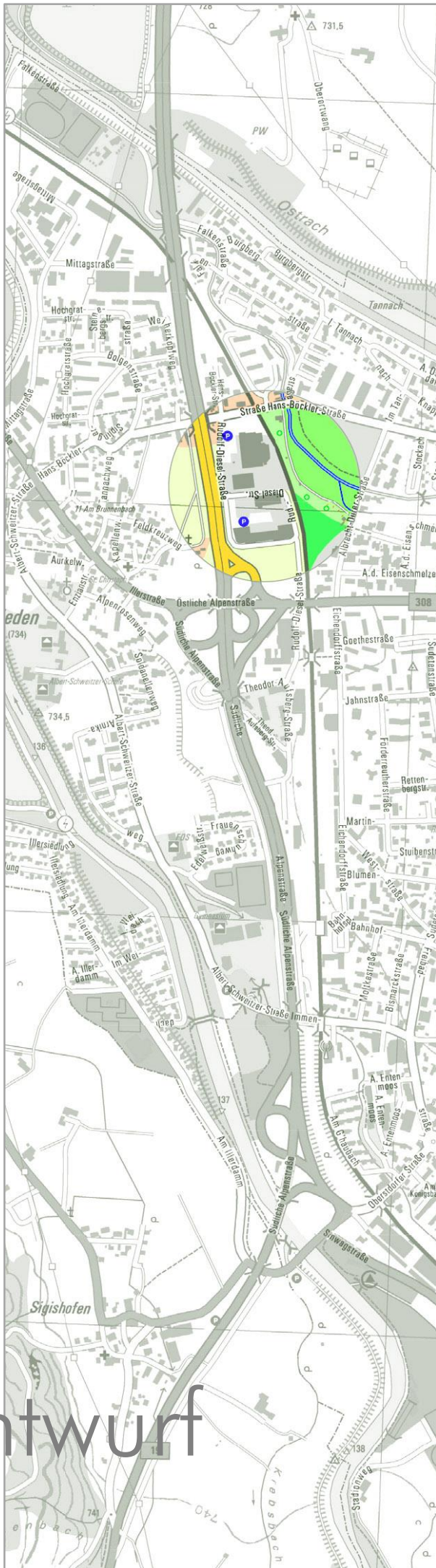


Entwurf



Stadt Sonthofen  
Bebauungsplan "Nr. 37"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 14
4	Hinweise und Zeichenerklärung 17
5	Satzung 26
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 28
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 39
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 43
9	Begründung – Sonstiges 45
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 47
11	Begründung – Bilddokumentation 48
12	Verfahrensvermerke 49

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

### Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

**Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**

**Lagerhäuser und Lagerplätze**

Tankstellen

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die

Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.2

SO<sub>Handel A-D</sub>

**Sonstiges Sondergebiet "Handel A-D"**, das Sondergebiet "Handel A-D" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Waren mit ihrer zugehörigen Infrastruktur. Die Verkaufsfläche eines jeden Sortimentes definiert sich durch die Auslagefläche (z.B. Regale, Körbe etc.) sowie einen gleichmäßigen Anteil der Flure, Gänge, des Eingangs- sowie des Kassensbereiches.

### 2.2.1

**Zulässig sind für das gesamte Plangebiet:**

#### 2.2.1.1

den o.g. Einzelhandelsbetrieben zugeordnete kleinere Einrichtungen zur Verpflegung der Kunden und Mitarbeiter (z.B. Café, Bistro, Imbissstand etc.)

#### 2.2.1.2

den o.g. Einzelhandelsbetrieben zugeordnete kleinere Dienstleistungsbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (z.B. Reparatur von Schuhen, Schlüsseldienst, Verleih von Transportfahrzeugen etc.)

#### 2.2.1.3

Anlagen für Verwaltungen der zulässigen Betriebe

### 2.2.2

**Ausnahmsweise zulässig sind für das gesamte Plangebiet:**

#### 2.2.2.1

Geschäfts- und Bürogebäude

#### 2.2.2.2

Autohäuser, Waschstraße, Tankstellen inkl. Verkaufsfläche mit max. 300 m<sup>2</sup>

### 2.2.3

**Zulässig sind darüber hinaus für einzelne Teilbereiche des Sondergebietes (Handel A-D) Handelsbetriebe mit folgenden Sortimentsgruppen mit maximalen Verkaufsflächen (Verkaufsflächenzahl (VKZ)):**

Die VKZ gibt als Verhältniszahl an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Diese VKZ wird als Dezimalzahl angegeben und entspricht dem Prozentsatz des jeweilig zulässigen Sortiments des Grundstücksbesitzers.

#### 2.2.3.1

**im Handelsbereich SO Handel<sub>A</sub>:**

**VKZ**

	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	0,172
	<b>Gesundheits- und Körperpflege</b>	0,014
	<b>Bekleidung, Lederwaren</b>	0,021
	<b>Schuhe</b>	0,002
	Haushaltswaren, Glas, Porzellan	0,015
	Bücher, Schreibwaren	0,013
	Hobby- und Freizeitartikel	0,016
	Sonstige Randsortimente	0,011
2.2.3.2	im Handelsbereich SO Handel <sub>B</sub> :	VKZ
	<b>Bekleidung, Lederwaren</b>	0,022
	<b>Schuhe</b>	0,002
	Haus- und Heimtextilien, Bilder, Rahmen	0,124
	<b>Sonstige Randsortimente</b>	0,038
2.2.3.3	im Handelsbereich SO Handel <sub>C</sub> :	VKZ
	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	0,162
	<b>Gesundheits- und Körperpflege</b>	0,005
	Sonstige Randsortimente	0,021
2.2.3.4	im Handelsbereich SO Handel <sub>D</sub> :	VKZ
	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,095
	Bekleidung, Lederwaren	0,120
	Schuhe	0,054
	Haushaltswaren, Glas, Porzellan	0,029
	Bücher, Schreibwaren	0,023

Haus- und Heimtextilien, Bilder, Rahmen	0,036
<b>Hobby- und Freizeitartikel</b>	0,004
<b>Spielwaren</b>	0,025
Sonstige Randsortimente	0,033

2.2.4 Zulässig sind darüber hinaus für einzelne Teilbereiche des Sondergebietes (Handel A-D) Handelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen mit maximalen Verkaufsflächen (Verkaufsflächenzahl (VKZ)):

2.2.4.1	im Handelsbereich SO Handel <sub>B</sub> :	VKZ
	<b>Autoteile</b>	<b>0,182</b>
	<b>Tiernahrung</b>	<b>0,107</b>
	Möbel/Küchen	0,742

2.2.4.2	im Handelsbereich SO Handel <sub>D</sub> :	VKZ
	<b>Elektrowaren</b>	<b>0,423</b>


2.2.5 Alle nicht aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimente (entsprechend der "Sonthofener Sortimentsliste") sind grundsätzlich im Gesamtgebiet zulässig. Die VKZ ist jedoch vorab fachgutachterlich zu ermitteln.


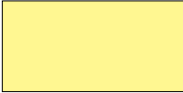


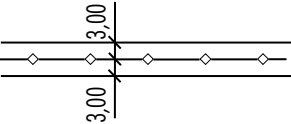
2.2.6 Vergnügungsstätten aller Art sind ausgeschlossen.

2.2.7 Einzelhandelsbetriebe im Bestand genießen Bestandsschutz unabhängig der aufgeführten Zulässigkeiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs.3 BauNVO)



- 2.3 GRZ .... **Maximal zulässige Grundflächenzahl**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;  
 Nr. 2.5. PlanZV; siehe Nutzungsschablonen)
- 2.4 GH .... m **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe**  
 die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von  
 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie  
 untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Auf-  
 zugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert über-  
 schreiten.  
 Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen  
 Oberkante des natürlichen Geländes und  
 Oberkante des Gebäudes.  
 Für den unteren Höhenbezugspunkt sind die in der Planzeichnung ein-  
 gearbeiteten Höhenlinien maßgeblich.  
 Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzun-  
 gen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist eine "effektive Gesamt-  
 höhe des Hauptgebäudes" entsprechend den Anteilen des Hauptge-  
 bäudes (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO), die in dem jewei-  
 ligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
 siehe Nutzungsschablonen)
- 2.5 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie  
 folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jeg-  
 liche Richtung).  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Nutzungsschablonen)
- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV;  
 siehe Planzeichnung)

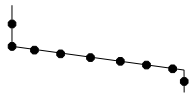
- 2.7  keine baulichen Anlagen  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  Versorgungsleitungen unterirdisch, hier DN 600-Erdkabel des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Oberes Allgäu mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:  
bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)  
Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern  
Lagerung schwer transportabler Materialien  
sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 2.13 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- Zur Vermeidung einer Überlastung des kommunalen Kanalsystems ist die Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund zu prüfen. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es bei Trennsystem gedrosselt in angrenzende Oberflächengewässer einzuleiten, bzw. bei Mischsystem entsprechend dem Stand der Technik zu behandeln.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Mischsystem abzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.15 Dachbegrünung**
- Flachdächer sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Dachfenster, technische Aufbauten sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.16



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Umgrenzung der Flächen für die Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich sind, **Immissionsschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

Bei Gebäuden an der westlichsten und südlichsten Bauzeile (Entlang der Bundesstraße B 19 bzw. der B 308) dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer zur West- oder Südfassade hin orientiert werden.

Bei Gebäuden an der westlichsten und südlichsten Bauzeile (Entlang der Bundesstraße B 19 bzw. der B 308) sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) an der West- und Südfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von mindestens 34 dB (Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen

Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Die Zuluftansaugstelle ist an einer geeigneten, wenig von Abgasen belasteten Gebäudeseite anzubringen.

Auf Grund der von der Bahnlinie Immenstadt – Oberstdorf ausgehenden Schwingungsmissionen sind die in einem Abstand bis zu 40 m zur Gleismitte geplanten Wohnnutzungen mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz auszustatten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gem. der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

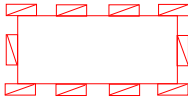
2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes „Nr. 37“ der Stadt Sonthofen.

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

2.19



**Aufzuhebende Grenze** des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nr. 37" der Stadt Sonthofen (rechtsverbindlich seit 09.12.1972).

- 3.1 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben**      Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.  
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.2 SD/ FD**      **Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Nutzungsschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):
- SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig
- FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung
- Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50% der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von
- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
  - Dachaufbauten und Dachausparungen,
  - nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
  - nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Nutzungsschablonen)

- 3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude** In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

**SD:** 22-26°

**FD:** 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.5 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **3.6 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

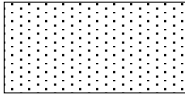
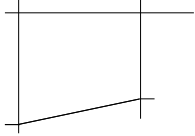

### **3.7 Werbeanlagen in den Baugebieten**

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Höhe von 9 m (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)



- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.4 1 8 3 2 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.6 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- 4.7 **Insektenvielfalt** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden.  
Es sollten nur Photovoltaikmodule verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

## 4.8 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche  $> 5.000 \text{ m}^2$  oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung (hier: Bodenzahl 64) oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Ebenso sollte die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am

Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- |             |                                       |   |
|-------------|---------------------------------------|---|
| <b>4.9</b>  | <b>Grundwasser und Drainagen</b>      | Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagewässer. Oberflächenwasser <b>aus Straßen-, Hof, und Dachflächen dürfen</b> nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. |
| <b>4.10</b> | <b>Gemeindliche Stellplatzsatzung</b> | Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nr. 37" gilt die städtische Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.                                   |
| <b>4.11</b> | <b>Brandschutz</b>                    | Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).  |

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

#### 4.12 Pflanzungen entlang der Bahnlinie

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

#### 4.13 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Überflutungsbereich, welcher bei einem  $HQ_{\text{Extrem}}$ -Ereignis überflutet werden könnte. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher sein. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf

zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

#### 4.15 Hinweise Eisenbahn/ DB Immobilien

Der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.

Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

Auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 1382, 1382/1, jeweils Gemarkung Sonthofen sind Belastungen zu Gunsten der Deutsche Bahn AG vorliegend, die zwingend überprüft und ggf. gelöscht werden müssen, um Rechtsklarheit zu erlangen. Der Antrag auf Löschung von Dienstbarkeiten muss vom Grundstückseigentümer bei einem Notar beantragt werden. Für weitere Details bzgl. des Procederes der Anpassung von Dienstbarkeiten können Sie sich an die Abteilung DB AG, DB Immobilien, Operative Eigentümervertretung (CR.R 047), Sandstr. 38-40, 90443 Nürnberg, E-Mail: DB.Immobilien.Loeschungsbewilligungen@deutschebahn.com, wenden.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Ein widerrechtliches Betreten sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme)

sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerrdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.NF-S-D), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 0152/3/409612, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom

Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Bauherren werden darum gebeten, in ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

#### 4.16 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige



eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Fl.Nr. 1382/1 befindet sich ein Brauchwasserbrunnen, dessen weitere Nutzung vom Grundstückseigentümer zu prüfen ist und das Ergebnis entsprechend dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen ist.

Die höhere Landesplanungsbehörde ist in jedem zukünftigen Baugenehmigungsverfahren eines Vorhabens mit noch zu ermittelnder VKZ von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu beteiligen und das jeweilige konkrete Vorhaben ist an den dann jeweils gültigen landesplanerischen Vorgaben zu beurteilen.

#### **4.17 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Sonthofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.18 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Bereich ohne bauliche Anlagen).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 (bei Abstandsflächen) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Stadtrat der Stadt den Bebauungsplan "Nr. 37" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan "Nr. 37" der Stadt Sonthofen (rechtsverbindlich seit 09.12.1972) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nr. 37" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.10.2022.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Nr. 37" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.10.2022.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 10.10.2022 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

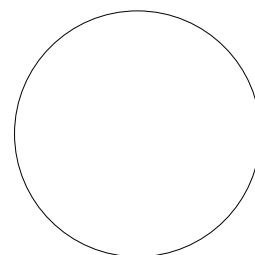
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan "Nr. 37" der Stadt Sonthofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Sonthofen, den .....

.....  
(C. Wilhelm, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Sonthofen. Dabei wird der Geltungsbereich im Westen von der Bundesstraße B19 und im Osten von der Bahnlinie "Oberstdorf" - "Kempten" begrenzt. Das Gebiet wird aktuell bereits durch seinen Bestand mit diversen Einkaufsgeschäften geprägt.
- 6.1.1.2 Konkreter Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die notwendige Regelung der Sortimente für die Einzelhandelsbetriebe. Dadurch soll ein klar definiertes Konzept für zukünftige Einzelhandelsnutzungen entstehen. In diesem Zuge wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan aufgehoben und der gesamte Bebauungsplan neu aufgestellt.
- 6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 37" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Nr. 37" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Sonthofen. Dabei wird der Geltungsbereich im Westen von der Bundesstraße 19 und im Osten von der Bahnlinie zwischen Oberstdorf und Kempten begrenzt. Im Norden schließt an das Plangebiet die "Hans-Böckler-Straße" und im Süden die "Östliche Alpenstraße" an. Das Gebiet wird aktuell bereits durch seinen Bestand mit diversen Einkaufsgeschäften geprägt. Nur im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Bereich landwirtschaftlich genutzt.
- 6.1.2.2 Die Erschließung erfolgt, wie bestehend über die "Rudolf-Diesel-Straße", welche einmal durch das Plangebiet führt.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1378/1, 1378/3, 1378/5, 1381/1, 1381/2, 1381/3, 1381/4, 1381/5, 1382, 1382/1, 1382/2, 1382/3.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberstdorfer Illertal geprägt, welches den Landschaftstypus einer grünlandgeprägten offenen Kulturlandschaft aufweist.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude mit Einzelhandelsnutzung. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Ein leichter Geländeanstieg ist nach Südosten zu erkennen. Die Anschlüsse an die bestehenden Grundstücke sind unproblematisch.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Konkreter Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die notwendige Regelung der Sortimente für die Einzelhandelsbetriebe. Dadurch soll ein klar definiertes Konzept für zukünftige Einzelhandelsnutzungen entstehen. In diesem Zuge wird der gesamte Bebauungsplan neuaufgestellt. Dies ist notwendig, da der rechtskräftige Bebauungsplan in den Jahren seit seiner erstmaligen Aufstellung einen deutlichen Wandel erfahren hat und aus diesem Grund aufgehoben wird. Zwischenzeitlich hat sich eine Fülle von Einzelhandelsbetrieben niedergelassen. Der neue Bebauungsplan soll die Entwicklung des Einzelhandels zielgerichtet steuern und etwaige Konflikte mit zentralörtlichen Lagen vermeiden.

- 6.2.2.2 Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Regelung der Sortimente durch Sortimentszahlen. Hierdurch sollen ungewünschte Entwicklungen verhindert werden. Außerdem soll die Schließung der sich im südlichen Bereich befindlichen Baulücke durch ein ansprechendes Konzept erreicht werden.

Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
  - 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind

weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.2.5 Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.
- 2.1.3 Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- 2.1.5 Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Sonthofen als Oberzentrum.
- 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
- 5.3.1 Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.  
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
  
- 5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

6.2.3.2 Zu Ziel 2.1.3: Die Stadt Sonthofen ist als Oberzentrum im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) festgelegt. Als zentraler Ort übernimmt die Stadt damit eine Versorgungsfunktion der Bevölkerung mit Waren des gehobenen Bedarfs sowie eine Versorgungsfunktion für zentralörtlich niedriger eingestufte Orte im Umland des Oberzentrums. Die Stadt Sonthofen ist aufgrund ihrer landesplanerischen Einstufung grundsätzlich auch für großflächigen Einzelhandel geeignet. Ferner wurde im Rahmen der "Verträglichkeitsanalyse für den Fachmarktstandort Rudolf-Diesel-Straße" der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 12.11.2020 die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen und deren Einfügen in das zentralörtliche System Bayerns, dem das Landesentwicklungsprogramm zugrunde liegt, belegt.

6.2.3.3 Zu Ziel 5.3.1: Die Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes erfolgt in guter Anbindung an das Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs. Zudem leben im direkten Einzugsgebiet in fußläufiger Erreichbarkeit um den Standort herum ca. 4.500 Einwohner der Stadt Sonthofen. Das landesplanerisch geforderte Integrationsgebot kann damit als erfüllt betrachtet werden.

- 6.2.3.4 Zu Ziel 5.3.3: Bei Einzelhandelsgroßprojekten ist sicherzustellen, dass die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) festgelegten Schwellenwerte bzgl. einer Abschöpfung von sortimentspezifischer Kaufkraft im Bezugsraum nicht überschritten werden. Diese landesplanerische Vorgabe hat zum Ziel, dass es nicht durch Kaufkraftverluste bereits bestehender Geschäfte im Umkreis des Großprojektes zu Geschäftsaufgaben kommt und damit zu Beeinträchtigungen der bestehenden Einzelhandelsstrukturen. Insbesondere die Stadt- und Ortskerne, in denen sich regelmäßig diese Betriebe befinden, sollen damit geschützt und erhalten werden. Eine entsprechende Ermittlung, wie viel Kaufkraftabschöpfung durch ein Einzelhandelsgroßprojekt auf den Bezugsraum resultiert, wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung durch die "Verträglichkeitsanalyse für den Fachmarktstandort Rudolf-Diesel-Straße" der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 12.11.2020 nachgewiesen. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Nutzungen und Dimensionierungen aus landesplanerischer Sicht umsetzbar sind.
- 6.2.3.5 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Stadt Sonthofen als Mittelzentrum gemeinsam mit der Stadt A III 3 Immenstadt i. Allgäu.
- 6.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- Die Stadt Sonthofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 22.10.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als "Sondergebiete Handel" und "gewerbliche Bauflächen" dargesellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.7 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.
- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung



- 6.2.4.1 Konkreter Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die notwendige Regelung der Sortimente für die bestehenden und zukünftigen Einzelhandelsbetriebe.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die städtebauliche Ordnung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen und Sortimente zu erhalten.
- 6.2.4.3 Für das geplante Sondergebiet soll erreicht werden, dass ein attraktives, verkehrsgünstig gelegenes Angebot von Einkaufsmöglichkeiten erhalten und für zukünftige Veränderungen vorbereitet ist. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, im südlichen Gewerbegebiet die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen.
- 6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 6.2.4.5 Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 37" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zusätzliche zulässige Grundfläche liegt bei zusätzlichen 0 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Für den nördlichen Bereich ist ein Sonstiges Sondergebiet "Handel" (SO<sub>Handel</sub>) und für den südlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Handel" (SO<sub>Handel</sub>) eingearbeitet. Insgesamt setzt sich das Sonstige Sondergebiet "Handel" (SO<sub>Handel</sub>) aus den Zonierungen "Handel A-D" zusammen. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes "Handel" (SO<sub>Handel</sub>) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevante Waren vertreiben. Für die Verkaufsbetriebe ist eine zonenspezifische maximal zulässige Verkaufsflächenzahl für die einzelnen

zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen nach Art der Nutzung festgesetzt. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass für die Gesamtfläche des Gebietes eine gemäß landesplanerische Vorgabe zulässige Ansiedlung von Verkaufsbetrieben erfolgt. Die Zulässigkeiten umfassen die **zentrenrelevanten** Sortimentsgruppen "Nahrungs- und Genussmittel", "Haushaltswaren, Glas, Porzellan", "Gesundheits- und Körperpflege", "Bekleidung, Lederwaren", "Schuhe", "Haus- und Heimtextilien, Bilder, Rahmen", "Bücher- und Schreibwaren" sowie "Spielwaren". Die höhere Landesplanungsbehörde ist außerdem in jedem zukünftigen Baugenehmigungsverfahren eines Vorhabens mit noch zu ermittelnder maximaler Verkaufsflächenzahl von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu beteiligen und das jeweilige konkrete Vorhaben ist an den dann jeweils gültigen landesplanerischen Vorgaben zu beurteilen. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind auch Anlagen für Verwaltungen zulässig, die den zuvor genannten Einzelhandelsbetrieben dienen. Ausnahmsweise können im Sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO<sub>Handel</sub>) auch Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden. Dies ist möglich, da eine geringe Anzahl solcher Nutzungen den gewünschten Gebietscharakter nicht untergraben und mit dem angestrebten Nutzungskonzept vereinbar sind.

#### 6.2.5.2 Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) werden auf der Grundlage des § 1 der BauNVO Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Im Gewerbegebiet werden öffentliche Tankstellen sowie **Geschäfts-,** Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhäuser und Lagerplätze auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit herabgestuft. Dies ist sinnvoll, da das Gewerbegebiet vorwiegend der Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe dienen soll. Insbesondere **Geschäfts-,** Büro- und Verwaltungsgebäude sind in der Regel nicht an die spezifischen Anforderungen eines Gewerbegebietes gebunden und können auch an anderer Stelle im Stadtgebiet untergebracht werden. Dies gilt sowohl für die Ausführung der entsprechend der Art der Nutzung üblichen Tätigkeiten sowie auch die Flächenansprüche der Gebäude. Im Bezug auf die Errichtung öffentlicher Tankstellen sowie **Lagerhäuser und Lagerplätze** soll das Gebiet ebenfalls den klassischen Gewerbebetrieben vorbehalten werden.

Im Gewerbegebiet erfahren Anlagen für sportliche Zwecke einen generellen Ausschluss. Dadurch sollen Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung, insbesondere der östlich angrenzenden Wohnbebauung, zu vermeiden, werden diese Nutzungen generell ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass deren Zweck nicht mit den Entwicklungsvorgaben der Stadt Sonthofen vereinbaren lassen, die für den südlichen Bereich die Schaffung eines durch Gewerbebetriebe geprägten qualitativ hochwertigen Standort für ortsansässige Gewerbetreibende schaffen möchte. Aufgrund der besonders attraktiven verkehrlichen Situation des Standortes ist dies auch sinnvoll.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren außerdem die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art an zentralen Standorten im

Stadtgebiet unterzubringen und das vorliegende Gewerbegebiet einer rein gewerblichen Nutzung zu überlassen. Aus gleichem Grund ist auch ein Ausschluss von Vergnügungsstätten sinnvoll. Hier kommt noch hinzu, dass von der zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) ein extrem störender Charakter ausgeht, der auch die direkte Umgebung beeinflussen kann.

Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ausnahmeweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Diese sollen in Art ausgeführt werden, die der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Dadurch wird sichergestellt, dass der Charakter des Gewerbegebietes nicht in ein Mischgebietsverhältnis übergeht.

Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe. Diese sind auf das nördliche Sonstige Sondergebiet "Handel" (SO<sub>Handel</sub>) zu konzentrieren. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind der Verkauf der im Rahmen der handwerklichen Leistung produzierten oder verarbeiteten Waren, die lediglich in untergeordneter Form zum Hauptbetrieb stattfindet.

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

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die beiden Gebietstypen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerten für Gewerbegebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

- 6.2.5.4 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das Plangebiet sowohl eine geschlossene Bebauung ohne Maximallänge zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2.5.6 Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein Bereich ohne Zufahrten festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine Zufahrt ausschließlich über die dafür vorgesehenen Bereiche erfolgen kann.
- 6.2.5.7 Durch die Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird sichergestellt, dass die erforderliche Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG zur westlich verlaufenden Bundesstraße B 19 bzw. zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 eingehalten wird. In einem Bereich von 20,00 m zum Fahrbahnrand sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **6.2.6 Infrastruktur**

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist voraussichtlich nicht erforderlich. Sofern die zukünftigen Nutzungen die Kapazität der bestehenden Trafostationen überschreiten, ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich, da Trafostationen grundsätzlich auf den Bauflächen zulässig sind.

6.2.6.2 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich erfolgt zu Gunsten des Versorgungsträgers Zweckverbandes Fernwasserversorgung Oberes Allgäu.

## 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das Plangebiet ist über die "Rudolf-Diesel-Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Theodor-Aufsberg-Straße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 19.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Rudolf-Diesel-Straße" im Zentrum des Plangebietes mit der Linie 1 gegeben.

6.2.7.3 Aufgrund seiner sehr guten Anbindung sowohl für den privaten Autoverkehr der Bewohner Sonthofens als auch von auswärts anreisenden Verbrauchern sowie die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet für die Entwicklung als Handelsstandort geeignet.

6.2.7.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende "Rudolf-Diesel-Straße".

## 6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz

6.2.8.1 Im Süden des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet mit ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber\*innen und Betriebsleiter\*innen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Im Sondergebiet "Handel A – D" sind keine Wohnnutzungen zulässig. Unmittelbar neben dem ausgewiesenen, noch nicht bebauten Gewerbegebiet, befinden sich keine Wohn- oder Mischgebiete, weshalb eine Festsetzung von Emissionskontingenten im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist.

Auf das Gewerbegebiet mit zulässigen Wohnnutzungen wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraßen B 19 und B 308 sowie der Bahnlinie Oberstdorf – Kempten ein. Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gelten für Verkehrslärmimmissionen in Gewerbegebieten nachfolgende Orientierungswerte: Tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 65 dB(A), nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 55 dB(A).

Ausgehend von der Bundesstraße B 19, der Bundesstraße B 308 und der Eisenbahnlinie werden gemäß den Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu die Orientierungswerte im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Im nördlichen und östlichen Bereich werden die Orientierungswerte tags gerade eingehalten und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz enthalten. Diese sehen die Orientierung der Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) entlang der westlichsten und südlichsten Gebäudezeile (entlang der Bundesstraße B 19 und B 308) auf die abgewandten Gebädefassaden vor. Zusätzlich ist ein Mindestschalldämmmaß für

die Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büros) für die südlichste und westlichste Bauzeile festgesetzt. Weiterhin sind zum Schutz vor nächtlichen Verkehrslärmimmissionen alle Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Gewerbegebiet mit lüftungstechnischen Anlagen zu versehen. Somit kann der erforderliche Mindestluftwechsel in den betreffenden Räumen sichergestellt werden.

Ausgehend von Bahnlinien ist in Abständen bis zu 40 m mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen. Wohnnutzungen, die innerhalb dieses Abstandes geplant sind, sind deshalb mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz auszustatten. Alternativ ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die Anhaltswerte A gemäß der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.

Durch die genannten Maßnahmen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

6.2.8.2 Für die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine Informationen zu Altlasten vor.

### **6.2.9 Wasserwirtschaft**

6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.9.3 Das Baugebiet wird an die städtische Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

### **6.2.10 Geologie**

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

6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Da der überwiegende Teil der Flächen ist bereits vollständig bebaut ist, ist ohnehin nicht mit großen Geländeänderungen durch die Planung zu rechnen.

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

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 37" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Nr. 37" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Sonthofen. Es ist eingebettet zwischen der B 19 im Westen und der Bahnlinie Oberstdorf – Kempten im Osten. Im Norden wird es durch die "Hans-Böckler-Straße" und im Süden durch die B 308 in Richtung Bad Hindelang begrenzt. Jenseits der Bahnlinie liegen Schrebergärten und ein Park, nördlich der "Hans-Böckler-Straße" schließt Wohnbebauung an. Jenseits der B 19 liegen als Mahdgrünland genutzte Fettwiesen während südlich der B 308 weitere gewerblich genutzte Flächen anschließen. Im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes besteht bereits Bebauung in Form von Supermärkten und anderen Einzelhandelsbetrieben. Lediglich der südliche Teil wird derzeit als Grünland genutzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Bereich jedoch bereits als Gewerbegebiet festgesetzt.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die überplante Fläche lässt sich in zwei Teilbereiche auftrennen. Im Norden und in der Mitte ist ein Großteil des Plangebietes bereits versiegelt oder bebaut. Lediglich zwischen den Parkplätzen und auf den Verkehrsbegleitgrünflächen in Richtung der "Rudolf-Diesel-Straße" besteht überhaupt noch Vegetation. Diese ist dort beschränkt auf Rasen, vereinzelte Büsche und junge Bäume sowie störungstolerante Ruderalarten.

Aufgrund der überwiegenden Bebauung und der angrenzenden großen Verkehrswege ist die Fläche für den Biotopverbund von geringer Bedeutung.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im näheren Umfeld der Planung befinden sich keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete für Natur und Landschaft.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von holozänen Flussschottern geprägt. Aus dem anstehenden sandig-steinigen Kies haben sich ursprünglich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde gebildet. Aufgrund der überwiegenden Versiegelung ist der ursprüngliche Boden auf einem Großteil der Fläche nicht mehr anzutreffen. Lediglich im südlichen Drittel (Größe ca. 1,35 ha) liegen noch weitestgehend unbeeinträchtigte Böden vor, die ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):  
Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen durch Hangwasser zu rechnen. Allerdings liegt die nördliche Hälfte des Plangebietes im Hochwassergefahrenbereich für ein HQextrem der Ostrach. Die berechneten Überschwemmungstiefen reichen dabei bis 1 m Höhe. Im Plangebiet fallen derzeit bereits Abwässer an. Lediglich im südlichen Bereich kann das Niederschlagswasser noch breitflächig über die belebte Bodenzone versickern.  
Über den genauen Grundwasserstand ist nichts genaues bekannt. Laut den Informationen des Gewässerkundlichen Dienstes (GKD) des LfU für die Messstelle Sonthofen Bahnhof (Geländehöhe 734,77 m ü NN) lag der Grundwasserstand zwischen Juni und August 2019 zwischen 733,2 und 733,8 m ü NN. Die Messstelle befindet sich an der Eisenbahnbrücke, die die Immenstädter Straße überquert, etwa 1 km südlich des Plangebietes.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche, größtenteils bereits versiegelte Freifläche, die sich negativ auf das Stadtklima auswirkt. Lediglich auf der Grünfläche im Süden kann sich noch in geringem Umfang Kaltluft bilden. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt vor. Aufgrund der Nähe zur B 19 und weiteren Hauptverkehrswegen ist mit einer gewissen Anreicherung von Luftschadstoffen zu rechnen. Die Luftqualität ist deshalb voraussichtlich bereits vorbelastet.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Stadt Sonthofen liegt inmitten des Oberstdorfer Talraums, der von den Allgäuer Alpen umschlossen wird. Von Nord nach Süd wird Sonthofen entlang durch eine landschaftsästhetisch vorbelastete Achse bestehend aus der Bundesstraße, der Bahnlinie und den daran entlang angeschlossenen Gewerbegebieten und großen Einzelhandelsbetrieben durchzogen, in der auch das Plangebiet liegt. Der Bereich ist von der B 19



und der B 308 aus gut einsehbar. Nach Osten ist das Plangebiet durch die Bahnlinie und den daran angrenzenden Park mit Baumbestand abgeschirmt. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das wesentliche Ziel der Planung ist die notwendige Regelung der Sortimente für die Einzelhandelsbetriebe. Im Vergleich zur Bestandssituation werden keine Flächen neu versiegelt, auch neue Gebäude sind nicht geplant. Eine Bebauung des südlichen Drittels ist weiterhin grundsätzlich möglich. In diesem Fall geht der Lebensraum der im Bereich der Fettwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu sämtlichen Biotopen und sonstigen Schutzgebieten besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind diese von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Planung werden keine neuen Versiegelungen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglicht. Etwa zwei Drittel des Plangebietes sind bereits versiegelt/bebaut, sodass hier keine weitere Verschlechterung der Bodenfunktionen mehr möglich ist. Das Bodenprofil ist bereits erheblich verändert. Sollte die südliche Fläche ebenfalls bebaut werden, kann der Boden auch in diesem Bereich seine Funktionen nicht mehr wahrnehmen. Hier wäre eine landwirtschaftliche Ertragsfläche mit einer Größe von ca. 1,35 ha betroffen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da ein Großteil der Flächen im Plangebiet bereits versiegelt ist, können hier keine weiteren Beeinträchtigungen der Bodendurchlässigkeit auftreten. Falls der südliche Teilbereich ebenfalls bebaut werden sollte, verringert sich hier die Durchlässigkeit und eine Versickerung des Niederschlagswassers ist voraussichtlich nicht mehr möglich.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Mischsystem abzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Gehölze werden durch die Planung voraussichtlich nicht gerodet. Sollte die im Süden bestehende Wiesenfläche ebenfalls bebaut werden, kann sich auf dieser Fläche keine Kaltluft mehr

bilden. Im Anbetracht der großflächigen bereits bestehenden Versiegelungen und der Vorbelastung durch den Verkehr sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Wesentlichen wird durch den Bebauungsplan die Bestandssituation gesichert. Weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen hierdurch nicht, es sei denn die Wiesenfläche im Süden des Plangebietes wird ebenfalls bebaut. Dies ist jedoch bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglich. Eine Verlagerung des Ortsrandes entsteht hier durch nicht.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 7.2.3.3 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.4 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.5 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.6 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

8.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben sind angepasst zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung.

## 8.2 Sonstige Regelungen

### 8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu Grunde gelegt. Ein Inkraftsetzen der Abstandsflächen ist mit Novellierung der BayBO vom Dezember 2020 nicht mehr erforderlich. Es handelt sich um eine statische, auf die in den Rechtsgrundlagen dieser Planung aufgeführte Fassung der BayBO bezogene Regelung. D.h., es gelten jeweils die Abstandsflächenregelungen gemäß der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung der BayBO. Dies ist

sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

## **8.2.2 Werbeanlagen**

- 8.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

**9.1 Umsetzung der Planung****9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**9.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der bestehenden Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

**9.2 Erschließungsrelevante Daten****9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 7,45 ha

**9.2.2 Erschließung**

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Mischwasserkanäle

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg

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

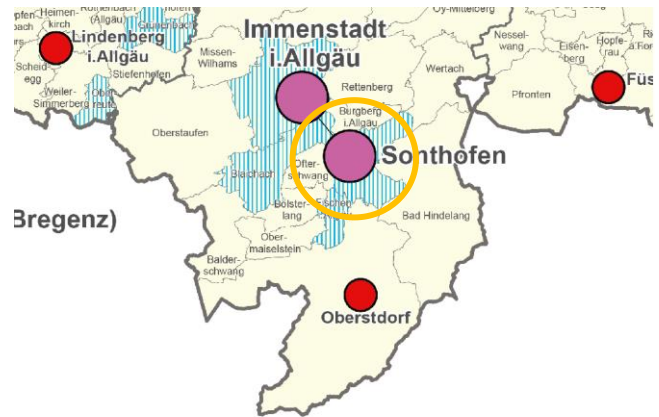
9.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Nr. 37" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

**9.3 Zusätzliche Informationen****9.3.1 Planänderungen**

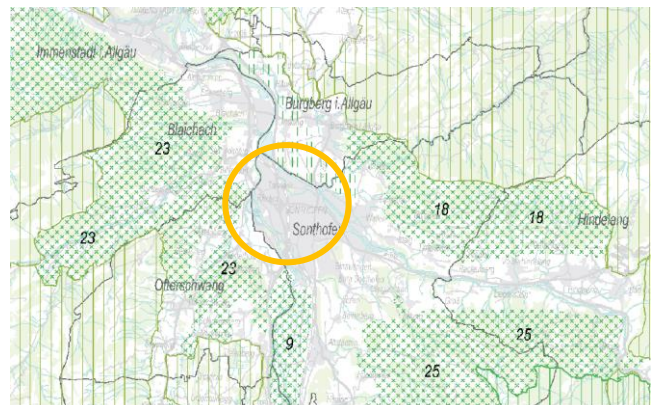
9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Bauausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.10.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Bauausschusssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bauausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 10.11.2022 enthalten):

- Aktualisierung Rechtsgrundlagen
- Aufnahme einer Festsetzung zum Immissionsschutz
- Konkretisierung der Zulässigkeiten im Gewerbegebiet unter Kapitel 2.1.
- Aufnahme einer Definition des Begriffs Verkaufsfläche sowie Konkretisierung der Sortimentsgruppen unter Kapitel 2.2
- Ergänzung einer Erläuterung der VKZ unter Kapitel 2.2.3
- Anpassung der Verkaufsflächenobergrenzen der nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Ergänzung der Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser
- Ergänzung der Festsetzung zur Ableitung von Drainagewasser
- Zusätzliche Hinweise zum Bodenschutz
- Aufnahme eines Hinweises zur Eisenbahn/ DB Immobilien
- Aufnahme eines Hinweises zu Pflanzungen entlang der Bahnlinie
- Aufnahme eines Hinweises zum Überflutungsschutz
- Anpassung der Anbauverbotszone in der Planzeichnung
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) und Sonderfläche Handel (SO)



Blick nach Süden auf die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte mit Parkraumflächen im Vordergrund



Blick von Osten nach Westen über die "Rudolf-Diesel-Straße". Rechts und links am Bildrand sind Bestandsgebäude zu erkennen



Blick von Süden nach Norden über die Brachfläche





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

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung und Neuaufstellung erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Sonthofen, den .....

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

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Nr. 37" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sonthofen, den .....

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

## 12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Nr. 37" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sonthofen, den .....

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

Plan aufgestellt am: 09.03.2022

Plan geändert am: 10.10.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Natalie Begic
Stadtplanung und Projektleitung	Natalie Begic
Landschaftsplanung	Dorothee Clausen
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasserin: N. Begic

.....  
(i.A. N. Begic)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.