurde. Als Folgenutzung ist für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend der angrenzenden Flächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist jeweils der gesamte Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine planerische Untergliederung in die Bereiche der Fahrbahnen, Gehsteige, Stellplätze und Begleitgrünflächen erfolgt nicht, um für die Ausführungsplanung einen gewissen Spielraum zu belassen.

### **Erschließung des Gesamtareals**

Wie in Kapitel 4 beschrieben, beabsichtigt die Stadt Sonthofen, zu einem späteren Zeitpunkt auch die nördlich an den aktuellen Geltungsbereich anschließenden Freiflächen (Fl.-Nr. 1451) für eine bauliche Nutzung vorzubereiten. Wie in der aktuellen Planung sollen im Westen allgemeine Wohngebiete, bzw. Mischgebiete, im Osten eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Dadurch entstehen zusätzliche Bauflächen im Umfang von ca. 4,07 ha. Um diese leistungsfähig an den Knotenpunkt B 19 / B 308 / Theodor-Aufsberg-Straße anschließen zu können, wird die aktuell in der Planung vorgesehene Stichstraße mit einfacher Anbindung an die Theodor-Aufsberg-Straße keine geeignete Lösung darstellen. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten soll im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1451 eine Umgestaltung des Knotenpunktes B 19 / B 308 / Theodor-Aufsberg-Straße erfolgen, im Rahmen dessen auch die Erschließungsstraße des neuen Baugebietes angebunden werden soll.

## **10.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung und Entsorgung erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz.

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Sonthofen angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die Dimensionierung der Wasserleitungen erfolgt in Zuständigkeit der Stadt Sonthofen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen. Sonthofen ist Mitglied des Abwasserverbandes Obere Iller.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Zur Ausgestaltung der Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Regelwerke und Richtlinien zu beachten (DWA-Regelwerke M 153 und A 138). Bei punktueller Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser von Flächen < 1 000 m<sup>2</sup> wird die hierzu erforderliche Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Iller ist v.a. im westlichen Teil des Planungsgebietes (allgemeines Wohngebiet) mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern. Zu berücksichtigen ist dabei auch die Gestaltung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Allgäuer Kraftwerke GmbH in Erweiterung des bestehenden Netzes.

### **10.3 Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## **11 Immissionsschutz**

### **11.1 Straßenverkehrslärm**

Das Planungsgebiet ist durch Lärmimmissionen v.a. der östlich verlaufenden B 19 sowie der Albert-Schweitzer-Straße im Westen vorbelastet. Aufgrund dessen wurde durch Kling Consult GmbH eine schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen erstellt, welche Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist (Fassung vom 22.10.2019, vgl. Anlage 2).

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne

der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich sind.

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV ist im Bebauungsplan eine Lärmschutzeinrichtung entlang der B 19 sowie eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Albert-Schweitzer-Straße abgewandten Fassaden festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen können im eingeschränkten Gewerbegebiet die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nahezu eingehalten werden. Im allgemeinen Wohngebiet lässt sich die Lärmbelastung durch die genannten Schallschutzmaßnahmen im Vergleich zur Bestandssituation deutlich reduzieren. Zwar können die Orientierungswerte der DIN 18005-1 weiterhin nicht eingehalten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden zukünftig jedoch fast überall unterschritten. Unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung ist nach Einschätzung der Stadt Sonthofen dadurch insgesamt gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB in den geplanten Baugebieten gewahrt werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Sonthofen, Bauverwaltung während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

## 11.2 Gewerbliche Immissionen

Neben Nutzungskonflikten aufgrund von Verkehrslärm ist im Rahmen der Planung außerdem die räumliche Nähe zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzung zu beachten. Um dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG zu entsprechen, ist für den Bereich der Hangkante eine Begrünung durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs zur bestehenden Wohnbebauung am Frauenschuhweg hin setzt sich dieses Konzept durch die Ausweisung der privaten Grünfläche in einer Breite von etwa 6 m im Hangbereich fort. Durch den Erhalt der begrüneten Hangkante wird ein Puffer zwischen den Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit geschaffen. Ein zusätzlicher Puffer entsteht zwischen geplantem Wohn- und Gewerbegebiet durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung der Edelweißstraße.

Zur Untersuchung möglicher Immissionsschutzkonflikte zwischen geplanter gewerblicher und bestehender bzw. geplanter Wohnnutzung wurde im Rahmen der Planung außerdem eine schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm durch Kling Consult GmbH erstellt, die ebenfalls Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist (Fassung vom 22.10.2019, vgl. Anlage 3). Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tag-/Nachtzeit von 58/43 dB pro  $m^2$  Bezugsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind für einen Richtungssektor B Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus B}}$  von 2/2 dB pro  $m^2$  Bezugsfläche zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016) außerhalb des Bebauungsplangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ( $L_{IK,ij}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

In der schalltechnischen Begutachtung ist berücksichtigt, dass für die öffentlicher Verkehrsfläche mit bedingter Festsetzung am nördlichen Rand des Gewerbegebietes, die nach Herstellung der Erschließung von Norden wieder zurückgebaut wird, als Folgenutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Für diese Fläche wurden ebenfalls zulässige Emissionskontingente ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein bestehender Betriebsbereich gemäß der Störfallverordnung (12. BImSchV) ist im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die Ansiedlung eines Betriebsbereiches im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ist aufgrund der geringen Flächengröße der gewerblichen Baufläche in Verbindung mit der geringen Entfernung zu schutzbedürftiger Wohnbebauung wohl nicht genehmigungsfähig.

## **12 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung 2018 sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Ausweisung des Wohn- und Gewerbegebietes erfolgt auf einer innerörtlichen Freifläche, die bereits an allen Seiten von baulichen Strukturen umgeben ist. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Straße, Ver- und Entsorgung) können genutzt werden. Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet. Durch die Ausweisung der Flächen innerhalb des Stadtgebietes können Freiflächen am Ortsrand erhalten werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 2,04 ha bisher als Grünland bewirtschaftete Fläche einer wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche innerhalb des Stadtgebietes. Die Stadt Sonthofen entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und gewerblichen Grundstücken dieses Gebiet, welches sich im Eigentum der Stadt befindet und somit zeitnah realisiert werden kann.

Die Stadt Sonthofen gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

### 13 Spezieller Artenschutz

Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt und vollständig von bestehenden Bau- und Verkehrsflächen umgeben.

Durch die Nutzung als offenes Grünland ohne größere Gehölzstrukturen haben die Flächen im Planungsgebiet gewisse Bedeutung für Brutvogelarten. Durch die umgebenden Verkehrsflächen und die Bebauung handelt es sich jedoch um eine Insellage sowie einen durch Lärm vorbelasteten Bereich. Westlich der Iller befinden sich große, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen, die eine höhere Eignung für die genannten Vogelarten aufweisen.

Darüber hinaus kann das Planungsgebiet einen Nahrungsraum für Fledermäuse darstellen. Laut der Artenliste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind für den Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ die Breitflügelfledermaus und das Große Mausohr im TK-Blatt relevant. In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sind einzelne Fundpunkte von Fledermausarten im weiteren Umfeld, u.a. im Bereich der Iller verzeichnet. Ein Fundpunkt für die Breitflügelfledermaus besteht deutlich weiter südlich in Sigishofen. Aufgrund der geringen Anzahl von Fundpunkten im Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass Wochenstuben betroffen sind, es handelt sich wohl nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat.

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan und die durch ihn zulässige Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Dennoch kann ein Vorkommen von Brutvögeln sowie Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher werden im Bebauungsplan vorsorglich folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (Ergänzung erfolgt zum Entwurfsstand):

- **V 1:** Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 S. 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- **V 2:** Bauvorbereitende Maßnahmen wie die Entfernung der Vegetationsdecke und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten,

also in der Zeit von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ kann vor Beginn der Arbeiten der Nachweis erbracht werden, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Durch diese Maßnahmen kann die Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sichergestellt werden. Die Bestandssituation lässt darüber hinaus nicht erkennen, dass mit der durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Neubebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

## **14 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Der Nachweis, dass mit der vorliegenden Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, wurde auch im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erbracht. Darin ist auch das nördlich an den vorliegenden Geltungsbereich anschließende Grundstück mit der Fl.-Nr. 1451 mit betrachtet. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

Ziele des grünordnerischen Konzeptes für die geplanten Baugebiete sind:

- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum durch straßenbegleitende Baumpflanzungen
- interne Durchgrünung der Baugebiete durch Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken und Vorgaben zur Verwendung standortheimischer Baum- und Gehölzarten
- Vorgaben zur Gestaltung der Hangkante am westlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes

Der Planungsprozess hierzu ist zum jetzigen Stand (Vorentwurf) noch nicht abgeschlossen, eine Festlegung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Den Eigentümern der südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke wird die Möglichkeit gegeben, diese Flächen zu erwerben und als privaten Garten zu nutzen.

## 15 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

## 16 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.

## 17 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Eigentum Stadt Sonthofen. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1451 befindet sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 18 Planungsstatistik

Gesamtfläche	36.475	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	15.275	m <sup>2</sup>	41,88 %
private Grünfläche	815	m <sup>2</sup>	2,23 %
Nettobauland	20.385	m <sup>2</sup>	55,89 %
max. zulässige Größe der Grundfläche	12.490	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	37.480	m <sup>2</sup>	

## 19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen
- 2 Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen

- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach
- 6 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- 7 Bayerischer Bauernverband, Kempten
- 8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten
- 9 Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH, Kempten
- 10 Gemeinde Blaichach
- 11 Gemeinde Burgberg
- 12 Gemeinde Fischen i. Allgäu
- 13 Gemeinde Ofterschwang
- 14 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg
- 15 Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg
- 16 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 17 Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen
- 18 Markt Bad Hindelang
- 19 Markt Oberstdorf
- 20 Regierung von Schwaben, Augsburg
- 21 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren
- 22 Stadtwerke Sonthofen
- 23 Staatliches Bauamt Kempten
- 24 Stadt Sonthofen, FB Ordnungsamt
- 25 Wasserwirtschaftsamt Kempten
- 26 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (FWOA), Burgberg
- 27 Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 28 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu, Immenstadt
- 29 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu, Memmingen
- 30 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, München
- 31 Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Süd, München

## 20 Anlagen

- 1) Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 87 bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzept östlich der Albert-Schweitzer-Straße von Kling Consult GmbH, 22.10.2019.
- 2) Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 87 bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzept östlich der Albert-Schweitzer-Straße von Kling Consult GmbH, 22.10.2019.
- 3) Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan Nr. 87 bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzept östlich der Albert-Schweitzer-Straße von Kling Consult GmbH, 22.10.2019.

## 21 Bestandteile des Bebauungsplanes

Vorentwurf Bebauungsplan vom 22.10.2019

Begründung vom 22.10.2019

**22 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung/Bauleitplanung

Krumbach, 22. Oktober 2019

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Reiser

*Sonthofen, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*