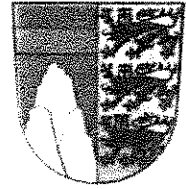


Landratsamt Oberallgäu
Bauleitplanung



Landratsamt Oberallgäu, Postfach, 87518 Sonthofen

Kling Consult GmbH

Burgauer Straße 30

86381 Krumbach

Sonthofen, 03.09.2020

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 für das Gebiet „östlich der Albert Schweitzer Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Fl.Nr. 1451 der Gemarkung Sonthofen

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage: Stellungnahme der UNB vom 20.08.2020 in Kopie

Sehr geehrte

mit Stellungnahme vom 04.12.2019 haben wir Ihnen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mitteilen können, dass von unserer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Westen und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Osten des Grundstücks Fl.Nr. 973 der Gemarkung Sonthofen erhoben werden und dass wir auch mit der Verfahrenswahl (§ 13 a BauGB) einverstanden sind.

An dieser grundsätzlichen Aussage kann weiterhin festgehalten werden.

Gegenüber den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom 22.10.2019 wurden nun diverse Änderungen vorgenommen.

So sieht nun die Planung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und hier insbesondere im WA 3 und im GEb eine teilweise deutliche Reduzierung der Gebäudehöhen vor (z.B. im WA 3 von 2,50 m). Im GE b ist die Festsetzung der neuen Gebäudehöhen mit einer ebenfalls veränderten Festsetzung zur maximal zulässigen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (in m ü.NN) verbunden.

Abweichend von den Plänen in der Fassung vom 22.10.2019 soll die neue Gewerbefläche ausschließlich von Osten erschlossen werden. Die zunächst geplante, zeitlich befristete Erschließung des Gewerbegebietes von Westen entfällt. Dies ist sinnvoll und zu begrüßen.

Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG soll durch die Festsetzung eines reduzierten Gewerbegebietes, der Erschließung der Gewerbefläche ausschließlich von Osten und durch die Schaffung von zwei Grünflächen im Süden und Westen der Gewerbefläche Rechnung getragen werden. Die im Westen geplante private Grünfläche und Teile der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche sollen verbindlich aufgefüllt und anschließend entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt werden.

Oberallgäuer Platz 2 - 87527 Sonthofen
www.oberallgäu.org

Öffnungszeiten:

Mo 08:00 Uhr - 12:00 Uhr u. 13:30 Uhr - 17:00 Uhr

Mi/Do 08:00 Uhr - 12:00 Uhr u. 13:30 Uhr - 16:00 Uhr

Di 08:00 Uhr - 13:00 Uhr Fr 08:00 Uhr - 12:30 Uhr

Terminvereinbarungen auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich

Bankverbindungen

Sparkasse Allgäu

IBAN: DE87 7335 0000 0000 0003 64 BIC: BYLADEM1ALG

Raiffeisenbank Kempten – Oberallgäu eG

IBAN: DE76 7336 9920 0000 0001 08 BIC: GENODEF1SFO

Allgäuer Volksbank eG Kempten-Sonthofen

IBAN: DE76 7339 0000 0000 5291 88 BIC: GENODEF1KEV

Deutsche Bank

IBAN: DE1 7337 0008 0103 0972 00 BIC: DEUTDE33

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen werden aus den von unserer Seite (**Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz**) zu vertretenden Gesichtspunkten aus ortsplannerischer und naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 87 erhoben. Zur naturschutzfachlichen Forderung verweisen wir auf die beigelegte Anlage.

Zu den immissionsschutzfachlichen Festsetzungen und Begründungen wird auf die Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz beim Landratsamt Oberallgäu verwiesen.

Zu den Festsetzungen und zur Begründung sind von unserer Seite lediglich die nachfolgenden Anmerkungen erforderlich:

1. Vorsichtshalber möchten wir darauf hinweisen, dass nach der Festsetzung in Ziffer 1.2. im WA nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein sollen. Von unserer Seite wäre dies in Ordnung. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Stadt, im Gegensatz zu den sonstigen Einschränkungen, bewusst auf einen Ausschluss dieser Nutzung verzichtet hat.
2. Ziffer 3.2. ist zu unbestimmt. Es ist anzugeben, bis zu welcher maximalen Gebäudelänge im GE b gebaut werden kann.
3. Zum besseren Verständnis für den Anwender (Bauherrn) sollte – wie bei anderen Bebauungsplänen auch üblich – nicht nur in der Begründung (siehe Seite 20 unten), sondern auch in den Festsetzungen die Aussage getroffen werden, dass Garagen/Carports, Stellplätze im Freien und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Bei Garagen selbstverständlich unter Beachtung eines einzuhaltenden Abstands von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.
4. Nach Ziffer 6.1. soll das Gelände im Bereich der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünfläche zwingend um 2 m aufgefüllt werden. Damit dies vor allem in der privaten Grünfläche auch tatsächlich so umgesetzt wird, sollte entweder die Stadt im Zuge der notwendigen Auffüllung in der öffentlichen Grünfläche auch die Auffüllung in der festgesetzten privaten Grünfläche vornehmen oder die Bauwerber im Grundstückskaufvertrag hierzu noch ausdrücklich vertraglich verpflichten.
5. In Ziffer 9.11. sind die Worte „sollen“ durch die Worte „sind“ bzw. „sind zu“ zu tauschen.
6. In der Begründung sollte noch kurz dargelegt werden, weshalb die im GEb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit den nachbarlichen Belangen (Abstand zwischen der geplanten und der vorhandenen Bebauung) vereinbar sind und dies obwohl die Wohnbaugrundstücke im Westen und Süden teils deutlich tiefer liegen.
7. Die beiliegende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist umzusetzen.
8. Die Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme von Herrn Kreisbrandrat [REDACTED] vom 27.11.2019 gilt weiterhin.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass es zweckmäßig wäre, wenn die Teilfläche aus Fl.Nr. 973, die für die Erweiterung der Fachoberschule gedacht ist, in einem separaten Verfahren in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 mit einbezogen würde.

Mit freundlichen Grüßen

