
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 78.1 (VORHABENBEZOGEN)

„Wohn- und Geschäftshaus Hirschstraße 1“

(Flurnummer 145/3)

D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

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

ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Sonthofen

Fassung vom 06.10.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22069
Bearbeitung: CR/CN

INHALTSVERZEICHNIS

D) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
3. Übergeordnete Planung	4
4. Beschreibung des Planbereiches	7
5. Umweltbelange.....	8
6. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
7. Planungskonzept	10
8. Begründung der Festsetzungen.....	12
9. Energie.....	14

D) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Panorama Wohnbau GmbH beabsichtigt den Abbruch des bestehenden, teils bewohnten und durch Gewerbe genutzten Gebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 145/3, Gemarkung Sonthofen und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage. Neben Geschäfts- und Wohnräumen im Erdgeschoss sind in den Obergeschossen 14 Wohnungen, hiervon 6 kleine Apartments, geplant. Eine Sanierung des Bestands würde unwirtschaftliche Aufwendungen mit sich bringen, da das Gebäude schon zu marode und auch nicht erhaltungswürdig ist.

Durch die Planung wird zudem dem steigenden Wohnraumbedarf der Stadt Sonthofen, insbesondere für Mitarbeiterinnen oder Besucher der Kreisspitalstiftung, entgegengekommen. Darüber hinaus verfolgt das Planvorhaben die städtebauliche Nachverdichtung im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches. Im Sinne einer Nachverdichtung soll die vorhandene Fläche besser genutzt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78.1 und ist von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in verschiedenen Punkten nicht gedeckt. Um die städtebaulichen, architektonischen, grünordnerischen und immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 894 m². Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem kann laut § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von der Darstellung

des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

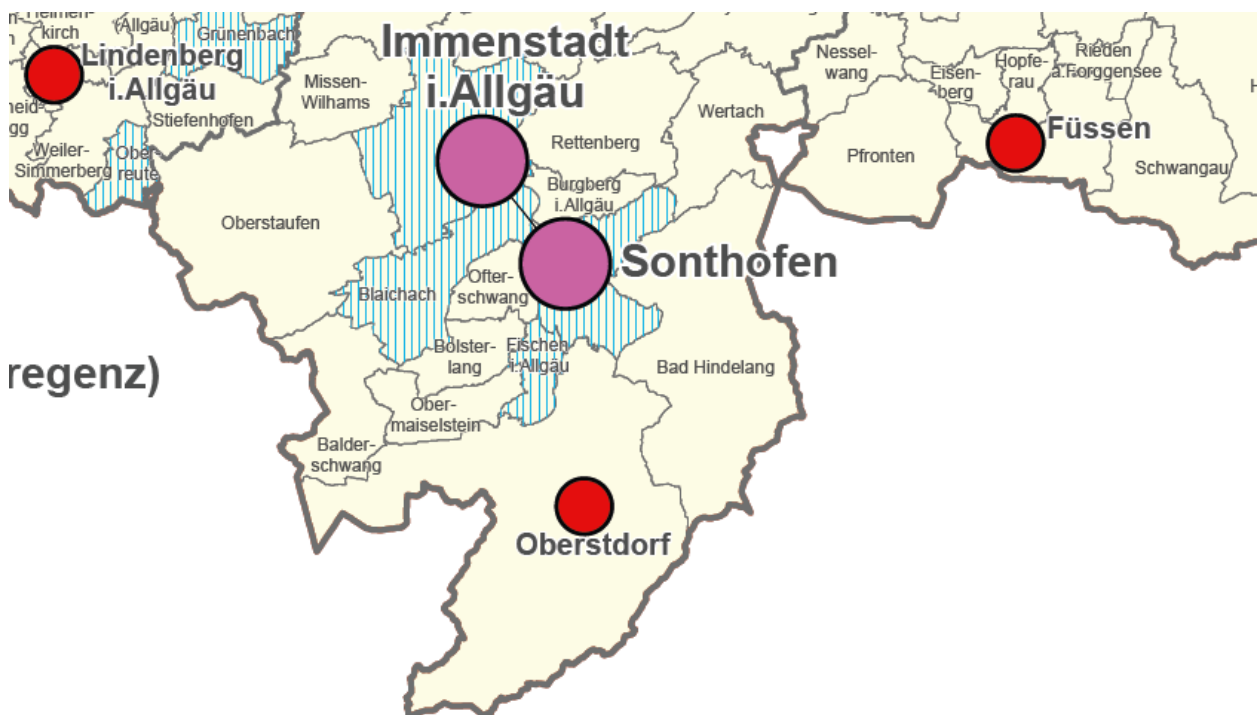
Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. ÜBERGEBORDNETE PLANUNG

Bei der Aufstellung des 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78.1 (Vorhabenbezogen) „Wohn- und Geschäftshaus Hirschstraße 1“ sind für die Stadt Sonthofen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Raumstrukturell liegt die Stadt Sonthofen im Allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt wird als Oberzentrum dargestellt.



In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

(1.3.1 (G))

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (1.4.1 (G))

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. (2.2.3 (Z))

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

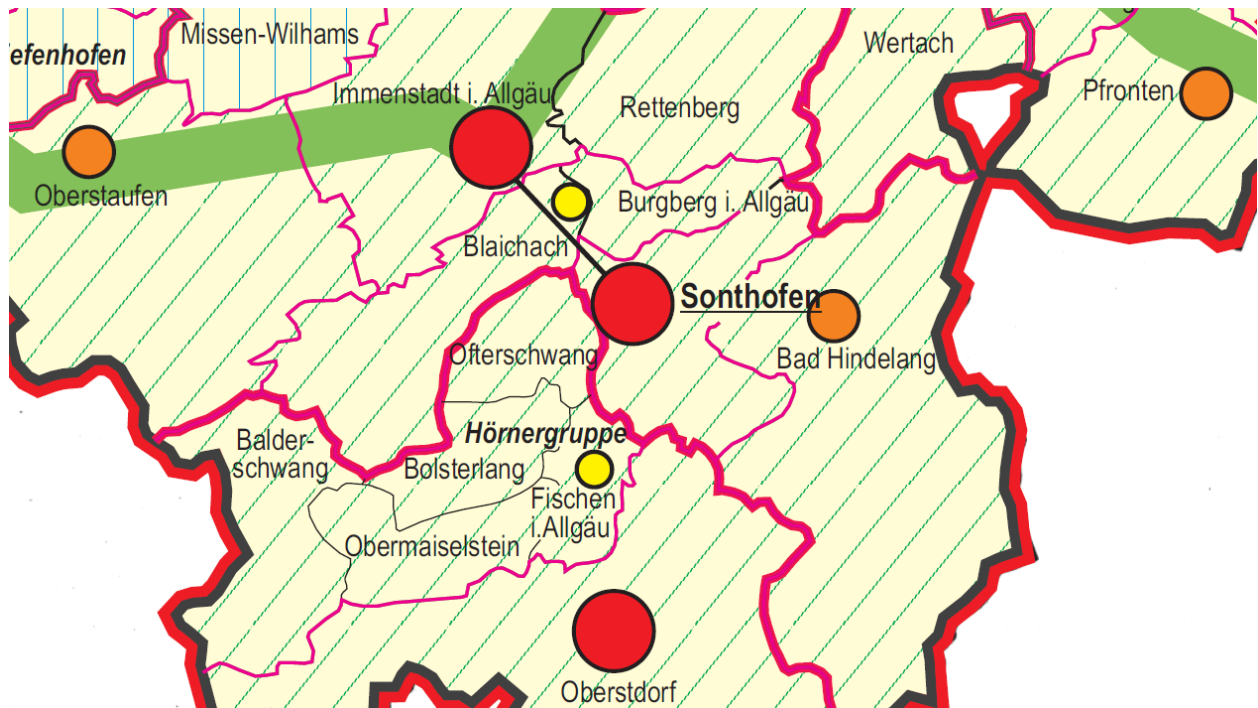
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))

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. (5.1 (G))

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Raumstrukturell liegt die Stadt Sonthofen im Alpengebiet zwischen Immenstadt i. Allgäu im Norden und Oberstdorf im Süden.



3.2.1 Allgemeine Ziele und Grundsätze

Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (I,1 (G))

3.2.2 Wirtschaftliche Entwicklung

In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. (II, 1.1 (G))

Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. (II, 1.1 (G))

3.2.3 Energieversorgung

In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen. (IV, 3.1.1 (G))

3.2.4 Siedlungswesen

Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (V, 1.1 (G))

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (V, 1.3 (Z))

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 894 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 145/3 und befindet sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Sonthofen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

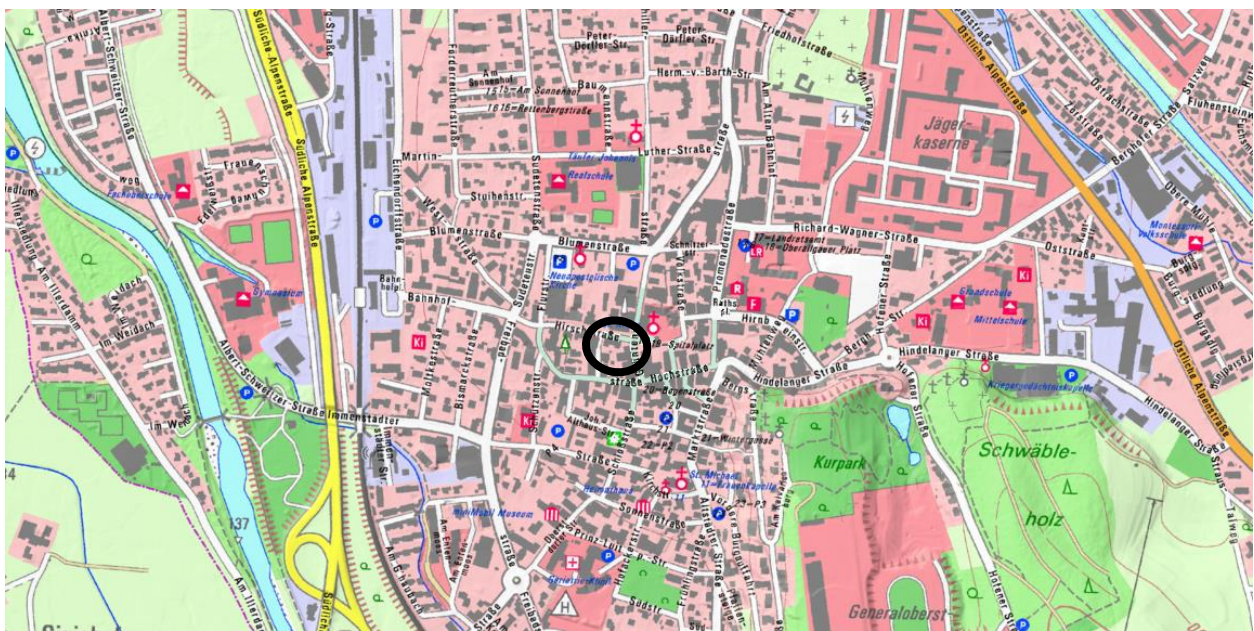


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die verkehrsberuhigte Hirschstraße und daran angrenzend gemischte Bebauung
- Im Osten mit gemischter Nutzung (Einzelhandel, Praxen etc.) und die Grünstraße
- Im Süden durch Bebauung mit gemischter Nutzung und Parkplätzen
- Im Westen durch Bebauung mit gemischter Nutzung und einer Fußgängerzone

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände fällt nach Süden um ca. 40-50 cm ab und besitzt eine kleine Rasenfläche mit geringem Gehölzbestand. Das bestehende Gebäude wird entfernt. An dessen Stelle soll ein Ersatzgebäude (ähnlicher Abmessung) mit Tiefgarage errichtet werden.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Biotope, Flora und Fauna Habitate, Schutzgebiete, Denkmäler oder Hochwasserrisiken vorhanden. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Im Zuge der Abbrucharbeiten wird eine Untersuchung zu gebäudequartierenden Vögeln und Fledermäusen durchgeführt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Zuge der Genehmigungsplanung behandelt.

5.2 Schutzgüter

Durch das bestehende Gebäude ist das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt. Durch den Abriss des Bestandsgebäudes und den geplanten Neubau an genau der gleichen Stelle wird die Situation der Schutzgüter im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird das Gebiet durchgrünt und soweit wie möglich wasseraufnahmefähig bzw. versickerungsfähig gehalten. Der Neubau wird an den ursprünglichen Baukörper

gestalterisch angepasst, wodurch sich das Ortsbild nicht wesentlich verändert. Die Planung von Wohnungen kommt dem Schutzgut Mensch entgegen. Lediglich auf das Schutzgut Boden wird es mittlere Auswirkungen durch die geplante Tiefgarage geben.

5.3 Wechselwirkung der Schutzgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Tiefgarage und die dadurch verursachte Verringerung oberirdischer Stellplätze (ehemals im Süden des Gebäudes) sowie die Planung von Wärmepumpen keine Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

6. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

6.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Eine Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

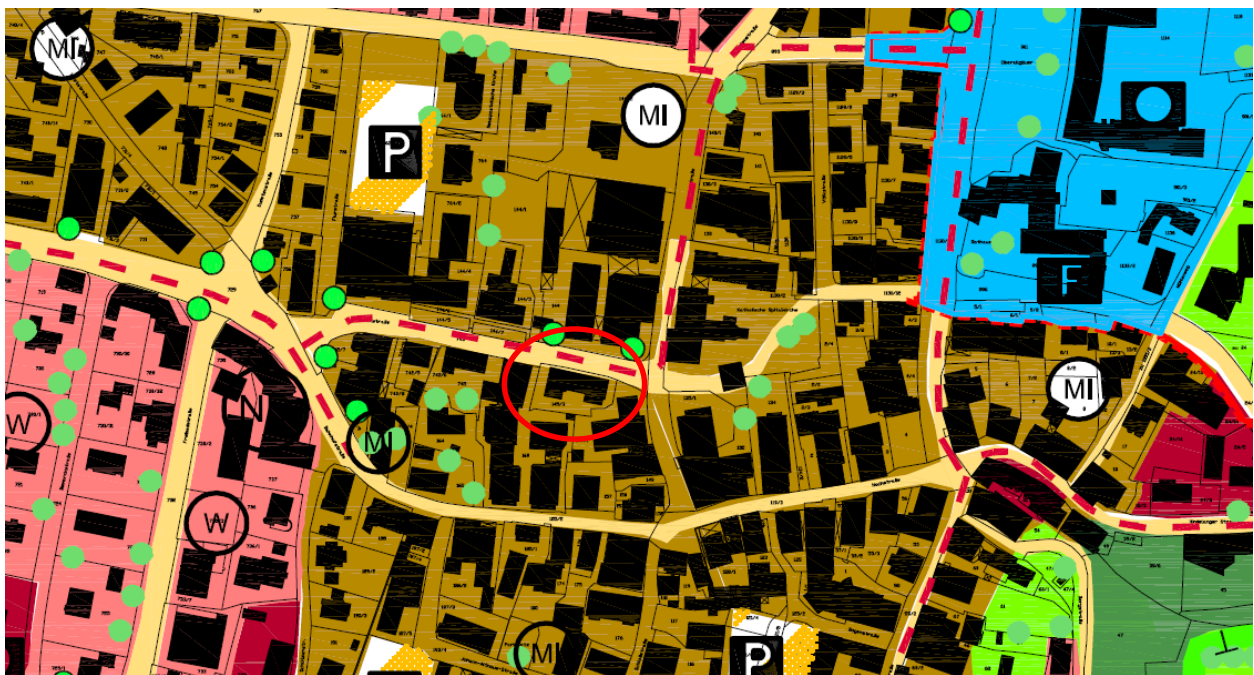


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

6.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78.1 in dem ein Mischgebiet festgesetzt ist. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78.1 „Wohn- und Geschäftshaus Hirschstraße 1“ ersetzen vollständig die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Geltungsbereich. Die Überplanung des Bebauungsplans Nr. 78.1 ist erforderlich, da das konkrete Vorhaben mindestens von nachfolgenden Festsetzungen abweicht:

- Abweichung der GRZ 0,5 – 0,60
- Abweichung der GFZ 1,4 – 1,8
- Abweichung von der Wandhöhe 8,50 m – 9,25 m
- Geringe Überschreitung der Baugrenze
- Keine Festsetzung für die Umgrenzung einer Tiefgarage
- Überschreitung der maximal zulässigen Wohnungen 8 WE – 14 WE

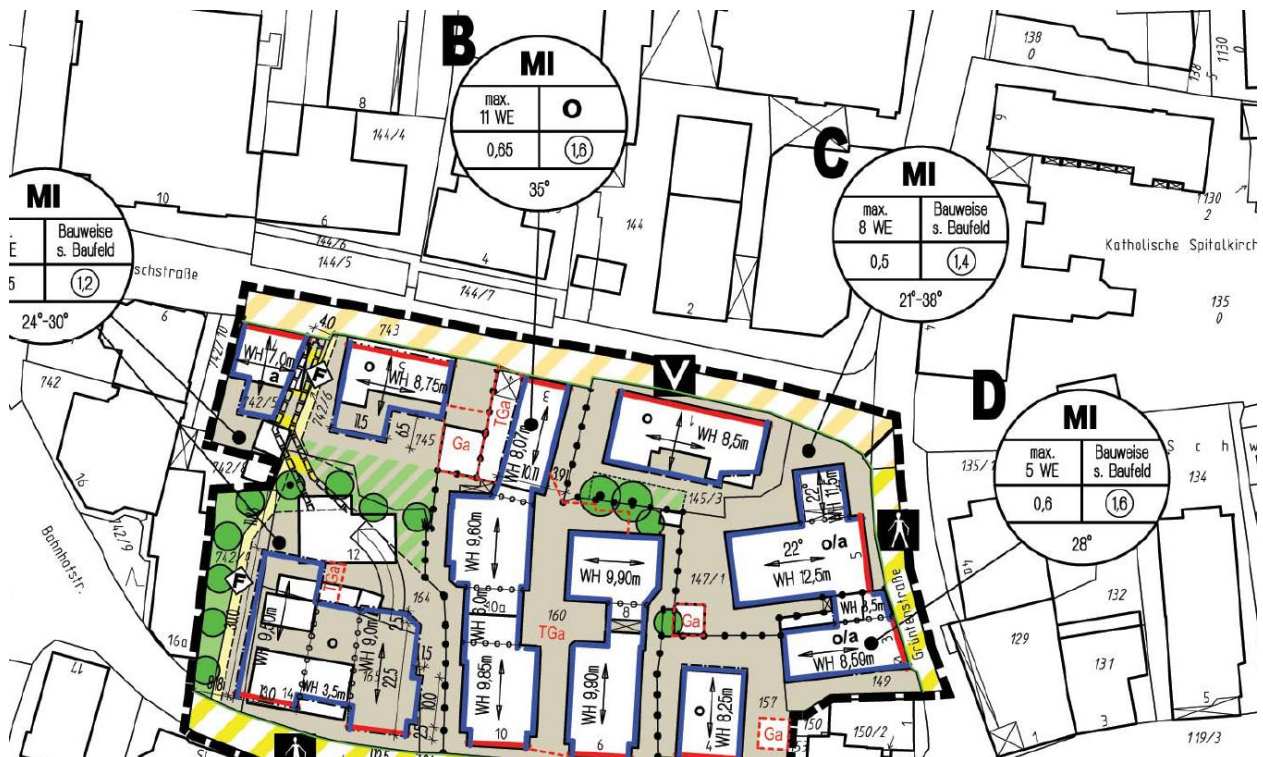


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen bebauungsplan Nr. 78.1

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78.1 „Wohn- und Geschäftshaus Hirschstraße 1“ soll eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung sowie die Bedarfsdeckung an Wohn- und Gewerbeflächen gewährleisten. Entsprechend ermöglicht der Bebauungsplan eine höhere GRZ (0,60), wobei für Nebenanlagen (hier insbesondere Tiefgaragen) eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,90 zulässig ist. Um dem städtebaulichen Profil sowie dem Straßenbild zu entsprechen und dennoch ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen wird die Geschossigkeit auf IV festgesetzt wobei das oberste 4. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen

muss. Die Einschränkungen der Wand- und Gesamthöhe gewährleisten eine Anpassung an die gegenwärtige Bebauung.

Der mit dem Bebauungsplan verbundene Neubau ersetzt die bisherige Wohnnutzung auf dem Grundstück. Ziel ist eine optimale Nutzung im Sinne der Deckung des in der Gemeinde vorliegenden dringenden Wohnbedarfs unter der Vermeidung Freiflächen außerhalb des Stadtgebietes zu überbauen und damit zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Durch den Erhalt des Charakters des Bestandgebäudes (Baukörperstellung, Dachform) fügt sich der Neubau in das Stadtbild sehr gut ein. Zudem wird die kaum genutzte und teilweise versiegelte Hinterhofsituation durch die grünordnerischen Festsetzungen aufgewertet und genutzt.

7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die Hirschstraße erschlossen. Da die Hirschstraße in dem Umgriff eine Fußgängerzone darstellt, wird eine Zugangsberechtigung für Anlieger ausgestellt. Die Tiefgaragenabfahrt befindet sich westlich des geplanten Gebäudes. Die oberirdischen Stellplätze im Osten des Vorhabens können nicht direkt vom Straßenraum aus erschlossen werden. Hier sind ggf. Dienstbarkeiten zur Überfahung der Fl.Nrn. 147/1 erforderlich. Der Stellplatznachweis gemäß der gemeindlichen Satzung kann nicht vollumfänglich erfüllt werden. Durch die zentrale Lage sowie das Angebot überwiegend kleinerer Wohnungen ist ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze aber nicht zielführend. Die nicht nachgewiesenen Stellplätze werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7.3 Freiflächengestaltung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Das Gebiet befindet sich im Ortskern und benötigt somit keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen. Für die Durchgrünung wurde die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

Um den Wuchs von Grasbestand auf der Tiefgarage zu fördern und zu gewährleisten, wurde eine durchwurzelbare Höhe von 0,5 m festgesetzt.

Geländeveränderungen zur Einfügung der baulichen Anlagen sind zulässig. Das Gelände ist an der Grundstücksgrenze an die Nachbargrundstücke anzugleichen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78.1 ist das Gebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung über einzelne zulässige Nutzungen in Anlehnung an ein MI fest.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es wäre daher nicht sinnvoll, das betroffene Grundstück einzeln zu betrachten, sondern es ist die Gemengelage des Gesamtgebietes zu betrachten. In diesem stellt die Flurnummer 145/3 einen kleinen Teil mit gewerblicher Nutzung und Wohnen dar.

Mit der geplanten Nutzung von Läden, Gewerbe und Miniappartements entspricht dies den Anforderungen an ein MI und der in der Umgebung vorhandenen Nutzung.

Als Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören sind insbesondere Betriebe in Anlehnung an Freiberufler zu sehen. Nicht in Betracht kommen Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen oder Stellplatzbedarf, sowie welche, die mit hohen Immissionen verbunden wären. Als geeignet werden vor allem Betriebe betrachtet, die der Versorgung des Gebietes dienen (z. B. Friseure).

Somit gliedert sich das Grundstück angemessen in das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78.1 festgesetzte MI einschließlich seiner immissionsschutzfachlichen Bewertung ein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Nachdem es ein besonderes Anliegen der Stadt Sonthofen ist, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und in Verbindung mit § 13a BauGB die Nachverdichtung in der Innenstadt zu fördern, wurde eine GRZ von 0,60 und eine GFZ von 1,8 als maximal zulässig festgesetzt.

Der angrenzende Bereich im Osten lässt bereits eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 zu, während der Bereich im Westen mit GRZ 0,65 und GFZ 1,6 ebenfalls über den Orientierungswerten für Obergrenzen nach § 17 BauNVO liegt. Im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78.1 liegt die GFZ bei 2,5.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung an dieser Stelle besonders geeignet um insbesondere auch den Anforderungen der Landesplanung in Bezug auf das Flächensparen nachzukommen: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Durch die Festsetzung einer Baulinie wird sichergestellt, dass das geplante Gebäude im Norden dorthin gebaut werden muss, wo sich das Bestandsgebäude befunden hat.

Eine gegenseitige Abstandsflächenübernahme für den Bestand ist vertraglich nicht dokumentiert.

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO gilt die eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 im Osten, da dies dem Bestand entspricht und dadurch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Zudem fallen die Abstandsflächen des Gebäudes auf dem östlich angrenzenden Grundstück ohnehin zum Teil bereits auf das Vorhabengrundstück (vgl. Abstandsflächenplan).

Mit der Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhe sind Abweichungen von Art. 6 der BayBO erforderlich. Die Schutzzwecke der Abstandsflächen einer hinreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie eines Sozialabstands werden durch den ausreichenden Abstand der nächstgelegenen Bebauungen gewahrt. Die schutzwürdigen Belange der dort gelegenen Anlagen werden ebenfalls berücksichtigt.

8.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Es sind Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass die im VEP beschriebenen Vorhaben zulässig sind und auch an der geplanten Stelle errichtet werden.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Regelungen zur Gestaltung und Baukörperpositionierung sichern eine ortsbildangepasste Bebauung, auch wenn sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch geringe Änderungen der Fassaden- und Grundrissaufteilung am Vorhaben ergeben werden.

Die Festsetzungen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan und gleichzeitig am Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Nachdem der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht öffentlich einsehbar ist, wurden die wesentlichen Bestandteile für die Gestaltung wie z. B. Dacheindeckung oder Geländeänderungen in die Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Festsetzung, dass bei Errichtung von Photovoltaikanlagen das Baumemorandum der Stadt Sonthofen anzuwenden ist, wird der historische Stadtkern gewahrt. Das Baumemorandum der Stadt Sonthofen soll als Leitfaden für Bauwerber und Architekten dienen und künftige Bauherren motivieren, die regionale Bauweise zu unterstützen und die zeitgeschichtliche Architektur zu berücksichtigen.

„Die Stadt Sonthofen und das Landratsamt Oberallgäu stellen bei der Genehmigung von Solaranlagen hohe Anforderungen an die gestalterische Integration der Anlagen ins betroffene Gebäude. Solaranlagen im historisch wertvollen Dorfkernbereich sind nur zulässig, wenn hinsichtlich des Ortsbilds, der Dachlandschaft und der historischen Bausubstanz eine gute gestalterische Lösung gefunden werden kann.“ (Baumemorandum, S. 46)

8.6 sonstige Festsetzungen

Belange der Grünordnung sind unter 6.3 erläutert. Zudem sind Flachdächer von Tiefgaragen- einhausungen extensiv zu begrünen. Belange des Immissionsschutzes werden durch Regelungen für die Tiefgaragenzufahrt vorsorglich bedacht. Grundsätzlich ist der mit dem Vorhaben verursachte Verkehr im Mischgebiet hinzunehmen.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Solarenergie

Die Stadt Sonthofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.