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

2. Entwurf i. d. F. vom 20. Januar 2022

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	**Aufstellungsverfahren**	**5**
1.1	Aufstellungsbeschluss	5
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	5
1.3	Bebauungsplanentwurf	5
1.4	2. Entwurf	5
1.5	Satzungsbeschluss	5
2	**Erforderlichkeit der Planaufstellung**	**5**
3	**Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Sonthofen**	**7**
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
3.3	Informelle Planungen	9
4	**Planungsalternativen**	**11**
5	**Lage**	**12**
6	**Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**	**12**
6.1	Geländebeschaffenheit	12
6.2	Bestand innerhalb und außerhalb	12
7	**Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung**	**13**
8	**Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**	**15**
9	**Art der baulichen Nutzung**	**18**
9.1	Allgemeines Wohngebiet	18
9.2	Gewerbegebiet	19
9.3	Nachbarschaft zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet	20
10	**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**	**21**
10.1	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise im Bereich des allgemeinen Wohngebietes	21
10.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise im Bereich des Gewerbegebietes	22

11 Stellplätze, Garagen, Carports 24

12 Gestaltung der Gebäude und Freiflächen 24

13 Verkehrserschließung 26

13.1 Vorhandenes Straßen- und Wegenetz 26
13.2 Innere Erschließung 26
13.3 Erschließung des Gesamtareals 27

14 Geologie, Hydrologie, Baugrundverhältnisse, Oberflächengewässer 28

15 Ver- und Entsorgung 29

16 Brandschutz 30

17 Immissionsschutz 30

17.1 Straßenverkehrslärm 30
17.2 Gewerbliche Immissionen 32

18 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden 33

19 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 34

20 Spezieller Artenschutz 34

21 Grünordnerischer Fachbeitrag 35

21.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse 36
21.2 Maßnahmen 36
21.3 Kompensation 37

22 Umweltbericht 37

23 Bodendenkmalschutz 38

24 Eigentumsverhältnisse 38

25 Planungsstatistik 39

26 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange 39

27 Anlagen 39

28 Bestandteile des Bebauungsplanes 40

29 Verfasser 40

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 22.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 07.01.2020 bis 24.01.2020 statt. Darüber hinaus wurde ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit am 29.10.2019 in der Fachoberschule Sonthofen durchgeführt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12.11.2019 bis 04.12.2019 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 09.07.2020 beschloss der Bauausschuss, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 17.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 29.07.2020 bis 18.09.2020 im Rathaus der Stadt Sonthofen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.07.2020 bis 04.09.2020 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom 20.01.2022 beschloss der Bauausschuss, dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. 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.

1.5 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 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.

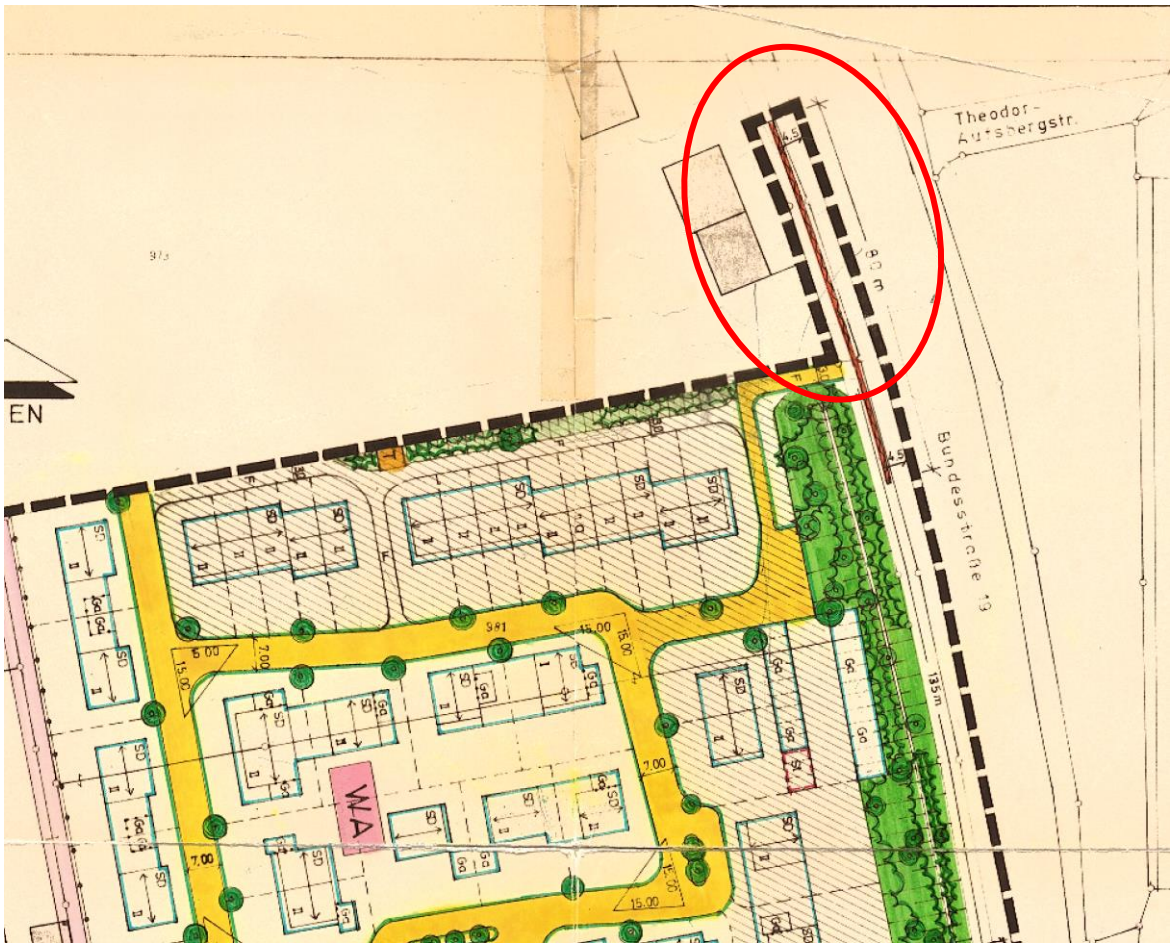
Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

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 Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Durch die vorliegende Planung wird ein kleiner Teil des rechtsverbindlichen 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 überplant, der südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt im Nordosten seines Geltungsbereichs eine Lärmschutzeinrichtung auf einer Länge von ca. 60 m parallel zur B 19 fest (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50



Für die vorliegende Planung wurde die Schallimmissionssituation neu ermittelt und entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz abgeleitet, die sich auch auf den o.g. Teilbereich des BP Nr. 50 erstrecken. Dieser wird deshalb im entsprechenden Teilbereich geändert und ersetzt.

Die übrigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 50 bleiben weiterhin bestehen: In südöstlicher Nachbarschaft zum aktuellen Plangebiet sind darin allgemeine Wohngebiete festgesetzt, im Südwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf für den Bereich der Fachoberschule. Für die Fachoberschule wird eine Erweiterungsfläche in Richtung Norden auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 973 vorgehalten. Diese ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung.

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne, in die durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen wird. Deren Geltungsbereiche sind als Hinweise in der Planzeichnung enthalten:

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.

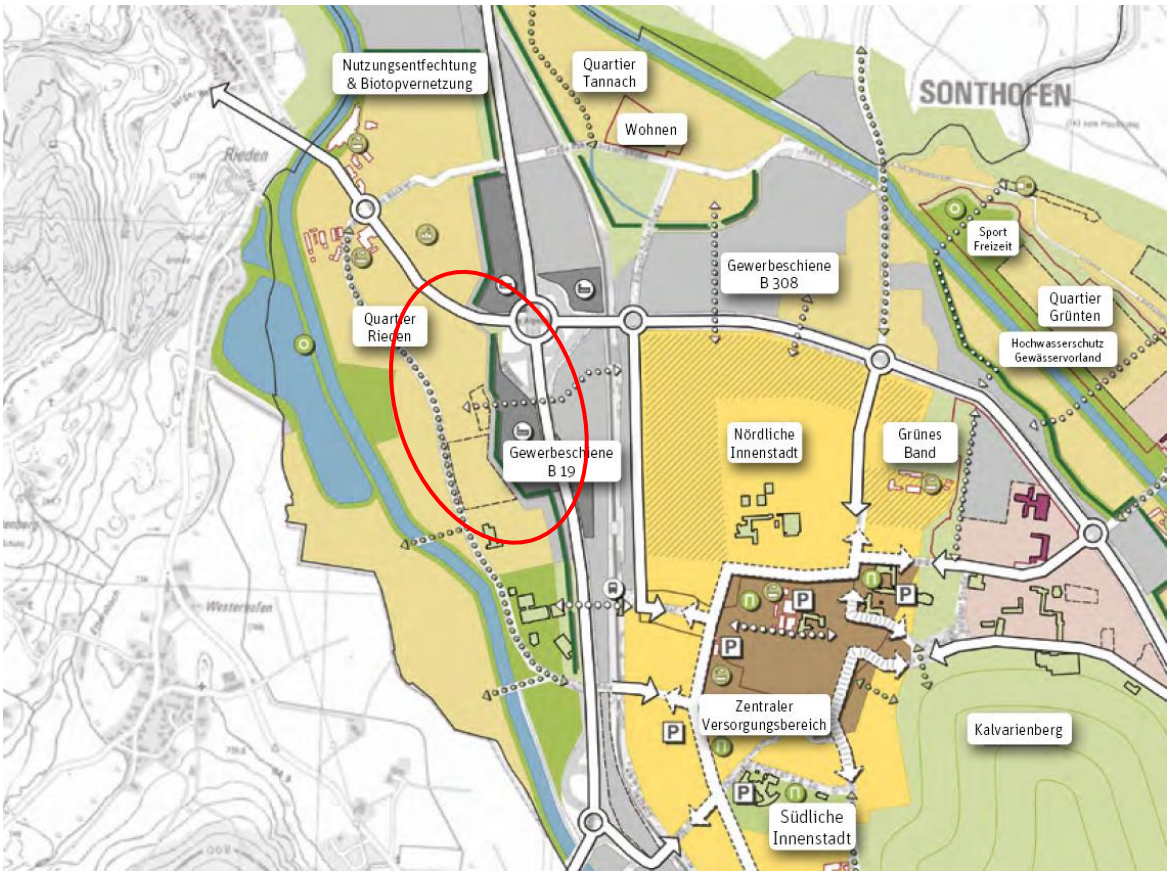
Die westlich des Plangebietes verlaufende Albert-Schweitzer-Straße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 für das Gebiet zwischen der Straße „Zur alten Zollbrücke“ – Iller – südliche Grenze der Grundstücke Fl.-Nr. 1456, 1455/1 und 1455 – Straßenfläche der Albert-Schweitzer-Straße bis zur Unterführung der B 19 und Enzianstraße und ist hier als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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. 3):

- Schaffung von zielgruppen-/nachfragerelevanten Wohnungsangeboten (u.a. Mietangebote, seniorengerechtes 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. 3: 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, Wohnraum für geistig und körperlich behinderte Menschen). 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 ein Radverkehrskonzept beschlossen, aus dem sich erste Maßnahmen in der Umsetzung befinden. Im Rahmen dieser verschiedenen Initiativen, welche die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Sonthofen zum Ziel haben, 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 (Teilfläche). 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 m²). 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 2 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 Gewerbegebietes unter Berücksichtigung verschiedener Varianten für das Gesamtareal (Ringerschließung mit einfacher oder beidseitiger Richtungsführung, Stichstraßen mit Wendeanlage)

- Innere Erschließung des allgemeinen Wohngebietes über Ringerschließung oder Stichstraßen mit Wendemöglichkeit, Gestaltung des Straßenraums
- Gliederung des Areals durch Grünflächen, Bepflanzung und Geländegestaltung
- Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen im allgemeinen Wohngebiet
- Anordnung des geplanten Wohngebäudes für Menschen mit körperlicher oder geistiger Behinderung

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 eine Erweiterungsfläche in Richtung Norden auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 973 vorgehalten wird. Nördlich schließen die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen auf Fl.-Nr. 1451 an. Ca. 150 m westlich des Planungsgebietes fließt die Iller.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 973, 991 (B 19), 1447/4, 1451, 1451/1 (Radweg), 1451/51 und 1469/9, alle Gemarkung Sonthofen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 3,84 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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. NHN. Die topografische Beschaffenheit ist geprägt durch eine Hangkante, die in Nord-Süd-Richtung zentral durch das Gebiet verläuft. Sie weist einen Höhenversatz von ca. zwei bis vier Metern 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. 4).

Abb. 4: 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. Januar 2020 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. Januar 2020 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 erhalten. Für Fußgänger und Radfahrer wird die Durchgängigkeit zukünftig außerdem deutlich verbessert: Am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes wird eine neue Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird eine Verbindung zwischen Albert-Schweitzer-Straße, Arnikaweg (Spielplatz) bzw. Iller im Westen und dem bestehenden Wohngebiet Edelweißstraße /Frauenschuhweg bzw. dem Radweg entlang der B 19 im Osten geschaffen.

- 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 ist zunächst die topographisch bedingte Gliederung in zwei Ebenen durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hangkante. 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 das Gewerbegebiet im Vergleich zur Hangkante um ca. 40 m Richtung Westen erweitert. 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. Für diesen Teilbereich wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das auch die nördlich angrenzenden Flächen bis zur Bebauung am Soldanellenweg mit einbezieht (vgl. Abb. 5). Ziel ist es hier, einen Mix an Wohnformen zu erreichen.

Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Variante 3.2

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes soll vorwiegend über die leistungsfähige Albert-Schweizer-Straße erfolgen. Für den vorliegenden Geltungsbereich ist eine

Ringerschließung mit zweimaliger Anbindung an die Albert-Schweizer-Straße vorgesehen. Diese kann bei einer Fortführung der Bebauung nach Norden um einen zweiten, internen Ring ergänzt werden. Die Durchgängigkeit zu den nördlich und südlich gelegenen bestehenden Wohngebieten ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer möglich. Lediglich das im Südwesten gelegene Baugrundstück wird über die Verlängerung der bestehenden Edelweißstraße verkehrlich erschlossen.

Das Bebauungskonzept sieht eine eher lockere Bebauung mit Einzel und Doppelhäusern in Richtung der Albert-Schweizer-Straße hin vor, um das Baugebiet zu öffnen und eine Riegelwirkung zu vermeiden. Im Osten – vorgelagert der Hangkante – ist eine Geschosswohnbebauung mit größeren Gebäudekubaturen vorstellbar. Konflikte hinsichtlich einer möglichen Verschattung der Nachbargrundstücke durch die größeren Baukörper werden minimiert. Im Südosten ist die Schaffung von Wohnraum für geistig oder körperlich behinderte Menschen durch einen gemeinnützigen Verein geplant. Der geplante Baukörper wird ebenfalls drei Geschosse aufweisen und ist damit gut in das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet eingebunden. In der Mitte des Baugebietes ist eine dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Dadurch wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen.

Aufenthaltsqualität entsteht im neuen Wohnquartier durch eine hochwertige Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Räume. Straßenbegleitend sind Baumstandorte sowie eine naturnahe Versickerung in begrünten Mulden vorgesehen. Der Bereich westlich der Lebenshilfe soll verkehrsberuhigt und als Platz gestaltet werden. Im Osten wird eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Süden zur Edelweißstraße entstehen, die multifunktional auch für Spiel- und Erholungszwecke genutzt werden kann und die begrünte Hangkante einbezieht. Im Südosten erschließt dieser Fuß- und Radweg auch den geplanten Spielplatz, der eine Verbindung zwischen bestehendem und geplantem Wohngebiet und der Lebenshilfe herstellt. Den Eingang in das neue Quartier markieren jeweils Baumtore.

Die Hangkante als gliederndes Element zwischen dem geplanten Wohn- und Gewerbegebiet kann aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen zwar nicht in der ursprünglichen Form erhalten werden. Durch die Schaffung eines begrünten Walls am Rand des Gewerbegebietes, der im Norden und Süden in die bestehende Hangkante übergeht, kann jedoch die bisherige Wirkung der ortsbildprägenden Geländekante wiederhergestellt und somit eine Gliederung und Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. Den ansiedlungswilligen Betrieben ist es dabei freigestellt, den tiefer liegenden Teil des Gewerbegebietes bis zum Wall aufzufüllen, oder die bestehende Hangkante zu überbauen und in die zukünftigen Baukörper zu integrieren.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht eine getrennte Erschließung der Baugebiete über verschiedene Zufahrten vor, um eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch den Quell- und Zielverkehr des Gewerbegebietes zu vermeiden. Das allgemeine Wohngebiet wird wie oben beschrieben vorwiegend aus Richtung Westen über zwei Anschlüsse an die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird aus Richtung Norden über eine Stichstraße von der Theodor-Aufsberg-Straße mit direkter Anbindung an die B 19 erschlossen, die am östlichen Rand des Planungsgebietes in eine Wendeanlage mündet. Eine Straßenverbindung zwischen den beiden Bereichen ist nicht geplant.

Hohe Bedeutung kommt der Sicherung und dem Ausbau des Radwegenetzes zu: Neben der Schaffung vielfältiger Rad- und Fußwegeverbindungen vom geplanten Wohngebiet zur Albert-Schweizer-Straße und den angrenzenden bestehenden Wohngebieten ist der Erhalt

des überörtlich bedeutsamen Fuß- und Radweges entlang der B 19 ein wesentliches Ziel der Planung. Dieser bleibt im Rahmen der Planung unverändert bestehen.

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 – zumindest optisch wirksamen – Erhalt der Hangkante als Grünstruktur

9 Art der baulichen Nutzung

9.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen im westlichen Teil des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel, Wohnflächen für Ortsansässige bereitzustellen. Der Katalog der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO wird jedoch begrenzt. Die laut § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen durch diese Nutzungen im bereits heute durch Verkehrslärm belasteten Gebiet.

Darüber hinaus werden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Mit dem Ausschluss von Läden setzt die Stadt Sonthofen die Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom August 2019 um. Im Einzelhandelskonzept sind Bereiche unterschiedlicher Eignung für Einzelhandelsansiedlungen definiert. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wurden im Gutachten nahversorgungsrelevante Standorte und Sonderstandorte für Fachmärkte mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten definiert. Deren Abgrenzung orientiert sich an der Verteilung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet. Für die einzelnen Bereiche sind jeweils Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen formuliert. Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sind keine Einzelhandelsbetriebe, im Gutachten sind dementsprechend auch keine für eine Einzelhandelsentwicklung geeigneten Standorte definiert. Entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes soll deshalb auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Im Südosten des allgemeinen Wohngebietes soll Wohnraum für körperlich und geistig behinderte Menschen entstehen. Ein gemeinnütziger Verein beabsichtigt hier, eine entsprechende Einrichtung zu schaffen, eine erste Planung hierzu liegt bereits vor. Für die Bewohner sollen in dem gegliederten Gebäudekomplex mehrere kleine Wohngruppen mit jeweils

gemeinsamem Bad entstehen. Das Wohnen und Essen sollen gemeinschaftlich erfolgen. Integriert wird außerdem ein Angebot für Kurzzeitpflege. Darüber hinaus soll in dem Komplex zur Förderung der Inklusion weiterer Wohnraum für Menschen ohne Handicap entstehen. An das Vorhaben sind besondere bauliche Anforderungen zu stellen, insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit. Es handelt sich um einen Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 BayBO. Aufgrund dessen wird das hierfür vorgesehene Grundstück als Allgemeines Wohngebiet 2 abgegrenzt und eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB getroffen: Auf mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche sind Wohnungen zu errichten und zu verwenden, die der Betreuung und Pflege körperlich oder geistig behinderter Menschen dienen. Räume zur Organisation und Verwaltung dieser Tätigkeiten sind zulässig. Die Fläche befindet sich aktuell im Eigentum der Stadt Sonthofen, ein Träger für die geplante Einrichtung ist bereits bekannt. Somit ist auch die Realisierbarkeit dieser geplanten Nutzung gewährleistet.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Bundesstraße 19 als überörtlich bedeutsamer Straßenverbindung ergibt sich die Notwendigkeit, sog. Fremdwerbung auszuschließen, die Aufmerksamkeit auf weiter entfernt liegende Einrichtungen oder Betriebe wecken sollen. Diese Art der Werbung würde als störend im innerörtlichen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Umfeld wahrgenommen werden, und ist deshalb im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

9.2 Gewerbegebiet

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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage in Verbindung mit der erforderlichen Begrenzung der gewerblichen Emissionen aus dem Baugebiet werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die gemäß der BauNVO im Gewerbegebebiet nur ausnahmsweise zulässig wären, als gebietsverträglich erachtet und deshalb allgemein zugelassen.

Demgegenüber erfolgt ein Ausschluss anderer Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 i.V.m Abs. 9 BauNVO, die dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechen würden:

Wie auch im allgemeinen Wohngebiet sollen die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sonthofen berücksichtigt werden, das im näheren Umfeld des Planungsgebietes keine für eine Einzelhandelsentwicklung geeigneten Standorte definiert. Dementsprechend sind auch im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbegebietes zu bestehenden und geplanten Wohnnutzungen werden darüber hinaus solche Betriebe ausgeschlossen, für die mit einer hohen Frequentierung in den Abend- und Nachtstunden zu rechnen wäre. Dies betrifft Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. Dadurch wird Nutzungskonflikten vorgebeugt, die sich aus der direkten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe ergeben könnten und damit ein Beitrag zur Wohnumfeldqualität geschaffen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Bundesstraße 19 als überörtlich bedeutsamer Straßenverbindung ergibt sich die Notwendigkeit, sog. Fremdwerbung auszuschließen, die Aufmerksamkeit auf weiter entfernt liegende Einrichtungen oder Betriebe wecken sollen. Diese Art der Werbung würde als störend im innerörtlichen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Umfeld wahrgenommen werden, und ist deshalb im Gewerbegebiet

ausgeschlossen. Mit einer entsprechenden Störwirkung für die umgebenden Wohnnutzungen ist auch der Ausschluss von reinen Lagerplätzen für Schrott oder Abfälle begründet.

Zuletzt werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Dies ergibt sich aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der direkt östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Bundesstraße 19. Gesunde Wohnverhältnisse können aufgrund dessen für das Gewerbegebiet nicht sichergestellt werden.

9.3 Nachbarschaft zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet

Das geplante Gewerbegebiet wird in direkter Nachbarschaft zum bestehenden, südlich gelegenen Wohngebiet im Bereich Frauenschuhweg/Edelweißstraße bzw. dem geplanten Wohngebiet im vorliegenden Geltungsbereich ausgewiesen. Alternativ wäre die Ausweisung eines Mischgebietes für das gesamte Areal oder in einem Teilbereich als Pufferzone möglich gewesen. Mit diesen Varianten wären aus Sicht der Stadt Sonthofen jedoch die planerischen Zielsetzungen für das Areal nicht umsetzbar gewesen:

Die durch die Topographie vorgegebene Gliederung in zwei Ebenen soll umgesetzt werden in zwei unterschiedlich genutzte Bereiche. Der höher gelegene, östliche Teilbereich eignet sich aufgrund der guten Erschließbarkeit, einer vergleichbaren Nutzungsstruktur der östlich gelegenen Flächen sowie der Vorbelastung durch Verkehrslärm für eine gewerbliche Nutzung. Die westlichen, tiefer liegenden Flächen sind durch die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen geprägt und sollen entsprechend genutzt werden. Die Verkehrserschließung der beiden Bereiche soll getrennt voneinander erfolgen (GE von Norden, WA von Westen), eine Wegeverbindung wird nicht geschaffen. Die Ausweisung eines Mischgebietes – auch in Teilbereichen – würde diese klare räumliche Trennung der Baugebiete nicht widerspiegeln. Aufgrund dessen hat sich die Stadt Sonthofen dafür entschieden, für den westlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet, für den östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Die Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes zum bestehenden Wohngebiet Frauenschuhweg/Edelweißstraße bzw. zum geplanten Wohngebiet bedarf einer besonderen Berücksichtigung. Für das Gewerbegebiet ist eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Baugrundstücke durch ansiedlungswillige Betriebe sicherzustellen, die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit muss hier möglich sein. Für das bestehende und das geplante Wohngebiet sind gesunde Wohnverhältnisse und eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten sowie eine Beeinträchtigung der Anwohner zu vermeiden.

Ein wesentliches Instrument hierfür sind die Festsetzungen zum Immissionsschutz, die in Kap. 17 erläutert werden. Darüber hinaus soll durch gestalterische und grünordnerische Maßnahmen eine Gliederung des Gebietes erreicht werden: Wesentliches Element ist hier die Schaffung einer 6 m breiten Grünfläche vorgelagert zum Gewerbegebiet, die einen Puffer zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen schafft. Sie ist im Süden als öffentliche Fläche, im Westen als private Grünfläche auf den Gewerbegrundstücken vorgesehen. Auf dieser Grünfläche wird im tiefer liegenden Teil des Gewerbegebietes ein Wall angelegt. Der Wall bzw. im östlichen Verlauf die Grünfläche oberhalb der Hangkante wird mit Sträuchern und kleineren Bäumen begrünt. Durch diese Maßnahmen wird eine optische Abschirmung zwischen Wohnen und Gewerbe erreicht. In Richtung Westen schließt sich als zusätzlicher Puffer zum geplanten Wohngebiet die in Verlängerung der Edelweißstraße vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche bzw. Grünfläche an. Ergänzt werden diese

Maßnahmen um Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet, die in Kap. 10.2 beschrieben sind.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird außerdem dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG Rechnung getragen, welches besagt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen […] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete […] so weit wie möglich vermieden werden.

10 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

10.1 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise im Bereich des allgemeinen Wohngebietes

Im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am städtebaulichen Konzept, das eine eher lockere Bebauung zur Albert-Schweitzer-Straße hin und kompakte Bauformen im übrigen Teil des Baugebietes vorsieht.

Dementsprechend sind die Festsetzungen zu den Grund- und Geschossflächenzahlen am westlichen Rand (Typ 1) mit 0,4 und 0,8 festgesetzt. Im Übrigen entsprechen sie den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet und gewährleisten somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In Verbindung mit der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50 % u.a. für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ermöglichen diese Vorgaben die Realisierung der Wohnbauvorhaben.

Für die geplante, lockere Bebauung entlang der Albert-Schweizer-Straße definiert der Gebäudetyp 1 darüber hinaus die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern mit einer zweigeschossigen Bebauung und zulässigen Gebäudehöhen von 6,0 m (Wandhöhe) bzw. 8,5 m (Oberkante).

Der überwiegend in der Mitte des Baugebietes vorgesehene Typ 2 schafft die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Doppelhäuser und Hausgruppen, die ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweisen, aber etwas flexiblere Gebäudehöhen benötigen: Mit einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Gebäudehöhe von 10,0 m ist ein Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Der Typ 3 ist an den Stellen festgesetzt, die sich für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern eignen. Der Typ sieht dementsprechend nur die Zulässigkeit von Einzelhäusern vor, die zwingend mit drei Vollgeschossen zu errichten sind, um in ausreichendem Maße Wohnraum schaffen zu können. Die Wandhöhe und die zulässige Gebäudeoberkante liegen bei 9,0 m bzw. 12,0 m.

Der Typ 4 ist für den Bereich des WA 2 festgesetzt, in dem ein Wohngebäudekomplex vorwiegend für Menschen mit körperlicher oder geistiger Behinderung entstehen soll. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen denen von Typ 3 mit der Ausnahme, dass die Zahl der Vollgeschosse nicht zwingend, sondern als Obergrenze festgesetzt ist.

Die Einstellung der Gebäude in das Gelände wird über die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) geregelt. Diese bezieht sich auf die Höhe des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in der

Gebäudemitte des Hauptgebäudes. Die EFH darf nicht tiefer als der maßgebliche Fahrbahnrand liegen, und diesen maximal um 0,3 m überschreiten. Durch die Orientierung der unteren Gebäudehöhen an der Fahrbahnhöhe wird der relativ ebenen Topographie Rechnung getragen, durch die eine stärkere Variation der Eingangshöhen als unruhig empfunden würde. Darüber hinaus ist der Bezug der EFH auf das Straßenniveau auch im Hinblick auf eine schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Dieser Sachverhalt ist in Kap. 15 erläutert.

Die Einstellung der geplanten Gebäude in das Gelände und die Höhenentwicklung basierend auf den getroffenen Festsetzungen sind in drei Geländeschnitten verdeutlicht, die dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt sind.

Die Angaben zum natürlichen Gelände in der Planzeichnung des Bebauungsplans (Höhenlinien als zeichnerischer Hinweis) und in den Geländeschnitten basieren auf einer Bestandsvermessung des Büros Kling Consult GmbH.

Es gilt im gesamten Wohngebiet die offene Bauweise, die Gebäude auf eine Länge von max. 50 m beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass sie eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der späteren Gebäude ermöglichen, gleichzeitig aber eine ruhige Ortsgestaltung und damit hohe städtebauliche Qualität erreicht wird. Gleichzeitig regeln sie verbindlich den Abstand zu den umgebenden Verkehrsflächen. Hauptgebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen in den hierfür festgesetzten Flächen. Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie unterirdische bauliche Anlagen sind entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorschrift (v.a. BayBO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise ein sinnvoller Rahmen für eine individuelle Gestaltung und Nutzung der Gebäude durch die späteren Bauherren geschaffen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise im Bereich des Gewerbegebietes

Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl geregelt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,9 festgesetzt und liegt damit über dem Orientierungswert gem. § 17 der Baunutzungsverordnung. Die etwas höhere GRZ ist im vorliegenden Fall aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation erforderlich: Wie oben beschrieben wird bedingt durch die Nachbarschaft zwischen Wohn- und Gewerbegebiet eine 6 m breite Grünfläche als Puffer festgesetzt. Im Westen des Gewerbegebietes ist diese als private Grünfläche auf den späteren Baugrundstücken ausgewiesen. Aufgrund dessen verringert sich der für die Ermittlung der GRZ anrechenbare Teil der Baugrundstücke um ca. 5%. Um dies auszugleichen und somit eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Baugrundstücke für gewerbliche Zwecke zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche auf den gewerblichen Grundstücken ist dennoch ein mit einem „üblichen“ Gewerbegebiet vergleichbarer Grünflächenanteil sichergestellt. Somit ist auch gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Darüber hinaus wird für das Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Sie begrenzt das zulässige Volumen der Außenmaße der Gebäude und liegt mit einem Wert von 6,0 deutlich unter dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 10,0.

Die Höheneinstellung der Gebäude wird – anders als im allgemeinen Wohngebiet – durch absolute Höhen in m über NHN festgesetzt. Aufgrund der Lage der öffentlichen Verkehrsfläche am Rand des Baugebietes stellt die Höhe der Fahrbahn keine geeignete Bezugshöhe dar. Die gewählte Höhe für den Erdgeschossrohfußboden von einheitlich 737,5 m ü NHN stellt eine mittlere Höhe des Bereichs oberhalb der Hangkante dar, der insgesamt als eben wahrgenommen wird. Insgesamt wird damit eine Einstellung der Gebäude ungefähr auf dem Niveau des natürlichen Geländes festgesetzt.

Um die Flexibilität für die späteren Bauherren im Gewerbegebiet zu erhöhen, erstreckt sich die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 737,5 m ü. NHN auf den gesamten Bereich des Gewerbegebietes, somit auch auf den topographisch tieferliegenden westlichen Teilbereich. Für die Gestaltung der gewerblichen Baugrundstücke bestehen zwei Möglichkeiten: Entweder wird der tieferliegende Bereich bis zum festgesetzten Wall an der westlichen Grundstücksgrenze aufgeschüttet und somit eine ebene Grundstücksfläche geschaffen. In diesem Fall wäre weiterhin eine „echte Hangkante“ im Gebiet vorhanden. Alternativ ist es den späteren Bauherren möglich, das gewerbliche Bauvorhaben in das vorhandene Gelände zu integrieren und die Hangkante zu überbauen. Denkbar wäre z.B. die Errichtung einer Tiefgarage im westlichen, tiefer liegenden Bereich.

Die maximal zulässige Oberkante von Gebäuden im Gewerbegebiet wird überwiegend mit 9,0 m bezogen auf die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich im Osten des Gewerbegebietes wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. In diesem östlichen Bereich des Gewerbegebietes ist der Abstand zu bestehenden Wohngebäuden bereits größer, so dass nachteilige Auswirkungen durch eine Verschattung nahezu ausgeschlossen sind. Außerdem ist eine höhere Bebauung entlang der Bundesstraße 19 als Abschirmung aus Sicht der Stadt Sonthofen sinnvoll. Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu 3 m ist zulässig. Sie sind jedoch allseits um mindestes das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen und so weit wie möglich zusammenzufassen. Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils auf maximal drei begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind wie im allgemeinen Wohngebiet über durchgehende Baugrenzen festgesetzt, so dass eine spätere Grundstückseinteilung flexibel ermöglicht wird. Festgesetzt ist außerdem die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 m, jedoch maximal 100 m ermöglicht.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit des ausgewiesenen Gewerbegebietes für ortsansässige Unternehmen erreicht. Um für Betriebe unterschiedlicher Art geeignete Standortvoraussetzungen zu schaffen und einen modernen Arbeitsprozess zu ermöglichen sind gewisse Gebäudehöhen und -kubaturen erforderlich. Dies ermöglicht es den Betrieben auch, ihre Arbeitsprozesse weitmöglich innerhalb von Gebäuden abzuwickeln, was aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich ist.

11 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung ist geregelt, dass im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes unabhängig von der Wohnungsgröße zwei Kfz-Stellplätze je Wohnung herzustellen sind. Das Bebauungskonzept für das Planungsgebiet sieht vorwiegend Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser vor, so dass mit einem deutlichen Anteil an kleineren Wohneinheiten zu rechnen ist. Auch in diesen Fällen wird häufig mit zwei Pkw pro Haushalt zu rechnen sein. Um den öffentlichen Straßenraum von Anwohnerparken freizuhalten, ist eine entsprechende Regelung somit sinnvoll.

Mit Ausnahme von dieser Regelung gelten für das Planungsgebiet die Vorgaben der Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Sonthofen (Stellplatzsatzung) in der aktuellen Fassung.

Im allgemeinen Wohngebiet ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen, der nicht eingefriedet werden darf. Diese Vorschrift ist erforderlich, um ein bequemes Einfahren auf das jeweilige Grundstück zu fördern und ein Anhalten und Warten von Fahrzeugen im Straßenraum zu vermeiden.

Um die Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes zu unterstützen, sind Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Im Osten des Gewerbegebietes ist eine Fläche für Carports festgesetzt. In diesem Bereich können Stellplätze oder Carports für die Anwohner des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Frauenschuhweges realisiert werden. Um die fußläufige Anbindung sicherzustellen, ist in der südlich des Gewerbegebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche die Anlage eines Fußweges zulässig.

12 Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu zulässigen Dachformen (Satteldach), -farben und -materialien für das Hauptgebäude sowie zu Dachgauben und Widerkehren im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigen die Lage in einem wohngenutzten Umfeld mit der hier beabsichtigten hohen Aufenthaltsqualität und ermöglichen die Integration in die Dachlandschaft der wohnbaulichen Umgebung. Durch die Spanne möglicher Dachneigungen werden regionaltypische Bauweisen mit zwei bzw. drei voll ausgebauten Geschossen und einem flach geneigten Satteldach ebenso ermöglicht wie Gebäude mit Kniestock und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Für Typ 1 und 3 ist die zulässige Dachneigung hierzu zwischen 20 und 30° festgesetzt. Dachgauben sind hier nicht zulässig. Der Typ 2 dient der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen. Um trotz der hier üblichen, kleineren Grundflächen dennoch eine optimale Nutzung des Wohnraums zu ermöglichen, sind hier etwas steilere Dächer (max. 35°) und die Errichtung von Dachgauben zugelassen. Der Ausbau des Dachgeschosses wird damit möglich. Im Sinne eines harmonischen Ortsbildes sind Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer Dachform und -neigung einander anzupassen. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 (Typ 4), für das bereits eine konkrete Planung zur Errichtung einer Wohneinrichtung für körperlich und geistig behinderte Menschen vorliegt, werden

entsprechend der Vorhabenplanung auch flachere Dachneigungen sowie das Flachdach zugelassen.

Weitere Dachformen wie das Walmdach, Pultdach oder Flachdach werden im vorliegenden Baugebiet als fremd empfunden und deshalb nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Garagen und Carports die auch mit Flachdach ausgeführt werden dürfen.

Im Sinne einer harmonisch gestalteten Dachlandschaft sind Regelungen zur Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen getroffen, welche die Möglichkeiten einer Aufständerung der Anlagen begrenzen.

Ein größerer gestalterischer Spielraum ist für den Bereich des Gewerbegebietes vorgesehen. Hier sind Flachdächer und Satteldächer bis maximal 30° zulässig.

Die Regelungen zu Dachfarben (rot bis rotbraun, Grau- und Anthrazittöne) unterstützen die Planungsabsicht, eine harmonische, ruhige Dachlandschaft im Stadtgebiet von Sonthofen zu erhalten. Flachdächer sind zu begrünen.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen tragen zu einer harmonischen Gestaltung des öffentlichen Raums bei. Eine Trennwirkung durch hohe bzw. undurchlässig wirkende Einfriedungen wird vermieden. Dieselbe Zielsetzung wird mit dem Ausschluss von Mauern und Zaunsockeln verfolgt. Gleichzeitig wird hierdurch die Durchlässigkeit für Kleintiere ermöglicht. Eine Ausnahme von den vorgegebenen Höhen von Einfriedungen ist für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 möglich: In Abstimmung mit dem geplanten Betreiber der Wohnanlage für geistig und körperlich behinderte Menschen ist in Einzelfällen zum Schutz der Bewohner eine höhere Einfriedung erforderlich. Dies wird durch die Regelungen des Bebauungsplans ermöglicht. Im Gewerbegebiet gilt für Einfriedungen eine Höhenbegrenzung von 2 m, wobei auch hier massive Gestaltungen ausgeschlossen sind.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Geländeveränderungen berücksichtigen die beabsichtigte Höherlegung der Erschließungsstraßen im allgemeinen Wohngebiet aus Gründen der Niederschlagswasserbeseitigung genauso wie die Möglichkeiten eines flexiblen Umgangs mit dem Geländeversatz im Gewerbegebiet. Aufschüttungen sind jeweils bis zur Höhe der festgesetzten, maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen (im Verhältnis von maximal 1:1,5) oder Stützwände mit einer Höhe von max. 0,75 m auszugleichen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Bereiche direkt entlang der Albert-Schweitzer-Straße, wo im Sinne einer hochwertigen Gestaltung des Straßenraumes Stützmauern nicht zulässig sind.

Die Regelungen zu Werbeanlagen im Wohn- und Gewerbegebiet tragen ebenfalls dazu bei, eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes zu vermeiden. Gleichzeitig wird durch die Regelungen sichergestellt, dass keine Störwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 19 entsteht.

Als zusätzliches Steuerungselement zur Vermeidung einer Beeinträchtigung bestehender und geplanter Wohnnutzungen ist festgesetzt, dass für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht zulässig ist. Im Rahmen des dann erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und weiterer gesetzlicher Vorgaben explizit prüfbar.

Die ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Planungsgebietes und der Nachbargrundstücke bzw. -bebauung wird durch die Inkraftsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch dauerhaft gewährleistet.

13 Verkehrserschließung

13.1 Vorhandenes Straßen- und Wegenetz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Stadt Sonthofen, so dass eine Anbindung der neuen Bauflächen an vorhandene Straßen gegeben ist. Das Verkehrserschließungskonzept sieht vor, das Wohn- und das Gewerbegebiet unabhängig voneinander zu erschließen: Das allgemeine Wohngebiet wird über die Albert-Schweitzer-Straße im Westen und die Edelweißstraße im Süden angebunden, das eingeschränkte Gewerbegebiet aus Richtung Norden über eine Stichstraße von der Theodor-Aufsberg-Straße mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 19.

Die östlich des Planungsgebietes verlaufende B 19 ist im Bereich des Planungsgebietes 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 vorliegende Planung ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten zur Errichtung der erforderlichen Lärmschutzeinrichtung eine Reduzierung des anbaufreien Streifens gem. Festsetzung in der Planzeichnung möglich. Darüber hinaus bedürfen Genehmigungen 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 Knotenpunkt der Bundesstraße 19 mit der Bundesstraße 308. Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Kempten bestehen Planungen, die Auf- und Abfahrtsspur des Knotenpunktes zu verlängern und, soweit erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren. Eine verlängerte Auffahrtsspur Richtung Süden würde parallel zum Planungsgebiet ausgeführt werden. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigen diese Planung des Staatlichen Bauamtes Kempten, die für den Ausbau der B 19 erforderlichen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs führt straßenbegleitend entlang der B 19 ein Fuß- und Radweg, der durch die Planung unverändert bestehen bleibt.

13.2 Innere Erschließung

Wie bereits beschrieben wird der überwiegende Teil des allgemeinen Wohngebietes aus Richtung Westen über zwei Anschlüsse an die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Die Haupterschließung, die am nördlichen Rand in das Planungsgebiet führt, soll eine Fahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Richtung Süden zweigt eine Ringstraße zur Albert-Schweitzer-Straße ab, die der inneren Erschließung des Wohngebietes dient. Die Fahrbahnbreite ist hier mit 4,25 m schmaler vorgesehen, sie ermöglicht einen Begegnungsverkehr von zwei Pkw mit verminderter Geschwindigkeit. Nach Norden zweigen zwei

Stichstraßen ab, die im Falle einer Erweiterung des Baugebietes nach Norden eine weitere Ringerschließung vorbereiten.

Das allgemeine Wohngebiet 2 wird von Süden über eine Anbindung von der Edelweißstraße her erschlossen, die in der vorhandenen Breite von 5,0 m im Plangebiet fortgesetzt wird.

Anders als noch im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen, ist nun keine direkte Durchfahrt für Kfz von der Edelweißstraße zur Albert-Schweitzer-Straße mehr vorgesehen. Eine Verbindung ist nur noch für Fußgänger und Radfahrer möglich. Entlang der geplanten Hangkante ist hierfür eine 3 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die im Falle einer Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nach Norden fortgeführt werden kann. Ab dem Abzweig in Richtung Albert-Schweitzer-Straße weist diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Breite von 9 m auf. Der Bereich soll multifunktional auch als Aufenthalts- und Spielbereich für die Anwohner des Gebietes dienen.

Die öffentliche Verkehrsfläche und damit der für die Erschließung verfügbare öffentliche Straßenraum ist jeweils 4,25 m breiter als die geplante Fahrbahn festgesetzt. In den zusätzlichen Flächen sollen auf einer Seite der Fahrbahn Bankette, eine Mulde zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie ein Spartenstreifen realisiert werden. Auf der anderen Seite ist ein Mehrzweckstreifen eingeplant, der als Gehweg, für Baumpflanzungen oder Stellplätze genutzt werden kann. Entsprechend sind Baumstandorte im Straßenraum festgesetzt, die im Rahmen der Detailplanung vom Standort angepasst werden können.

Das im Osten des Geltungsbereichs gelegene Gewerbegebiet soll aus Richtung Norden erschlossen werden. 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) und beidseitigem Bankett (Gesamtbreite 9 m). Diese mündet in einen Wendekreis mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und einem Innenradius von 12,50 m. Stellplätze für Lkw im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird die Durchgängigkeit zukünftig deutlich verbessert: Neben der bereits beschriebenen Wegeverbindung im Nordosten des Baugebietes wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit 3,5 m Breite am südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Dadurch wird eine Verbindung zwischen Albert-Schweitzer-Straße, Arnikaweg (Spielplatz) bzw. Iller im Westen und dem bestehenden Wohngebiet Edelweißstraße /Frauenschuhweg bzw. dem Radweg entlang der B 19 im Osten geschaffen.

13.3 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. Entsprechend 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.

14 Geologie, Hydrologie, Baugrundverhältnisse, Oberflächengewässer

Um die Baugrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, hat die Stadt Sonthofen zwei Baugrunduntersuchungen durch Geo-Consult Allgäu durchführen lassen. Diese Gutachten in der Fassung vom 04. Oktober 2019 und vom 16. Januar 2020 sind dem Bebauungsplan als Anlage 5 und 6 beigefügt.

Geologisch stehen im Planungsgebiet die quartären Kiese der Iller an, die als schluffige, sandige Kiese ausgebildet sind. Der Schluffanteil nimmt mit zunehmender Tiefe ab. Die Quartärkiese weisen eine mittlere Tragfähigkeit auf und sind für die Gründung von Bauwerken und Kanalisation geeignet. Überlagert werden diese von Deckschichten aus Schluff-Sand-Gemisch in unterschiedlicher Mächtigkeit (0,6 m bis 1,9 m), die eine geringe Tragfähigkeit besitzen. Weitergehende Empfehlungen für die Wohnbebauung, den Straßen- und Kanalbau sind den Gutachten zu entnehmen.

Die Quartärkiese stellen den großflächigen Grundwasserleiter dar, die Fließrichtung verläuft bei geringem Gefälle von Süd nach Nord. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Bereich des Planungsgebietes bei 731,8 m ü. NN, im Hochwasserfall (HQ 100) ist mit einem Grundwasserstand von 733,3 m ü. NN zu rechnen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 0,7 m unter der Geländeoberfläche im westlichen, tiefer liegenden, und ca. 4,0 m im östlichen, höher liegenden Teil. Insbesondere für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist deshalb zur Vermeidung von Wassergefahren (z.B. nach längeren Regenereignissen) zu empfehlen, Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge mindestens 30 cm über das vorhandene Gelände bzw. über das jeweilige Straßenniveau zu legen und alle Bauteile unter der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe wasserdicht auszuführen. Ein entsprechender Hinweis für die späteren Bauherren ist im Bebauungsplan enthalten.

Darüber hinaus ist im Bereich der Hangkante nach Starkregenereignissen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Die Eigentümer der gewerblichen Baugrundstücke haben Sorge zu tragen, dass dieses auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten wird und nicht auf Nachbargrundstücke fließt. Auf der privaten Grünfläche im Westen des Gewerbegebietes ist deshalb die Anlage einer Mulde zur Sammlung und Versickerung von an der Hangkante bzw. dem Wall anfallenden Wasser zulässig.

Die anstehenden Quartärkiese sind sehr gut wasserdurchlässig und weisen somit eine hohe Eignung für die Versickerung auf. Die Durchlässigkeit liegt bei mindestens 5×10^{3} m/s.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

Teile des Planungsgebietes können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) von der Ostrach her überschwemmt werden. 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.

15 Ver- und Entsorgung

Im Umfeld sind in den vorhandenen Straßen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Versorgung und Entsorgung der Baugebiete erfolgt soweit möglich durch Anbindung an diese vorhandenen Leitungsnetze.

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.

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, die hierfür ausreichend dimensioniert ist. Sonthofen ist Mitglied des Abwasserverbandes Obere Iller.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation kann jedoch nicht erfolgen, da dies zu einer Überlastung der Kanäle führen würde. Aufgrund dessen ist vorgesehen, das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft zu versickern. Im Bereich der öffentlichen Straßenflächen wird dies über eine straßenbegleitende Mulde erfolgen. Für die privaten Baugrundstücke ist eine flächenhafte Versickerung über Mulden oder über Rigolenanlagen (z.B. Kiesrigole) erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Die verbindliche Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser ist im vorliegenden Fall möglich: Im Baugrundgutachten wurde eine sehr gute Versickerungsfähigkeit der anstehenden Quartärkiese nachgewiesen (vgl. Kap. 14). Darüber hinaus ist für eine ordnungsgemäße Versickerung sicherzustellen, dass der Grundwasserflurabstand von der Unterkante der Versickerungseinrichtung bis zum mittleren Grundwasserstand (731,8 m ü. NN) von 1 m nicht unterschritten wird. Dies ist im höher liegenden Teil des Planungsgebietes unproblematisch möglich. Für den tiefer liegenden Teil westlich der Hangkante wird dies dadurch gewährleistet, dass die öffentlichen Erschließungsstraßen im Vergleich zum bestehenden Gelände um 0,7 m bis 1,0 m angehoben werden. Gleichzeitig ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet das Höhenniveau des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht unterschreiten und um maximal 0,3 m überschreiten darf. Durch die getroffenen Festsetzungen ist somit eine schadlose Ableitung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet. Zur Ausgestaltung der Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Regelwerke und Richtlinien zu beachten (DWA-Regelwerke M 153 und A 138).

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Allgäuer Kraftwerke GmbH in Erweiterung des bestehenden Netzes. Zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität ist eine Erweiterung um einen zusätzlichen Einspeisepunkt aus dem Mittelspannungsnetz durch den Neubau einer Transformatorstation im Plangebiet nötig. Hierfür ist eine Fläche für Versorgungsanlagen im Osten des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, die über die Edelweißstraße angebunden ist.

Bei ausreichendem Interesse und entsprechender Wirtschaftlichkeit wäre die Versorgung mit Erdgas über die Verlängerung der Edelweißstraße bzw. über die Albert-Schweitzer-Straße durch die Erdgas-Kempten-Oberallgäu Netz GmbH möglich.

16 Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

17 Immissionsschutz

17.1 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 19. Januar 2022, vgl. Anlage 3).

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. BImSchV innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich sind.

Bezüglich Schallimmissionsschutz gegenüber Straßenverkehrslärmimmissionen ist im Bebauungsplan eine Lärmschutzeinrichtung zwischen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes und der B 19 sowie eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Albert-Schweitzer-Straße bzw. der B 19 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.

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

Im Entwurf des Bebauungsplans vom 08. Juli 2020 war zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen eine aktive Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 742 m ü. NN und einer

Gesamtlänge von 243 m parallel zur B 19 vorgeschlagen. Diese Maßnahme hätte bewirkt, dass mit Ausnahme eines Streifens östlich der Albert-Schweitzer-Str. nahezu überall - insbesondere innerhalb der schützenswerten Nutzungen (WA) - zur Tagzeit die Orientierungswerte bzw. zur Nachtzeit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten worden wären. Aufgrund fehlender Verfügbarkeit der hierfür erforderlichen Flächen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1451 und dem noch nicht ausreichenden Planungsstand für den Ausbau der B 19 ist diese ursprünglich vorgesehene Lärmschutzwand jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisierbar. Die Stadt Sonthofen hat sich deshalb dazu entschieden, eine aktive Lärmschutzeinrichtung zum Schutz der geplanten Nutzungen im Bebauungsplan festzusetzen, die unabhängig von den oben genannten Rahmenbedingungen realisiert werden kann: Vorgesehen ist nun ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 3 m über dem natürlichen Gelände, der zwischen der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet und dem bestehenden Fuß- und Radweg entlang der B 19 realisiert werden kann.

Im Vergleich zur ursprünglich vorgesehenen Lärmschutzwand führt dies aufgrund der Verkürzung und weiteren Entfernung der Lärmschutzeinrichtung von der B 19 zwar zu Verschlechterungen im Umgriff des B-Planes (WA): Die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. z. T. der Grenzwerte für „allgemeine Wohngebiete“ werden weiterhin überschritten. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes liegt jedoch nach wie vor innerhalb Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109-1 auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit. Durch Festsetzung dieser passiven Maßnahme zum Schallschutz im Bebauungsplan lässt sich mit nur geringem zusätzlichem Aufwand für zukünftige Bauvorhaben sicherstellen, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden. Die Orientierungswerte für „Mischgebiete“ werden im allgemeinen Wohngebiet zur Tag- bzw. Nachtzeit nahezu überall bzw. großflächig eingehalten. Unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung ist nach Einschätzung der Stadt Sonthofen somit insgesamt gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB in den geplanten Baugebieten gewahrt werden.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Bundesstraße 19 sind zudem weitergehende Maßnahmen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Kempten geplant, um die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV an den schützenswerten Nutzungen im Planungsgebiet zu gewährleisten.

Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen an der Bestandsbebauung Frauenschuhweg/Edelweißstraße durch Reflexion des Verkehrslärm an neu errichteten Gebäuden im geplanten Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten. Sowohl die geplanten Gebäude bewirken eine Abschirmung gegenüber dem von Norden einwirkenden Verkehrslärm, als auch die Eigenabschirmung der Bestandsbebauung im Frauenschuhweg mit einer Firsthöhe von ca. 9,50 m gegenüber dem von Süden einwirkenden Verkehrslärm. Somit kann auch nur eine Reflexion in jeweils geringerem Maße entstehen.

Um eine solche Beeinträchtigung sicher ausschließen zu können, wurde durch den Schallgutachter eine weitere Berechnung zum Verkehrslärm durchgeführt, welche zusätzlich eine Bebauung im Bereich des geplanten Gewerbegebietes berücksichtigt: Es wurde ein Gebäude mit einer maximal gem. Bebauungsplan möglichen Höhe an der südlichen Baugrenze im geplanten Gewerbegebiet angenommen. Es zeigt sich, dass sich im östlichen Teil der Bestandsbebauung Frauenschuhweg nach Realisierung der gewerblichen Bebauung keine spürbare Veränderung der Verkehrslärmimmissionen durch die B 19 ergibt. Mit zunehmender Entfernung von der Bundesstraße bewirkt die geplante Bebauung im

Gewerbegebiet eine Verbesserung der Schallimmissionssituation an der südlich gelegenen Bestandsbebauung, zwischen Gebäuden Frauenschuhweg 24 und 28 im Mittel schon um 1 bis 1,5 dB(A). Die Abschirmwirkung durch die geplanten Gebäude gegenüber Verkehrslärm von Norden, und die Eigenabschirmung der Bestandsgebäude gegenüber Verkehrslärm von Süden überwiegen somit eine mögliche Reflexion von Schall an der gewerblichen Bebauung.

Insgesamt ist somit durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 keine Verschlechterung der Schallimmissionssituation durch Verkehrslärm an der Bestandsbebauung im Frauenschuhweg zu erwarten. Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht veranlasst.

17.2 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. Zur Untersuchung möglicher Immissionsschutzkonflikte zwischen geplanter gewerblicher und bestehender bzw. geplanter Wohnnutzung wurde im Rahmen der Planung deshalb 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 4). 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 m² Bezugsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind für einen Richtungssektor B Zusatzkontingente $L_{EK,\,zus\,B}$ von 2/2 dB pro m² 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 zukünftig auch für die nördlich an das aktuell in Aufstellung befindliche Gewerbegebiet anschließenden Flächen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1451 eine gewerbliche Nutzung geplant ist. Diese Flächen, die auch Bestandteil des in Kap. 4 beschriebenen Gesamtkonzepts sind, sind mit denselben Emissionskontingenten (58/43 dB pro m² Bezugsfläche für die Tag-/Nachtzeit inkl. Zusatzkontingent) in der Schalltechnischen Begutachtung vom 22.10.2019 berücksichtigt. Aufgrund dessen wirkt sich auch die Verkleinerung des Geltungsbereichs im Norden im Vergleich zum Vorentwurf nicht aus, der Gegenstand der Schalltechnischen Begutachtung war. Auf eine Überarbeitung des Gutachtens zum Entwurfsstand des Bebauungsplans wurde deshalb verzichtet.

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.

18 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung 2020 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. 2,34 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.

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Umsetzung der Planung wird in der Planungsphase – unter Berücksichtigung der DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 – ein Bodenschutzkonzept durch ein in der bodenkundlichen Baubegleitung zertifizierten Fachbüro erstellt. Darin sind

- die Vermeidungs-, Verwertungs- und Entsorgungskonzepte für die anfallenden Bodenmaterialien darzustellen,
- die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub (separate Lagerung von Oberboden, durchwurzelbarer Bodenschicht, Ausgangsmaterial), sowie
- die Maßnahmen zur Vermeidung einer schädlichen Bodenveränderung durch Gefügeveränderungen und Verdichtung beim Wiedereinbau zu beschreiben.

Zur Klärung der Möglichkeit, den Oberboden und kulturfähigen Unterboden vor Ort zu verwerten, ist in der Planungsphase eine Massenbilanzierung unter Berücksichtigung der geplanten Bodenab- und Auftragsflächen zu erstellen. Die Rekultivierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht im künftig nicht überbauten Planungsgebiet sind ebenfalls zu beschreiben.

Die Baumaßnahme ist entsprechend DIN 19639 in der Planungs- und Ausführungsphase durch eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung zu beaufsichtigen.

Im Bereich der verbleibenden Böden mit hoher Funktionserfüllung bzw. hoher Empfindlichkeit sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu treffen.

Oberboden (Mutterboden) ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Oberboden (Mutterboden) oder geeigneter kulturfähiger Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu verwerten.

Der Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren des Bodens bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen ist zu vermeiden. Bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18915 (z.B. Verwendung von Baggermatratzen) zu treffen.

Sollte Bodenmaterial zu Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zugeliefert werden, sind die Anforderungen gem. §12 BBodSchV einzuhalten.

19 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung der Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß
- Sicherstellung einer Durchgrünung durch Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie von Pflanzgeboten auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Baugrundstücken
- Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Gebäudedächern
- Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers

20 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 Hinweise auf folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen:

- 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.
- 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.

21 Grünordnerischer Fachbeitrag

Der grünordnerische Fachbeitrag ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 87 der Stadt Sonthofen. Nach § 1a BauGB und Art. 3 bzw. Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag die Vermeidung

und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. Aufgabe ist es, die natürlichen Gegebenheiten des Planbereiches sowie seines direkten Umfeldes zu erfassen, und im Hinblick auf Beeinträchtigungen geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen aufzuzeigen.

21.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt auf überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen. Ein im Südosten ursprünglich vorhandenes Gebäude wurde bereits abgebrochen, die Fläche liegt derzeit brach. In Nord-Süd-Richtung verläuft zentral durch das Gebiet eine Hangkante mit einem Höhenversatz zwischen 2 m und 4 m. Diese Hangkante ist überwiegend als offene Wiesenfläche ausgeprägt, die vereinzelt mit Gehölzen bestanden ist. Als weitere Gehölze befinden sich im Südosten im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine Baumgruppe aus Laub- und Nadelbäumen sowie die straßenbegleitenden Gehölze im Kreuzungsbereich Theodor-Aufsberg-Straße / südliche Alpenstraße im Nordosten des Planungsgebietes.

Die Hangkante gliedert die im Plangebiet anstehenden Bodenstrukturen in zwei Bereiche. Im Westen sind aufgrund der Nähe zur Iller kalkhaltige Auesedimente zu finden. Im östlichen Teil haben sich Braun- und Parabraunerden entwickelt.

Das Landschaftsbild im Talraum der Iller ist geprägt durch die Sichtbezüge zu den umliegenden Berghängen. Im Plangebiet ist diesen bereits die bestehende Bebauung vorgelagert. Nach Süden, Norden und Westen sind dies überwiegend Wohngebäude, hier befindet sich das neu zu bebauende Areal eher in einer Stadtrandlage. Richtung Osten schließt die B 19 und anschließend die vorhandene gewerbliche Bebauung an.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Bundesstraße 19 verläuft ein Fuß- und Radweg, dem eine wichtige Verbindungsfunktion im Wegenetz der Stadt Sonthofen zukommt.

Klimatisch weist die derzeit als Grünland bewirtschaftete Fläche lokaler Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet auf. Aufgrund der vollständigen Bebauung des Umfeldes ist jedoch kein Kaltluftabfluss in umgebende Bereiche möglich. Darüber hinaus bestehen für das Schutzgut Klima Vorbelastungen durch Schadstoffimmissionen der umgebenden Verkehrswege.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt, ebenso wenig wie weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Biotope.

Weitergehende Erläuterungen zum Bestand und den Umweltauswirkungen der Planung sind im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zusammengefasst, die dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt ist.

21.2 Maßnahmen

Eine wesentliche Zielsetzung des grünordnerischen Konzepts ist es, eine Gliederung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem bestehenden bzw. geplanten Wohngebiet zu erreichen. Vorgelagert zum Gewerbegebiet wird eine 6 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Durchgrünung entwickelt, die einen Puffer zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen schafft. Sie ist im Süden als öffentliche Fläche, im Westen als private Grünfläche auf den Gewerbegrundstücken vorgesehen. Auf dieser Grünfläche wird

im tiefer liegenden Teil des Plangebietes ein Wall angelegt. Der Wall bzw. im östlichen Verlauf die Grünfläche oberhalb der Hangkante ist mit Sträuchern und kleineren Bäumen zu begrünen. Aufgrund der hohen Bedeutung dieser Maßnahme für die Qualität der Baugebiete umfasst das hierfür festgesetzte Pflanzgebot Vorgaben zur Pflanzenverwendung sowie ein detailliertes Pflanzschema. Durch diese Maßnahmen werden eine Durchgrünung und optische Abschirmung zwischen Wohnen und Gewerbe erreicht.

Westlich anschließend an den zukünftigen Wall in Verlängerung der Edelweißstraße ist ein Aufenthaltsbereich mit Fuß- und Radweg, begleitender öffentlicher Grünfläche sowie Baumpflanzungen vorgesehen, der im Falle einer Erweiterung des Baugebietes nach Norden fortgeführt werden soll. Diese grünordnerische Maßnahme trägt u.a. zu einer Betonung und Aufwertung der gliedernden Hangkante bei.

Im Süden des Geltungsbereichs in Verlängerung der Edelweißstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Zielsetzung ist es, hier einen Raum für Begegnung zu schaffen, der gleichermaßen für Bewohner des vorhandenen und des neu entstehenden Wohngebietes sowie der Wohneinrichtung für geistig und körperlich behinderte Menschen dient. Eine hohe Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität können dadurch unterstützt werden.

Die Durchgrünung der Baugebiete wird durch grünordnerische Festsetzungen für den öffentlichen Straßenraum und die privaten Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebieten erzielt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und auf jedem Baugrundstück sind je nach Grundstücksgröße standortheimische Laubbäume zu pflanzen. An den Eingangsbereichen in das geplante Wohngebiet von der Albert-Schweitzer-Straße und der Edelweißstraße her sind als ortsgestalterische Maßnahme Baumtore geplant. Die Versickerungsmulden längs der Fahrbahn sind naturnah zu begrünen. Ergänzend sind Regelungen zu Tiefgaragenüberdeckungen getroffen, um auch in diesen Bereichen eine hochwertige Bepflanzung sicherzustellen. Pkw-Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten. Geeignete Pflanzlisten für standortheimische Bäume und Sträucher sind als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

21.3 Kompensation

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist u.a. der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist in diesen Fällen somit nicht erforderlich.

22 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 m² festgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Mittelfristig beabsichtigt die Stadt Sonthofen, auch die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Freiflächen baulich zu entwickeln. 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 m²). 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 2 beigefügt.

23 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.

24 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. Zur Realisierung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes soll ein Flächentausch mit der Stadt Sonthofen erfolgen.

25 Planungsstatistik

Gesamtfläche	38.440	m²	100 %
davon Allgemeines Wohngebiet	12.370	m²	32,19 %
Gewerbegebiet	11.010	m²	28,64 %
öffentliche Verkehrsfläche	10.880	m²	28,30 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	800	m²	2,08 %
Fläche für Versorgungsanlagen	40	m²	0,10 %
öffentliche Grünfläche	2.680	m²	6,97 %
private Grünfläche	660	m²	1,72 %

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

27 Anlagen

1) Geländeschnitte zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.01.2022

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

3) Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 87 bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzept östlich der Albert-Schweitzer-Straße, Kling Consult GmbH, 19.01.2022

4) Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan Nr. 87 bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzept östlich der Albert-Schweitzer-Straße, Kling Consult GmbH, 22.10.2019

5) Baugrunderkundung zum Gewerbe- und Baugebiet „ehemaliger Jörghof“, Geo-Consult Allgäu GmbH, 04.10.2019

6) Baugrunderkundung „Erschließung Jörghof“, Geo-Consult Allgäu GmbH, 16.01.2020

28 Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung des Bebauungsplans vom 20.01.2022

Satzung vom 20.01.2022

Begründung vom 20.01.2022

29 Verfasser

Team Raumordnungsplanung/Bauleitplanung

Krumbach, 20. Januar 2022

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Wolpert Dipl.-Geogr. Reiser

Sonthofen, den .....

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister