

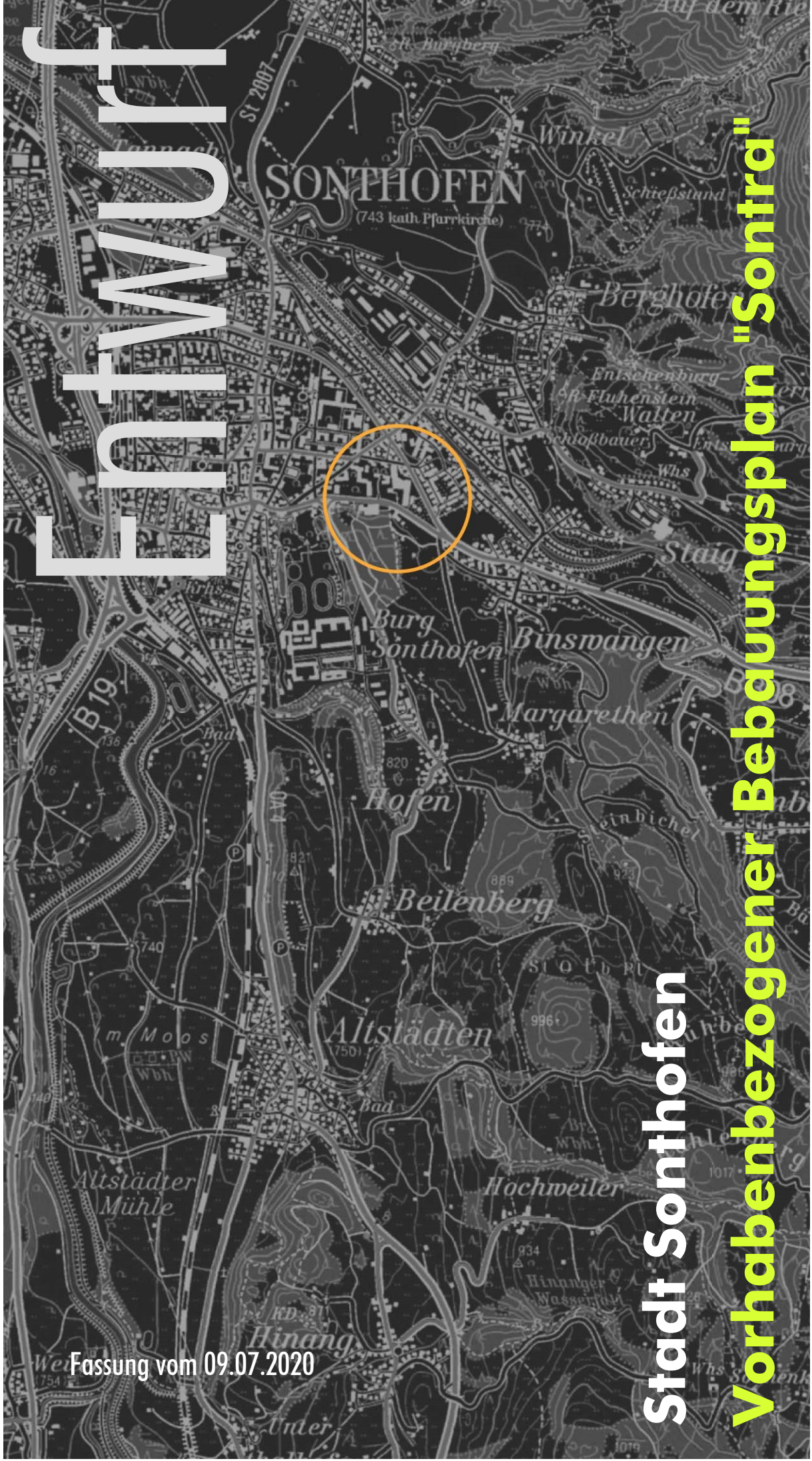
# Entwurf

Fassung vom 09.07.2020

[www.buerostieber.de](http://www.buerostieber.de)

Stadt Sonthofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sontra"



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	9
4	Hinweise und Zeichenerklärung	10
5	Satzung	14
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	16
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	25
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	29
9	Begründung – Sonstiges	30
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	32
11	Begründung – Bilddokumentation	33
12	Verfahrensvermerke	35

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1

"Sportfachmarkt"

"Für die **Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung**" ("Sportfachmarkt", siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, hier: Sportfachmarkt.



Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für einen Sportfachmarkt inklusive der hierzu betrieblich notwendigen Anlagen und Nebenanlagen mit einer maximalen Gesamt-Brutto-Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> (davon 800 m<sup>2</sup> Sportbekleidung, -nahrungsmittel, -schuhe und -geräte sowie 800 m<sup>2</sup> Sportgroßgeräte)
- Berufsbekleidung als Randsortiment mit einer Flächenbegrenzung von 10%
- Lagerflächen (Innen- und Außenlager) für den Sportfachmarkt
- Räume zur Verwaltung des Sportfachmarktes
- Sonstige Räume, die für den Betrieb des Sportfachmarktes notwendig sind, z.B. Aufenthalts- und Sanitärräume für Personal etc.
- Bereich für ein kleines Bistro im Zusammenhang mit dem Betrieb des Sportfachmarktes in deutlich untergeordneter Form
- Stellplätze inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen

#### 2.2 GR 3.600 m<sup>2</sup>

**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)

- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
- vollflächig versiegelte Zu- und Durchfahrten zu Stellplätzen und betrieblichen Anlagen sowie
  - nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
- bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4  **Baugrenze**; die festgesetzte Baugrenze darf durch Bauteile in untergeordneter Form, wie z.B. Dachvorsprünge, Anlieferungs-/Eingangs-/Zufahrtsüberdachungen, Rettungstrepfen, o.Ä. überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5  Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Sportfachmarkt")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. überdachte Außen-Lagerflächen, Müllentsorgung, Zufahrten, Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.7 **Behandlung von Niederschlagswasser auf den** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden über



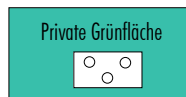
## für die Bebauung vorgesehenen Flächen

einen den Regenwasser-Kanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur zulässig, wenn diese Oberflächen mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

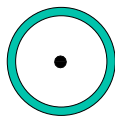
2.8



Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.10

**Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

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

### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

### **Sträucher**

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>Padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.11



Umgrenzung von Flächen mit **Bindung für Bepflanzung** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" der Stadt Sonthofen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



**Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



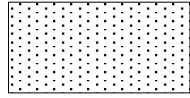
### 3

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

---

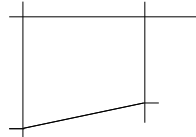
- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und sonstigen Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 20° alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.  
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nicht zulässig.  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 12 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

4.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

1 1 5 2 / 1

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

#### 4.4 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### 4.5 Artenschutz

Gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

#### 4.6 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

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

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

unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 4.7 Brandschutz

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

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

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

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

- 4.8 Städtische Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" gilt die städtische Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.9 Ergänzende Hinweise** Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4.10 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Sonthofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Sonthofen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sontra" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 09.07.2020.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sontra" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.07.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.07.2020.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 09.07.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) sowie die Gestaltung der Fassadenwerbeanlagen in den wesentlichen Zügen abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sontra" wird die Begründung vom 09.07.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### §4 In-Kraft-Treten

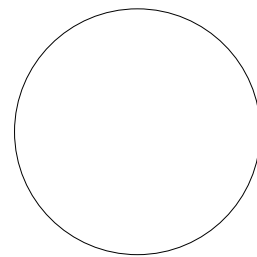
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sontra" der Stadt Sonthofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sonthofen, den .....

.....  
(1. Bürgermeister Christian Wilhelm)



(Dienstsiegel)



## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Das Plangebiet liegt nahe des südöstlichen Siedlungsrandes des Hauptortes "Sonthofen" und beinhaltet das Gewerbegebiet "SONTRA Park" mit einigen dazugehörigen Parkplatzflächen.
- 6.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Das Plangebiet liegt nahe des südöstlichen Siedlungsrandes des Hauptortes "Sonthofen". Es grenzt im Westen, Norden und Osten an bestehende Bebauung an. Nördlich des Geltungsbereiches liegt die "Oststraße", die wenige Meter vom Plangebiet entfernt in die Bundesstraße B 308 ("Östliche Alpenstraße") mündet. Südlich des Plangebietes liegt der Parkplatz "Gewerbegebiet SONTRA-Park Parking", der von der südlich verlaufenden "Hindelanger Straße" aus erreichbar ist. Südlich der "Hindelanger Straße" befinden sich die Eissporthalle Sonthofen und eine Tankstelle, an die sich im Süden der Wald "Schwäbleholz" und der Skilift "Schwäbeleholzlift" mit zugehöriger Abfahrt anschließen. Im Plangebiet selbst befindet sich das Gewerbegebiet "SONTRA Park" mit einigen dazugehörigen Parkplatzflächen.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1155/5, 1155/21 und 1158/1.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

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

- 6.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die bestehenden Gebäude und Anlagen, z.B. Stellplatzflächen des Gewerbegebietes "SONTRA Park". Zudem sind Grünstrukturen und Baumpflanzungen vorhanden.
- 6.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

## 6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Der bestehende Sportfachmarkt des Gewerbegebietes "SONTRA Park" mit einer Verkaufsfläche von derzeit 800 m<sup>2</sup>, plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf rund 1.600 m<sup>2</sup>. Hierfür ist eine Umnutzung von knapp 800 m<sup>2</sup> der bestehenden Lagerräume im Erdgeschoss des Sportfachmarktes als zusätzliche Verkaufsfläche (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) beabsichtigt. Die hinzutretende Verkaufsfläche beschränkt sich hierbei auf nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sonthofener Sortimentsliste, wie Campingartikel, Sportgroßgeräte, Fahrräder und -zubehör. Die bereits bestehende Parkplatzfläche bietet ausreichend Stellplätze und muss daher nicht erweitert werden. Da durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche der Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> überschritten wird, handelt es sich um ein konkret geplantes Einzelhandelsgroßprojekt, das die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung von für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Sportfachmarkt" erfordert. Der Stadt Sonthofen erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Sonthofen als Oberzentrum
- 2.1.5 Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Sonthofen als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 5.3.1 Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

- 5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

6.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den landesplanerischen Zielen in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte. Die Ziele 5.3.1 und 5.3.2 sind als erfüllt anzusehen. Es handelt sich um eine innerörtliche Lage und damit einen städtebaulich integrierten Standort. Die Firma Bulwiengesa stellt in ihrer Stellungnahme dar, dass die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Sonthofen nicht entgegensteht. Da hierbei lediglich das Erweiterungsvorhabens betrachtet wird und keine Betrachtung der Verkaufsfläche im Gesamten, wurde zusätzlich eine Auswirkungsanalyse angefertigt, welche die Auswirkungen des beabsichtigten Projektes auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt detailliert betrachtet (siehe hierzu auch Anhang - Anlage 1). Diese kam zu folgender abschließender Bewertung:

"Das Projekt zur Erweiterung des Sport Marktes am Standort Oststraße in Sonthofen ist in seiner Gesamtheit als städtebaulich verträglich einzustufen.

- Der Standort in Sonthofen erfüllt aus gutachterlicher Sicht das Zentralitätsgebot.
- Der Standort in der Oststraße ist als siedlungsintegriert zu bewerten, so dass aus gutachterlicher Sicht auch das Integrationsgebot als erfüllt gelten muss, zumal der Standortbereich im Einzelhandelskonzept als Gebiet für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte ausgewiesen ist.
- Die weitgehende Beschränkung der Umsatzherkunft und auch der Umsatzumverteilung auf das Einzugsgebiet Sonthofens beeinträchtigt die zentralörtlichen Strukturen nicht. Das Kongruenzgebot kann aus gutachterlicher Sicht als erfüllt angesehen werden.
- Die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsflächenstruktur und -größe wurde nach den landesplanerisch vorgegebenen Bestimmungen geprüft und in der geplanten Dimension nach gutachterlicher Einschätzung bestätigt.
- Das Vorhaben ist nach gutachterlicher Bewertung als städtebaulich verträglich für die integrierten Lagen, die Innenstadt und auch für andere Standorte in Sonthofen und im Umland einzustufen. Das Planvorhaben hält somit das Beeinträchtigungsverbot und auch die städtebaulichen Einschränkungen nach BauNVO und BauGB ein.
- Das Vorhaben lässt sich mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes in Einklang bringen. Die Standortwahl entfällt auf einen Sonderstandort für Fachmärkte. Ein Alternativstandort innerhalb der Innenstadt Sonthofens ist nach eingehender Prüfung nicht verfügbar, so dass nach den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes an dem geplanten Standort die vorgesehenen Sortimente realisiert werden dürfen. Die Dimensionierung ist über ein Verträglichkeitsgutachten geprüft worden.

Der geplante Betriebsbesatz ist als Beitrag zur Modernisierung und positiven Ergänzung des aperiodischen Angebotsspektrums in Sonthofen positiv zu bewerten."

- 6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 6.2.3.4 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.5 Die Stadt Sonthofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 22.10.2002). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als gewerbliche Baufläche (G) sowie im nordöstlichen Bereich geringfügig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.6 Auf Grund der bereits bestehenden Verkaufs- und Lagerflächen des Sportfachmarktes im Gewerbegebiet "SONTRA Park" ist eine Erweiterung am vorliegenden Standort ins Auge gefasst worden. Der Sportfachmarkt verfügt über die entsprechenden Räumlichkeiten und Anlagen, wie z.B. ausreichend große Lager- und Parkplatzflächen, um das Erweiterungsvorhaben im bestehenden Gebäude umsetzen zu können. Die Eröffnung eines weiteren Standortes ist auf Grund mangelnder Synergieeffekte nicht erstrebenswert. Der bestehende Standort ist als städtebaulich integriert anzusehen. Durch die geplante Umnutzung bestehender, innergebäudlicher Räumlichkeiten sind negative optische Auswirkungen auf die Umgebung ausgeschlossen.
- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 6.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Prüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielen hingewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte daher eben-

falls die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse (städtebauliche Verträglichkeit der Umsatzumlenkungen), die die Auswirkungen des beabsichtigten Projektes auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt detailliert betrachtet. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den landesplanerischen Zielen nicht entgegensteht und sich mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sonthofen in Einklang bringen lässt. Auch die beim Termin angesprochene Stellflächensituation sowie die Anfahbarkeit der Parkplätze wurde geprüft und als ausreichend erachtet.

- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das geplanten Erweiterungsvorhaben des bestehenden Sportfachmarktes zu ermöglichen und Fehlentwicklungen hinsichtlich des angebotenen Sortiments zu vermeiden.
- 6.2.4.3 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht in Zusammenhang mit den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die Bestandteile der Satzung werden, den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschafft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll ausgeschlossen werden, dass eine Umnutzung der vergrößerten Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten, nicht städtebaulich verträglichen Sortimenten erfolgt. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf das geplante Vorhaben. Eine Umnutzung der Gebäude, v.a. hinsichtlich des angebotenen Warensortimentes ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Sportfachmarkt" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Andere Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig, so dass die geplante Nutzung als "Sportfachmarkt" planungsrechtlich gesichert und eine Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen ist.

6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Zudem entspricht die Vorgabe der Grundfläche des bereits bestehenden Gebäudekomplexes.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Zufahrten und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).



- Auf die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen wird verzichtet. Die bestehenden Wand- und Firsthöhen des Gebäudes sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich und werden durch die Aufnahme als Bestandteil der Satzung verbindlich.

- 6.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch hinzutretende Werbeanlagen zu vermeiden.
- 6.2.5.4 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie das bestehende Gebäude eng umfasst, so dass Erweiterungen bzw. Vergrößerungen der Grundfläche des bestehenden Baukörpers ausgeschlossen sind. Gleichzeitig sind Öffnungen an der Grenze zum Geltungsbereich vorgesehen, um auch fortführend einen direkten Anschluss an den angrenzenden Bestand zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Flächen für Stellplätze
- 6.2.5.5 Zudem wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit) und die für die bestehende und geplante Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen eindeutig auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig zu machen.

## **6.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Zufahrten in die "Oststraße" und hiervon fortführend in die Bundesstraße B 308 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.
- 6.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch eine naheliegende Bushaltestelle des städtischen Nahverkehrs gegeben.

## **6.2.7 Immissions-Schutz**

- 6.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

## **6.2.8 Wasserwirtschaft**

- 6.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.8.3 Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser soll dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

6.2.8.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

## **6.2.9 Geologie**

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

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

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

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

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt nahe des südöstlichen Siedlungsrandes des Hauptortes Sonthofen. Es grenzt im Westen, Norden und Osten an bestehende Bebauung an. Nördliche des Geltungsbereiches liegt die "Oststraße", die wenige Meter vom Plangebiet entfernt in die Bundesstraße B 308 ("Östliche Alpenstraße") mündet. Südlich des Plangebietes liegt der Parkplatz "Gewerbegebiet SONTRA-Park Parking", der von der südlich verlaufenden "Hindelanger Straße" aus erreichbar ist. Südlich der "Hindelanger Straße" befinden sich die Eissporthalle Sonthofen und eine Tankstelle, an die sich im Süden der Wald "Schwäbeleholz" und der Skilift "Schwäbeleholzlift" mit zugehöriger Abfahrt anschließen. Im Plangebiet selbst befindet sich das Gewerbegebiet "SONTRA Park" mit einigen dazugehörigen Parkplatzflächen.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, zum Großteil vollversiegelte Fläche. Lediglich im Bereich der Grünfläche im westlichen Geltungsbereich wachsen einige Gehölze. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da das Gebiet großflächig versiegelt und allseitig von

Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora äußerst artenarm ist.

Die überplante Fläche liegt innerhalb des Naturraumzieles "Oberstdorfer Talraum" des Arten- und Biotopschutzprogrammes (Nr. 780-012-01).

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotop liegen etwa 360 m südwestlich ("Teiche nördlich Burg Sonthofen", Nr. 8427-0085-001) und 250 m nordöstlich ("Bachbegleitgehölz an der Ostrach", Nr. 8427-0086, Teilflächen 3 bis 8). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von fluviatilen Sedimenten geprägt. Laut der Übersichtsbo-denkarte (Maßstab 1:25.000) liegen im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies vor. Die Böden sind beinahe vollständig versiegelt und können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe weitestgehend nicht mehr erfüllen. Durch den hohen Versiege-lungsgrad ist die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser stark eingeschränkt.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):  
Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 80 m nordöstlich des Plangebietes verläuft der "Mühlbach", der in die ca. 260 m nordöstlich des Geltungsbereiches verlaufende "Ostrach" mündet. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Im Plangebiet fallen derzeit bereits Abwässer an. Das Niederschlagswasser wird in Regenrohrleitungen gesammelt und dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet.  
Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Teilflächen im nordwestlichen und -östlichen Plangebiet liegen innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und sind Teil der Hochwassergefahrenflächen eines hundertjährigen Hochwasserabflusses in Plausibilisierung.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich eine größtenteils vollständig versiegelte Fläche, auf der sich nur in äußerst geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die wenigen Gehölze im Nordwesten des Plangebietes tragen in geringem Maße zur Frischluftbildung bei. Durch die bestehende Versiege-lung und Bebauung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, was zu einer Verschlechterung des Mikroklimas führt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet. Auf Grund der Tallage, der umgebenden Bebauung und nahegelegenen Bundesstraße ist im Plangebiet mit einer gewissen Anreicherung von Luftschadstoffen zu rechnen.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Oberstdorfer Becken innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Nördlichen Kalkalpen. Auf Grund dieser Beckenlage ist Sonthofen von den umgebenden Ausläufern der Alpen gut einsehbar.

Das Plangebiet liegt nahe dem südöstlichen Ortsrand des Haupt-Ortes Sonthofen. Die Fläche ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades äußerst strukturarm. Wander- und Radwege führen am Gebiet nicht direkt vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Westlich, nördlich und östlich befindet sich bestehende Bebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der Skipiste im Süden her gut einsehbar und auf Grund der ortsrandnahen Lage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt und bebaut. Die noch bestehenden Gehölze im Nordwesten bleiben erhalten. Durch die Ausweisung einer Fläche für einen Sportfachmarkt und die damit verbundene Betriebserweiterung des Sportfachgeschäftes sind keine zusätzlichen Wirkungen auf die im Gebiet noch vorkommenden Arten zu erwarten.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Wegen des hohen Versiegelungsgrades haben die Böden im Plangebiet ihre Funktion als Filter und Puffer bereits weitestgehend verloren. Durch die Planung wird keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung ermöglicht. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Ausweisung einer Fläche für einen Sportfachmarkt wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch nicht zu erwarten. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird bereits in Regenrohrleitungen gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage zugeführt. Da durch die Erweiterung des Sportfachmarktes höhere Kundenzahlen erzielt werden sollen, ist mit einer Erhöhung des anfallenden Abwassers zu rechnen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Planung entstehen auf der Fläche keine zusätzlichen Gebäude oder befestigten

Flächen, die wenigen vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Eine beträchtliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist trotz der Betriebserweiterung nicht zu erwarten. Mit kleinklimatischen Veränderungen ist deshalb nicht zu rechnen.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die Planung nicht auf das Landschaftsbild aus. Zudem ist keine zusätzliche Bebauung geplant, sodass keine neuen Baukörper auf dem Grundstück entstehen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch größere Besucherströme sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im westlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen den Parkplätzen schafft.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet.
- 7.2.3.4 Pflanzbindung: Zur Sicherung der bestehenden Gehölze, wurde auf der Grünfläche im Westen des Plangebietes eine Pflanzbindung festgesetzt.
- 7.2.3.5 Damit private Grünflächen möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers nur zugelassen, wenn sie dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt sind.

### **7.3 Örtliche Bauvorschriften**

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

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

### **7.4 Sonstige Regelungen**

#### **7.4.1 Abstandsflächen**

- 7.4.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

#### **7.4.2 Werbeanlagen**

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



**8.1 Umsetzung der Planung****8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

**8.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

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

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

**8.1.3 Durchführungsvertrag**

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

**8.2 Erschließungsrelevante Daten****8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,83 ha

**8.2.2 Erschließung**

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Mischwasserkanäle

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Wasserversorgung

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

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen

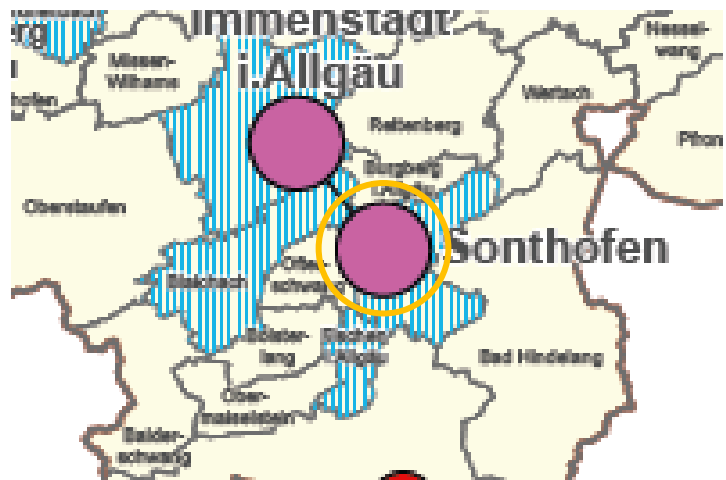
8.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg

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

### **8.2.3 Anhang**

8.2.3.1 Anlage 1: Wirkungsanalyse für die Erweiterung des bestehenden Sportfachmarktes "Der Sport-Markt in der Oststraße" der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 27.03.2020

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



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) und als Wohnbaufläche (W)



Blick entlang der "Oststraße" in Richtung Bundesstraße B 308, im rechten Bildbereich die Zufahrt zum Sport-Markt sowie dessen Stellplätze



Blick von der "Oststraße" auf den Sport-Markt



Blick von der nördlichen Zufahrt Richtung Süden entlang des bestehenden Gebäudes des Sport-Marktes



Blick von Süden zurück entlang des bestehenden Gebäudes des Sport-Marktes Richtung "Oststraße", im linken Bildhintergrund die angrenzende Bestandsbebauung



Blick von Süden auf die Durchfahrt vom südlichen Parkplatzbereich Richtung Haupteingang und "Oststraße"



Blick von Süden auf den südlichen Bereich bestehenden Gebäudes des Sport-Marktes sowie die hier bestehenden Stellplatzflächen des Gewerbegebietes "SONTRA Park"



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

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

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

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

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

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in dem Bau- und Umweltausschuss vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

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

**11.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sontra" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

**11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

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

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

**11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sontra" im Wege der Berichtigung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" angepasst.

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



Plan aufgestellt am: 09.07.2020

Planer:

.....  
(i.A. B. Sc. N. Begic)

Büro Sieber, Lindau (B)

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