
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20

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

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

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

Auftraggeber: Stadt Sonthofen

Fassung vom 17.06.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

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

Projektnummer: 21065

Bearbeitung: Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2 Verfahren gem. § 13 a BauGB	3
3 Umweltbelange.....	4
3.1 Arten- und Lebensräume, Schutzgebiete	4
3.2 Boden und Klima.....	4
3.3 Wasser.....	4
3.4 Mensch	4
3.5 Denkmalschutz	5

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Ermöglichung von höheren Wandhöhen für die im Plangebiet zulässige Bebauung.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Bebauung der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von 4,50 m aus Sicht der Bauherren keine optimale Nutzung des 1. Obergeschosses zulässt. Eine Erhöhung der Traufseite auf maximal 6,00 m würde dazu führen, dass der Einbau stehender Fenster und damit eine bessere Nutzung des Obergeschosses möglich wäre. Dachaufbauten könnten komplett entfallen wodurch Dachflächen besser für energetische Maßnahmen genutzt werden könnten.

Belange des Ortsbildes sind hiervon nicht negativ beeinflusst, da sich die zulässige Gesamthöhe nicht ändert und Dachaufbauten nicht mehr zulässig sind. Um eine einheitliche Erscheinung des Gebietes zu gewährleisten, wird zudem eine Mindestwandhöhe festgesetzt.

Zudem soll eine bislang (zeichnerisch) festgesetzte Garage umgelegt werden, um die Zufahrt zu dieser leichter zu gestalten. Die festgesetzten Garagen erfordern zudem eine Abweichung von den Abstandsflächenregelungen der BayBO. Da sich angrenzend keine zum dauerhaften Aufenthalt geeigneten Gebäude oder Freiräume befinden, ist nicht mit negativen Auswirkungen durch die Zulässigkeit der Grenzgaragen zu rechnen.

Die zu erhaltenden Bäume werden entsprechend dem tatsächlichen Baumbestand festgesetzt. Anstelle eines ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Baumes wird künftig eine Neupflanzung in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. An der Anzahl der Neupflanzungen auf Privatgrund ändert sich nichts, wobei ein ursprünglich festgesetzter Baumstandort zwischen WA 2 und WA 3 künftig nicht mehr konkret verortet werden soll. Eine Pflanzung der erforderlichen Bäume kann demnach hier auf dem betreffenden Grundstück erfolgen.

Durch die Erhöhung der Wandhöhe entstehen neue Immissionsorte. Diese bedingen Festsetzungen zum passiven Schallschutz (siehe auch Kap. 3.4).

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

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

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 2.645 m² (ca. 0,26 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die

Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

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

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

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

3 UMWELTBELANGE

3.1 Arten- und Lebensräume, Schutzgebiete

Artenschutzrechtliche Belange oder Biotope sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen, da der bereits nach § 30 BauGB bebaubare Bereich lediglich einer anderen Flächenzuweisung für Stellplatzflächen sowie höhere Gebäude ermöglicht. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, die in Lebensräume eingreifen würden.

3.2 Boden und Klima

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird es zu keiner höheren Versiegelung und somit Auswirkungen für die Belange des Bodens und des Klimas kommen.

3.3 Wasser

Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut werden mit der Plan-Änderung nicht ermöglicht.

3.4 Mensch

Die Planung wurde mit dem Landratsamt Oberallgäu, Fachbereich technischer Umweltschutz, vorabgestimmt.

Durch die Erhöhung der Wohnbebauung ergeben sich neue Immissionsorte in den Obergeschossen. Es ist durch den nördlichen Parkplatzverkehr mit erheblichen Immissionsrichtwertüberschreitungen (um bis zu 5 dB(A)) nachts an den stärkst betroffenen Fassaden im WA 1 (Norden) und im WA 2 (Norden und Nordwesten) zu rechnen.

Unter Ansatz der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gültigen Anforderungen des § 11 Abs. 1 der Satzung (aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,0 m) dürfen

- im WA 1 unter § 6 Abs. 2 Nr. 2 keine Dachaufbauten nach Norden

- im WA 2 unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 keine Dachaufbauten nach Norden und Nordwesten

errichtet werden.

Entsprechend wird für Wohngebäude im WA 1 und WA 2 geregelt, dass im Obergeschoss beim WA 1 im Norden und beim WA 2 im Norden und Nordwesten keine notwendigen Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen vorhanden sein dürfen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

3.5 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen.