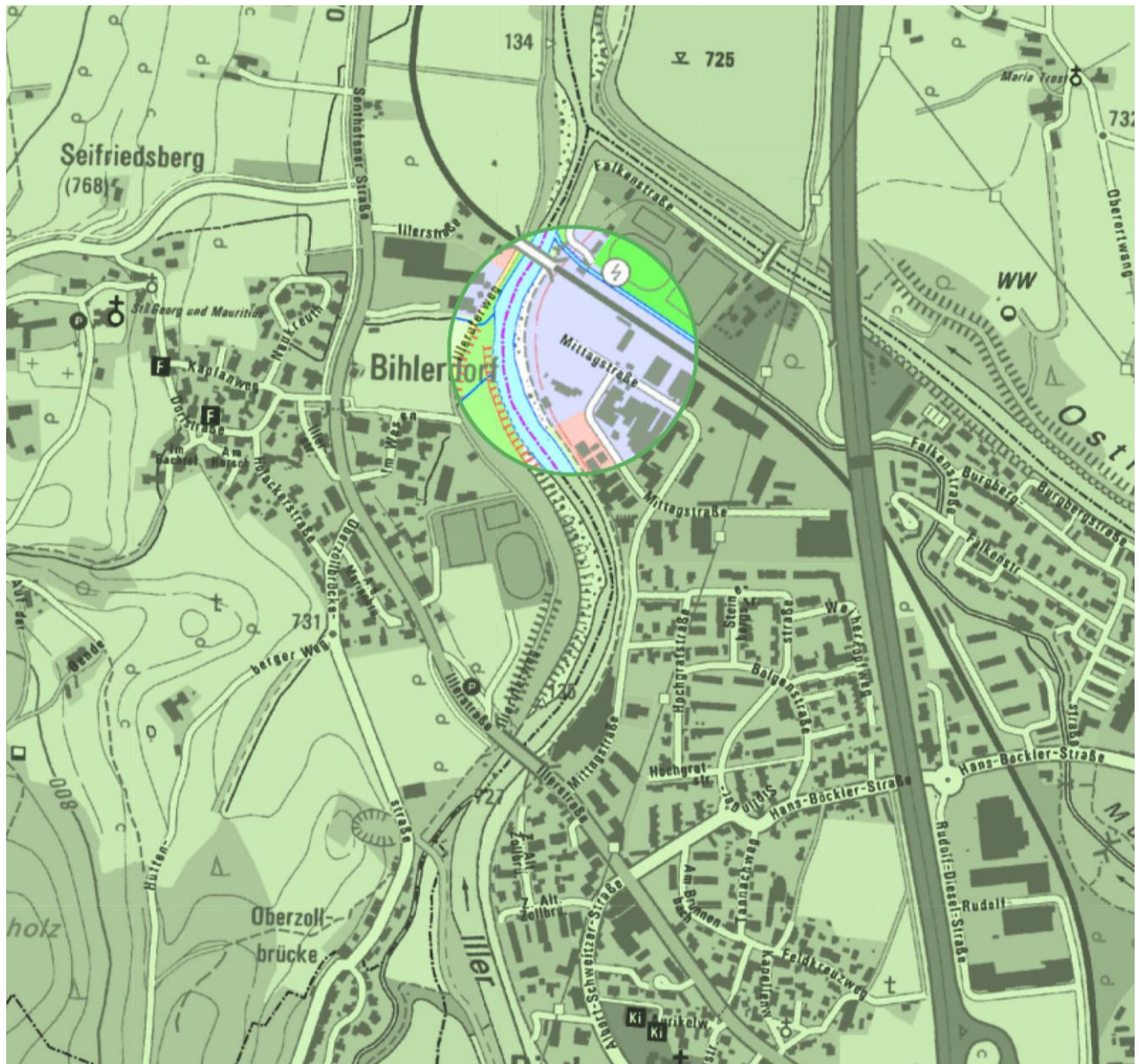




Stadt Sonthofen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Postzustellstützpunkt Illerried" und
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

Entwurf
Fassung 04.11.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

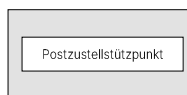


Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) mit Zeichenerklärung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried"
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried"
5	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung
6	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
7	Hinweise und Zeichenerklärung
8	Satzung
9	Begründung – Städtebaulicher Teil
10	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
12	Begründung – Sonstiges
13	Begründung – Bilddokumentation
14	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|--|--|
| 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-Immissionsschutzgesetz | (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) |

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) mit Zeichenerklärung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried"



"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzungen ("Postzustellstützpunkt") (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Postzustellzentrums

Zulässig sind:

- Gebäude, Räume und Außenflächen zur Lagerung und Verteilung von Postwaren
- Beladepplätze für die Zustellfahrzeuge
- Sozialräume für Mitarbeiter*innen
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Sanitärräume
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich Infrastruktur, Fluchtwege und Nebenanlagen
- Garagen, Carports und überdachte Stellplätze für Trikes
- Nicht-überdachte Stellplätze
- Elektro-Tankstellen als E-Ladestationen/-säulen
- Werbeanlagen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen haben den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.

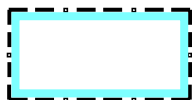
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; Nr.1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Die maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche (GR) beträgt 7.750 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.3 | Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe | Die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe beträgt 740,80 m ü. NHN.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO) |
| 2.4 | Maximal zulässige Wandhöhe | Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 739,80 m ü. NHN.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO) |
| 2.5 | Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN) | <p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).</p> <p>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.</p> <p>Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p> |
| 2.6 | Höhe von Werbeanlagen | <p>Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe über nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 7,50 m über dem natürlichen Gelände.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p> |

2.7



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); Überschreitungen durch Dachüberstände bzw. Vordächer sowie untergeordnete Bauteile (z.B. "Catwalk") bis max. 5,50m sind zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

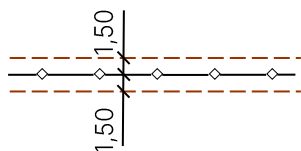
2.8

Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Postzustellstützpunkt")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Werbeanlagen usw.). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.9



Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier 110-kV-Kabel der AllgäuNetz GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; der Bereich innerhalb des Schutzstreifens ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

2.11

Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Eine Versickerung im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist unzulässig.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs.1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.12



Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.14

Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Die Beleuchtung darf nicht in Richtung der umliegenden Biotope abstrahlen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.15

Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege, welche sich nicht im Bereich von Altlasten befinden, sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt

verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.16 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

2.17 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich
Schalen- u. Steinobst sowie nicht
oder nur in geringem Maße Feuer-
brand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. Padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Erle	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.18



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung.

In dem Bereich ist eine dreireihige Ortsrandeingrünung durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Wuchsklasse in einer angemessenen Durchmischung umzusetzen. Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Gehölzen innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.

Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens sechs verschiedene Straucharten und drei verschiedene Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste aus der Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

Im Bereich der Bahngleise ist darauf zu achten, 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.

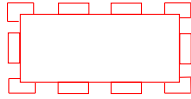
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.19 Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebsicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

2.20



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried" Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
(2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	☒	☐	☐
(2) 3. Tankstellen	☒	☐	☐
(2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke	☒	☐	☐
(3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	☐	☐	☒
(3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☒	☐
(3) 3. Vergnügungsstätten	☐	☒	☐

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

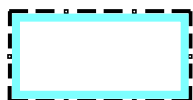
Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.3 u. §20 Abs.1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV)

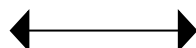
3.3



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.4



Hauptfirstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 3^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.5



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

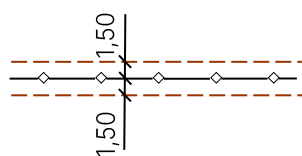
3.6



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.7



Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier 110-kV-Kabel der AllgäuNetz GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; der Bereich innerhalb des Schutzstreifens ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

(§ 9 Abs.1 Nr.13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.6 BauGB; Nr.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.8



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.56 der Stadt Sonthofen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr.56 (rechtsverbindlich seit 13.11.1982) vor dieser Änderung werden

für diesen Bereich durch die Planzeichnung vom 04.11.2022 vollständig ersetzt. Die textlichen Änderungen gelten zusammen mit der ursprünglichen Fassung.

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

4		Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried"
4.1	Dachform für Hauptgebäude	Als Dachformen für Hauptgebäude ist das Satteldach zulässig. Die beiden Dachflächen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Ein vertikaler oder horizontaler Versatz der beiden Dachflächen ist unzulässig. So genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig. Die o.g. Vorschrift zur Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen). Diese sind frei gestaltbar. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.2	Dachneigungen für Hauptgebäude	Die vorgeschriebene Dachform Satteldach ist mit einer Dachneigung von 6 – 8° auszuführen. Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.3	Materialien für die Dachdeckung	Als Materialien für die Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.4	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)

- | | | |
|-----|--|--|
| 4.5 | Fassadengestaltung | Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) |
| 4.6 | Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen | Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 5 m ² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und insgesamt 10 m ² pro Wandfläche betragen. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 20 m ² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) |
| 4.7 | Einfriedungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen | Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,80 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) |

5.1



Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit Müllkörper bis in 4,5 m Tiefe belastet sind;

Bestehend aus Hausmüll (Folie, Glas, Papier, Blech, Plastik usw.), welcher in der früheren Deponie abgefackelt und mit Bodenmaterial (unsortiert) überschüttet wurde.

(§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2

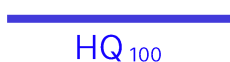


Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit Müllkörper ab 4,5 m bis 8 m Tiefe belastet sind;

Bestehend aus Hausmüll (Folie, Glas, Papier, Blech, Plastik usw.), welcher in der früheren Deponie abgefackelt und mit Bodenmaterial (unsortiert) überschüttet wurde.

(§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



HQ₁₀₀ (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) der "Iller"

(außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

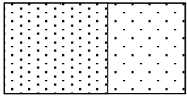
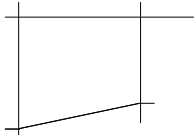
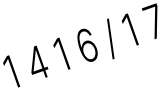
6.2



HQ_{Extrem} (Linie des Extrem-Hochwasserereignisses) der "Iller"; innerhalb des HQ_{Extrem}-Überschwemmungsgebietes sind die in dem Bereich zulässigen baulichen Anlagen und geländeverändernde Maßnahmen, wie z.B. Geländeerhöhungen für Zufahrten, nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Bestimmungen und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung).

Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahme-genehmigung nach § 8 Abs. 5 WHG.

(teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | <p>Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)</p> |
| 7.2 |  | <p>Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)</p> |
| 7.3 |  | <p>Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)</p> |
| 7.4 | <p>Klimaschutz</p> | <p>Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.</p> <p>Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.</p> <p>Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.</p> |
| 7.5 | <p>Naturschutz</p> | <p>Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.</p> <p>Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.</p> <p>Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.</p> |
| 7.6 | <p>Artenschutz</p> | <p>Gemäß §44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne</p> |

des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

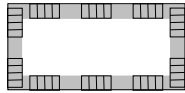
Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

7.7 Biotopschutz

Angrenzend an die geschützten Biotope (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

7.8



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Iller-Auwälder bei Sonthofen", Nr. A8427-0072; "Iller-Auwälder in der Gemeinde Blaichach", Nr. A8427-0070); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten. Das heißt in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind beispielsweise Ablagerungen von Abfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

7.9 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet

hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welchischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

7.10 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.

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.

7.11 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

- 7.12 Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. 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.
- 7.13 Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postverteilerzentrum" gilt die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Sonthofen (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 7.14 Brandschutz** 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 DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200m 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.
- 7.15 Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 08/2022

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen 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/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in 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.

7.16 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.

7.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (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), 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 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen 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), der 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), sowie der 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) hat der Bauausschuss der Stadt Sonthofen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried" und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried" und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.11.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.11.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.10.2022. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 11.10.2022 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe sowie die Fassadengestaltung und -gliederung abbilden. Dies gilt ebenso für die Lage der Beladepplätze und im Besonderen auch die Lkw-Anlieferung. Darüber hinaus sind die dargestellten Werbeanlagen in ihrer Lage und Dimensionierung verbindlich. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 besteht aus der Planzeichnung und dem textlichen Teil vom 04.11.2022 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (rechtsverbindlich seit 13.11.1982). Für die Planzeichnung ersetzt der zeichnerische Teil vom 04.11.2022 alle bisherigen Inhalte vollständig. Die textlichen Inhalte ergänzen die

bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende textliche Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried" und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird die Begründung vom 04.11.2022 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

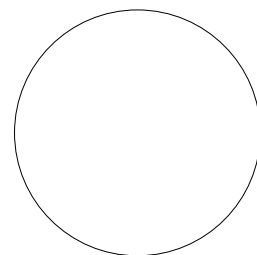
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Stadt Sonthofen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sonthofen, den

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



(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben**9.1.1 Zusammenfassung**

- 9.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Postzustellstützpunktes geschaffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist erforderlich, um das ursprüngliche Festsetzungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an das Vorhaben anzupassen.
- 9.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des "Gewerbegebietes Rieden" im Stadtteil "Rieden". Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine bestehende Gewerbegebietsfläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überplant.
- 9.1.1.3 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 9.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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).

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes und Änderungsbereiches

- 9.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ende des Stadtteils "Rieden". Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 56 für das "Gewerbegebiet Rieden" teilweise überplant. Aus städtebaulichen Gründen ist es außerdem erforderlich, die angrenzenden Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu ändern.
- 9.1.2.2 Der Geltungsbereich wird im Westen und Südwesten von einem die Iller begleitenden Radweg sowie einem eingrünenden Gehölzbestand begrenzt. Im Norden ist das Gebiet ebenfalls eingegrünt, daran anschließend verläuft die Bahnstrecke ("Immenstadt" – "Oberstdorf"). Südlich und östlich befinden sich gewerblich genutzte Baugrundstücke.
- 9.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1416/17 (Teilfläche).

- 9.1.2.4 Die einbezogenen Flächen, in deren Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.56 geändert wird, umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.1416/17 (Teilfläche), 1416/21, 1416/22 und 1416/23.
- 9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange
- 9.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie
- 9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch das "Oberstdorfer Illertal" geprägt.
- 9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich teilweise gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen. Ein großer Teil der Flächen wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Naturräumlich hervorragende Einzelelemente befinden sich auf den Flächen nicht. Insgesamt sind die Flächen bereits zu einem großen Teil versiegelt oder teilversiegelt. Die bestehenden Nutzungen sind nicht ortsbildprägend.
- 9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend eben.
- 9.2.2 Erfordernis der Planung
- 9.2.2.1 Das bestehende Postzentrum der Stadt Sonthofen im Bereich des Bahnhofes soll umgesiedelt werden, da die bestehenden Örtlichkeiten nicht länger zur Verfügung stehen. Hierfür ist die Errichtung eines neuen Postzustellstützpunktes vorgesehen. Er soll der kommunalen Nahversorgung mit Postdienstleistungen dienen. Der Zweck des Betriebes ist die Sortierung, Kommissionierung und Auslieferung von Brief- und Paketsendungen. Der geplante Standort liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.56 der Stadt Sonthofen und setzt dort bereits ein Gewerbegebiet fest. Somit wäre die geplante Nutzung dort bereits möglich. Weitere Festsetzungen und Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Gestaltungsvorschriften sind jedoch nicht mit der Planung zum Postzustellstützpunkt vereinbar und müssen deshalb geändert werden. Durch das Planungsinstrument "vorhabenbezogener Bebauungsplan" wird sichergestellt, dass Baurecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen wird. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- 9.2.2.2 Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert Teile eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Insbesondere die zeichnerischen Festsetzungen (z.B. Baugrenze) sind mit der Planung des Postzustellstützpunktes derzeit nicht vereinbar. Es ist deshalb eine Überplanung der angrenzenden Gewerbegebietsflächen durch Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Damit wird auch die Erschließung für alle Baugrundstücke sichergestellt. Die Einbeziehung der aufgeführten Flächen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

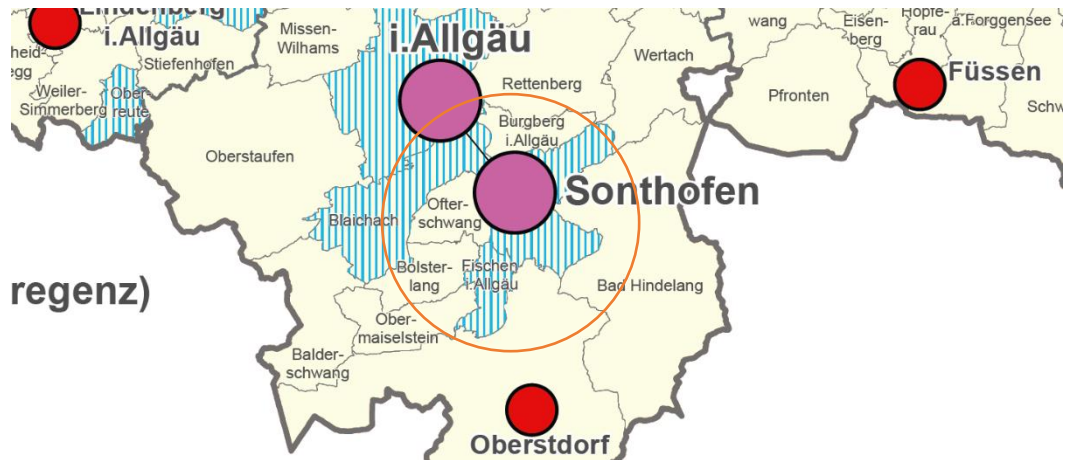
- 9.2.2.3 Der Stadt Sonthofen erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

9.2.3 Übergeordnete Planungen

- 9.2.3.1 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.
- 2.1.5 Festlegung der Stadt Sonthofen als Oberzentrum gemeinsam mit der Stadt Immenstadt i. Allgäu. (Regierungsbezirk Schwaben: Augsburg, Kaufbeuren, Kempten (Allgäu) Memmingen und (Ulm/) Neu-Ulm.)
Anhang 1
- 2.2.1 und Festlegung der Stadt Sonthofen als allgemeiner ländlicher Raum.
Anhang 2
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

- 9.2.3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum", "Einzelgemeinden" und "Oberzentrum" gemeinsam mit der Stadt Immenstadt i. Allgäu

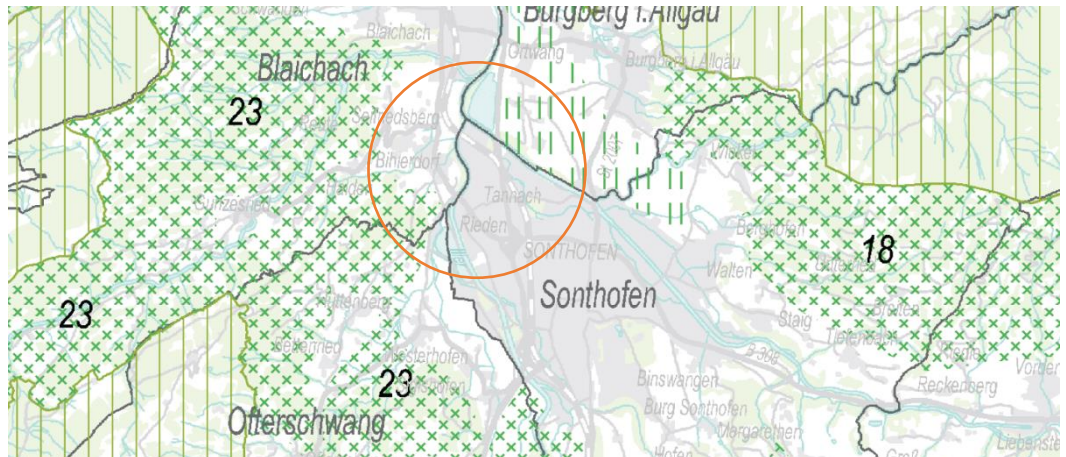


- 9.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr.1 2007)) maßgeblich:

- B II 2.1.1 Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbraucher- und grundversorgungs- der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

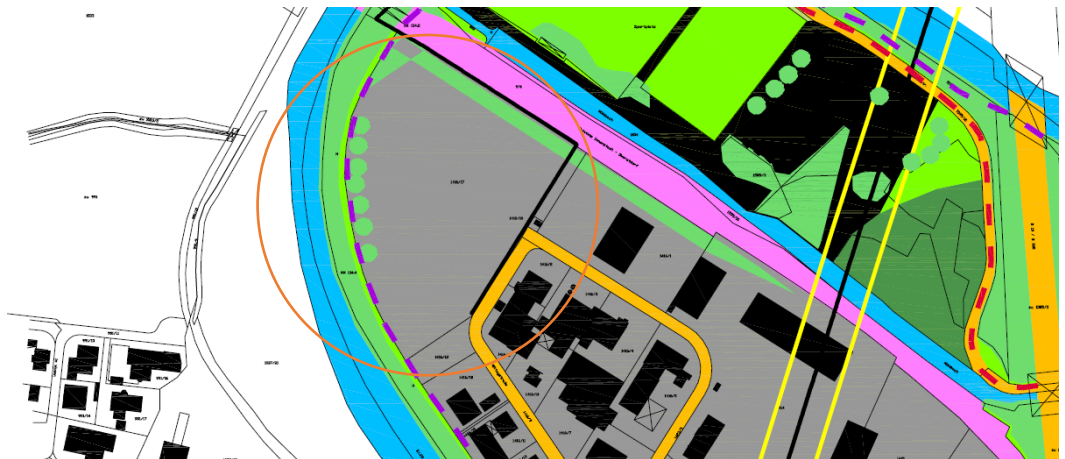
- 9.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

9.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



9.2.3.6 Die Stadt Sonthofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung am 22.10.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Postzustellstützpunkt" kann aus der Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt. Ein Gewerbegebiet dieser Art wäre in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig.

9.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Darstellung als "Gewerbliche Bauflächen"



9.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den einbezogenen Flächen befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

9.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

9.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

9.2.4.1 Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Standorte für die Realisierung eines Postzustellstützpunktes in der Stadt Sonthofen geprüft.

- Künftige Konversionsflächen Jäger- und Grüntenkaserne: Die Kasernen befinden sich noch in militärischer Nutzung. Eine Freigabe der Militärflächen ist abhängig von der Fertigstellung der Generalsanierung der Generaloberst-Beck-Kaserne. Eine verbindliche Aussage über den Zeitpunkt der Freigabe und die Möglichkeit einer zivilen Nutzung liegt bislang nicht vor. Planung, Baureifmachung und Erschließung nach Freigabe nehmen weitere Zeit in Anspruch. Für die zeitliche Dringlichkeit des Postvorhabens stellen die Kasernenflächen daher keinerlei Lösungsoption dar.
- Unbebaute städtische und private Gewerbeflächen an der "Eichendorffstraße" liegen bis max. 3.000 m² vor und sind damit nicht ausreichend für das geplante Vorhaben dimensioniert.
- Das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 87 in "Rieden" ist noch nicht erschlossen. Zudem beträgt die Größe der noch nicht vergebenen Gewerbeflächen ca. 5.500 m² und ist damit für das geplante Vorhaben nicht ausreichend groß dimensioniert.
- Bei dem ehemaligen "Voith"-Gelände an der "Hans-Blöcker-Straße" handelt es sich um ein Privatgrundstück und steht der Stadt für bauliche Entwicklungen somit nicht zur Verfügung.

Weitere potentielle Gewerbebestandorte liegen in der Stadt Sonthofen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

9.2.4.2 Bei einem Erörterungstermin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere die Verkehrs- und Lärmthematik im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben diskutiert. Die Möglichkeit zu Einzelgesprächen wurde geboten.

9.2.4.3 Bereiche des Vorhabens befinden sich innerhalb der HQ_{extrem}-Bereiche der westlich angrenzenden "Iller". Daher sind die Belange der §§ 76 ff des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. BayWG bei der Planung zu berücksichtigen. Da das Plangebiet außerhalb der rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete von hundertjährigen Hochwassern (HQ₁₀₀) liegt, ist eine Bebauung im Sinne des § 78 WHG zulässig. Für darüber hinaus gehende wesentlich seltenere Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}) oder bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen ist auch hier nicht auszuschließen, dass der Talraum und damit auch das Plangebiet von Überschwemmungen durch Iller oder Ostrach betroffen sein können. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist deshalb zu berücksichtigen.

9.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eins auf die Erfordernisse des Vorhabens zugeschnittene maßvolle Gewerbeentwicklung zu ermöglichen.

9.2.4.5 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, eine möglichst effiziente Flächenausnutzung zu erreichen.

- 9.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes im Bereich der einbezogenen Flächen (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56) entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung, die vollständig von der ursprünglichen Planung abgekoppelt ist. Der Textteil ist als Änderung des ursprünglichen Textteils zu lesen (sog. Schichten-Bebauungsplan).
- 9.2.4.7 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens "Postzustellstützpunkt Illerried" herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 9.2.4.8 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 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 zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
 - 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.
- 9.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 9.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**
- 9.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Postzustellstützpunkt" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 9.2.5.2 Die Regelungsdichte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried" ist ausreichend, um die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 30 Abs.2 BauGB abschließend beurteilen zu können.
- 9.2.5.3 Die zulässige Art der Nutzung "Postzustellstützpunkt" ermöglicht anhand einer Positivliste die Errichtung und den Betrieb eines Zustellstützpunktes zur Sortierung, Kommissionierung und Auslieferung von Brief- und Paketsendungen. Die geplanten Anlagen umfassen neben dem eigentlichen Postgebäude insbesondere Bereich zur Be- und Entladung von Zustellungsfahrzeugen sowie Neben- und Werbeanlagen.
- 9.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf die erforderlichen Regelungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 7.750 m² ist notwendig damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann und die erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen auf den Flächen errichten zu können. Der angegebene Wert entspricht etwa einer GRZ von 1,0. Dies ist jedoch vertretbar, da die nicht-versiegelten Flächen als Grünflächen festgesetzt sind. Diese zählen grundsätzlich nicht zur GRZ, weshalb der faktische Grad der Versiegelung geringer ist. Ein überdimensionierter Baukörper ist trotz des festgesetzten Maßes nicht zu erwarten, da die Baugrenze eine ausreichende Einschränkung darstellt.
 - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Es liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
 - Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Der festgesetzte Wert geht über die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Gebäudehöhe hinaus. Die Differenz stellt einen Puffer für den/die Vorhabenträger*in dar, um ggf. auf kurzfristige Änderungen im Zuge der Bauausführung reagieren zu können.

- 9.2.5.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 9.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie einen kleinen Puffer zur Lage des geplanten Gebäudes zulassen. Sie gilt lediglich für das Hauptgebäude. Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze auf den Bauflächen zulässig. Damit wird ein erforderliches Maß an Flexibilität für die Bauherrschaft geboten.
- 9.2.5.7 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.
- 9.2.6 Infrastruktur**
- 9.2.6.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechts erfolgt mit einem 1,50 m-Schutzstreifen zum im Plangebiet befindlichen unterirdischen 110-kV-Kabel zur Versorgung des südlichen Oberallgäus.
- 9.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 9.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 9.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Mittagstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 9.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen im Bereich "Weiherkopfweg" und "Sonthofen, Böckler/Siplingerstraße" gegeben.
- 9.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**
- 9.2.8.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende, bestehende und baurechtlich zulässige, schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr. 22-238/a vom 04.11.2022, Sieber Consult GmbH) wurden die Gewerbelärmimmissionen gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.
- Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Bebauungsplanänderung "Nr. 56" (Ausschluss von Wohnungen für Betriebsleiter auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1416/21, 1416/22 und 1416/23, alle Gemarkung Sonthofen) sowohl tagsüber als auch während der lautesten Nachtstunde an allen maßgeblichen Einwirkorten unterschritten werden.

Im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) an den maßgeblichen Einwirkorten im Gewerbegebiet um mindestens 10 dB und der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am maßgeblichen Einwirkort im Mischgebiet um mindestens 23 dB unterschritten. Während der lautesten Nachtstunde (5:00 bis 6:00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) im Gewerbegebiet um mindestens 4 dB und von 45 dB(A) im Mischgebiet um mindestens 13 dB unterschritten. Im Bereich des Gewerbegebietes, in welchem Wohnungen für Betriebsleiter gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ausgeschlossen werden, wird der Immissionsrichtwert tags herangezogen und um mindestens 8 dB unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte werden während der lautesten Nachtstunde folglich nicht an allen maßgeblichen Einwirkorten um mindestens 6 dB unterschritten. Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist die gewerbliche Vorbelastung daher zu berücksichtigen. Aus den Schallemissionsansätzen der oben genannten schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass während der lautesten Nachtstunde vier Lkw-Fahrbewegungen, zwei Lkw-Rangierbewegungen und 30 Be- und Entladungen sowie Pkw-Verkehr durch Mitarbeiter für den Postzustellstützpunkt berücksichtigt wurde. Unter der Annahme, dass ein umliegender Gewerbebetrieb dennoch in ähnlichem Umfang aktiv sein sollte, ist zu erwarten, dass der Immissionsrichtwert nachts am Einwirkort IP4 (Fl.-Nr. 1416/8, Gemarkung Sonthofen) weiterhin eingehalten wird. Aus den genannten Gründen ist daher auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung mit keinen Konflikten zu rechnen.

Das Spitzenpegelkriterium wird an allen maßgeblichen Einwirkorten eingehalten.

Durch das Vorhaben werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

- 9.2.8.2 Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplanes ging hinsichtlich der Verkehrsgeräuschimmissionen im Bereich der Mittagstraße eine Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu vom 08.09.2022 ein. Hierin wird die Auffassung vertreten, bei den Wohnanwesen entlang der Mittagstraße handle es sich um Anwesen, denen die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts zukomme.

Dieser Rechtauffassung schließt sich die Stadt Sonthofen nicht an.

Die Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum erfolgt bis zur Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr, die an der Kreuzung Mittagstraße / Illerstraße stattfindet, nach Nr. 7.4 der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz).

Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen nach Nr. 7.4 der TA Lärm in Kur, Wohn, Kern, Dorf- und Mischgebieten sowie urbanen Gebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgерäusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Wohnanwesen östlich der Mittagstraße befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. An die Anwesen grenzen im Norden und Süden gewerbliche Nutzungen. Südwestlich (jenseits der Mittagstraße) befindet sich ebenfalls gewerbliche Nutzung, im Westen der Außenbereich mit Grünflächen und der Iller. Diese gewachsene Gemeinde- und Randlage besteht schon viele Jahre, sodass sich in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte an den Wohngebäuden östlich der Mittagstraße eine Schutzbedürftigkeit deutlich unterhalb der eines allgemeinen Wohngebietes ergibt. Zur Beurteilung sind nach Auffassung der Stadt Sonthofen hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts heranzuziehen. Diese Immissionsgrenzwerte werden vorliegend nicht überschritten. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum sind daher nicht erforderlich.

Selbst wenn jedoch höchst hilfsweise von der Auffassung zur Schutzbedürftigkeit analog dem Schreiben des Landratsamtes Oberallgäu vom 08.09.2022 ausgegangen würde, ist festzustellen, dass die Erhöhung der Beurteilungspegel an den Anwesen entlang der Mittagstraße tagsüber lediglich 0,5 dB(A) und nachts lediglich 0,1 dB(A) beträgt. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgерäusche um mindestens 3 dB(A) nach Nr. 7.4 der TA Lärm kann sicher ausgeschlossen werden.

Abschließend kann es daher zur Beurteilung der anlagenbezogenen Verkehrsgерäuschimmissionen des Postzustellstützpunktes im öffentlichen Straßenraum dahingestellt bleiben, um welche Schutzbedürftigkeit es sich bei den Anwesen östlich der Mittagstraße handelt.

- 9.2.8.3 Hinsichtlich der vom Postzustellstützpunkt im umliegenden Verkehrsnetz zusätzlich verursachten Verkehrsgерäuschimmissionen wurde die schalltechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH vom 11.04.2023 erstellt, die auf Verkehrsmengenangaben des Büros Modus Consult vom 16.11.2022 aufbaut.

Die Berechnungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Bei der Gegenüberstellung des Prognose-Nullfalls ohne Bauvorhaben und des Prognose-Planfalls mit Bauvorhaben für den Prognosehorizont des Jahres 2035 ergeben sich im Bereich der Illerstraße nur geringfügige Erhöhungen der Verkehrsgерäuschimmissionen von bis zu 0,1 dB(A).

Die Anwesen entlang der Illerstraße sind jedoch durch die bestehende hohe Verkehrsbelastung auf der Illerstraße bereits sehr hohen Verkehrsgерäuschimmissionen ausgesetzt, die an einzelnen Immissionsorten während der Ta-

ges- oder Nachtzeit bereits die Grenze zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung überschreiten, die von den Gerichten derzeit bei tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) gesehen wird.

Eine weitere, wenn auch nur sehr geringfügige Anhebung der Beurteilungspegel über dieses hohe Niveau hinaus ist daher in hohem Maße abwägungserheblich.

Aus diesem Grunde wurde mit dem Landratsamt Oberallgäu als Straßenbau- lastträger der Illerstraße und Straßenverkehrsbehörde vereinbart, insbesondere aufgrund der ohnehin hohen Verkehrsbelastung, jedoch aus Anlass der Realisierung des geplanten Postzustellstützpunktes die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Illerstraße im Abschnitt 170 von Station 0,05 (kurz nach Kreisverkehr) bis 0,67 (bis zur Illerbrücke) von derzeit 50 km/h auf zukünftig mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 40 km/h zu reduzieren.

Durch diese Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit ergibt sich eine deutliche Überkompensation des Anstieges der Beurteilungspegel durch den vorhabenbedingten Mehrverkehr. Insgesamt sinken durch diese Maßnahme an den maßgeblichen Immissionsorten entlang der Illerstraße die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall um etwa 1 bis 2 dB(A) ab. Unter dieser Prämisse sind daher der vom Bauvorhaben ausgehende Mehrverkehr auf der Illerstraße und die hiermit verbundenen Lärmfolgen abwägbar.

Im Bereich der Mittagstraße, auf der bereits heute eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt, steigt der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen tagsüber um etwa 0,5 dB(A) an, während der Nachtzeit um etwa 0,1 dB(A). Die Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Illerstraße hat an den maßgeblichen Immissionsorten entlang der Mittagstraße nahezu keine Auswirkung.

Im Bereich der Wohnhäuser entlang der Mittagstraße ergeben sich Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen von zukünftig bis zu etwa 60 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts. Die Schwelle zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung wird daher bei weitem nicht erreicht.

Die geringe Zunahme der Verkehrsgeräuschimmissionen in diesem Bereich erachtet die Stadt Sonthofen daher als zumutbar.

9.2.9 Wasserwirtschaft

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

9.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller wird es nach dem Stand der Technikgereinigt.

9.2.9.3 Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Eine Versickerung im Bereich der schädlichen Bodenveränderung

oder Altlast ist unzulässig. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

9.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

9.2.9.5 Es ist davon auszugehen, dass hohe Grundwasserstände anstehen.

9.2.10 Geologie

9.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

9.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen, die empfohlene Pfahlgrün-dung und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschlie-ßungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

9.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

9.3.1 Stand vor der Änderung

9.3.1.1 Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Gewerbegebiet Rie-den" ist bereits ein Gewerbegebiet (GE) innerhalb eines qualifizierten Bebau-ungsplanes festgesetzt.

9.3.2 Inhalt der Änderung

9.3.2.1 Der Umfang der Änderungen beschränkt sich auf diejenigen Festsetzungen, die aufgrund der Aufstellung des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebau-ungsplanes angepasst werden müssen. Dies betrifft insbesondere die bislang durchgehenden Baufenster, die nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen um-gesetzt werden können. Stattdessen werden die Baufenster in der 4. Ände-rung so geschlossen, dass sie sich weiterhin für alle Baugrundstücke ge-schlossene Baufenster ergeben. Im zentralen Bereich wird ein Bereich für öf-fentliche Verkehrsfläche festgesetzt, in dem zukünftig die "Mittagsstraße" verlängert werden soll. Dies ist erforderlich, da jedes Gewerbegrundstück über eine Verkehrsfläche erschlossen werden muss. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass die gem. aktueller Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltenden Zulässigkeiten von Nutzungen übernommen werden. Lediglich Betriebsleiterwohnungen sollen in Zukunft ausgeschlossen werden. Dies ist nicht mehr mit den Zielsetzungen und Nut-zungen innerhalb des Gewerbegebietes sinnvoll. Die Flächen sollen stattdes-sen vollumfänglichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden.

9.3.2.2 Die übrigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften aus der ursprünglichen Fassung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten unver-ändert fort.

- 10.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB
 - 10.1.1 Umweltprüfung
 - 10.1.1.1 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB).
 - 10.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - 10.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 6 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.
- 10.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)
 - 10.2.1 Bestandsaufnahme
 - 10.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des "Gewerbegebietes Rieden" im Stadtteil "Rieden" der Stadt Sonthofen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine bestehende Gewerbegebietsfläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überplant. Der Geltungsbereich wird im Westen von einem die Iller begleitenden Radweg sowie einem eingründenden Gehölzbestand begrenzt. Im Norden ist das Gebiet ebenfalls eingrünend, daran anschließend verläuft die Bahnstrecke ("Immenstadt" – "Oberstdorf"). Südlich und östlich befinden sich gewerblich genutzte Baugrundstücke.
 - 10.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Gewerbefläche, die derzeit vor allem der Lagerung von unterschiedlichen Materialien dient und nur stellenweise bebaut ist. Gehölze kommen am nördlichen und westlichen Rand der Fläche vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und aufgrund der bisherigen Nutzung und Teilversiegelung nicht zu erwarten. Die flächige Teilversiegelung und die fehlenden naturschutzfachlich wertvollen Elemente lassen eine Biotopverbundsfunktion der Fläche ausschließen.
 - 10.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b BauGB): An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden die Teilfläche

010 des Biotopes "Iller-Auwälder bei Sonthofen" (Nr.A8427-0072). Weitere Teilflächen (-009, -008, -007, -006) befinden sich in 40 bis 120 m Entfernung nördlich und nordöstlich des Plangebietes. Westlich des Plangebietes auf der anderen Uferseite der Iller befindet sich das Biotop "Iller-Auwälder in der Gemeinde Blaichach" (Nr.A8427-0070). Auf der nördlichen Uferseite der Ost-rach befindet sich das Biotop "Iller-Auwälder in der Gemeinde Burgberg" (Nr.A8427-0073) mit den Teilflächen -001 und -002. Östlich des Plangebietes befindet sich das Biotop "Begleitgehölze an Starzlach und Ostrach" (Nr.A8427-0107) mit den Teilflächen -006 und -007.

Darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld zahlreiche andere Biotope.

- 10.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt (Jüngste Auenablagerung). Daraus hat sich fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff entwickelt. Beim Baugrund handelt es sich um bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen, welche oft wasserempfindlich sind und bei denen zum Teil Staunässe möglich ist. Nach dem Baugrundgutachten der Geo Consult Allgäu GmbH vom 02.08.2008 ist im Bereich des Bauvorhabens mit Quartärkiesen zu rechnen. Die Kiese reichen bis in größere Tiefe und werden dann von den Felsschichten des Helvetikums (Wang-Schichten) unterlagert. Die Quartärkiese wurden früher abgebaut und die Kiesgrube mit Hausmüll wieder verfüllt. Dementsprechend ist großflächig mit Hausmüll zu rechnen. Der Hausmüll wurde dann mit Auffüllungen überschüttet und als Lagerplatz genutzt. Der gesamte Müllkörper wurde in einer Mächtigkeit von ca. 0,5 bis 1,8m, überwiegend mit ca. 1,0m überschüttet. Bei der Auffüllung handelt es sich um schluffigen, sandigen, teilweise steinigen Kies, sandiges Kies-Schluff-Gemisch, Kies-Steine-Gemisch sowie schluffiger, kiesiger Sand. Diese ist gering bis mittel wasser- und frostempfindlich sowie mittel wasserdurchlässig. Unterhalb der kiesigen Auffüllung befinden sich bis in zwischen 3,7m und 6,1m Tiefe Hausmüllschichten. Aus bautechnischer Sicht sind die Hausmüllschichten sehr gering tragfähig und damit sehr stark kompressibel. Die Schichten sind stark wasser- und frostempfindlich sowie gering bis mittel wasserdurchlässig.
- 10.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Nordöstlich zum Plangebiet verläuft der Mühlbach sowie westlich die Iller. Das Gelände befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Aufgrund der vorliegenden Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs kann ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der hydrologischen Karte der Stadt Sonthofen kann auf dem Gelände von folgenden Wasserständen ausgegangen werden: Mittlerer Grundwasserstand 725,9 mNN, Mittlerer Grundwasser-Hochstand 727,9 mNN, Hochwasserstand 728,1 mNN. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer HQ-Extrem Zone und grenzt westlich an ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

- 10.2.1.6 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 mit Kies teilversiegelte Lagerfläche, welche im Norden und Westen eingegrünt ist. Diese Gehölzstrukturen tragen in geringem Umfang mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung und der Produktion von Frischluft zu einer gewissen Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die überwiegende Teilversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- 10.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet in nordwestlicher Ortsrandlage des Hauptortes Sonthofen. Aufgrund der Nutzung kommt dem überplanten Gebiet keine Bedeutung für die Naherholung zu. Die Fläche ist überwiegend flach und nicht exponiert. Westlich entlang der Iller führt ein Radweg am Gebiet vorbei, jedoch ist durch die Eingrünung das Gebiet überwiegend nicht einsehbar. Entlang der Mittagsstraße, welche sich im Osten des Plangebietes befindet, ist das Plangebiet einsehbar. Dies hat aber aufgrund der Ortsrandlage und der Nutzung des umliegenden Geländes für das Ortsbild keine Bedeutung. Im Osten schließt der überplante Bereich an das bestehende Gewerbegebiet an. Kulturhistorisch bedeutsame oder ökologisch hochwertige Elemente befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

10.2.2 Auswirkungen der Planung

- 10.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden unter Umständen manche der vor allem in den nördlichen Randbereichen des Plangebietes vorkommenden Bäume oder Sträucher gefällt bzw. gerodet. Dafür wird das Plangebiet durch mehrere private Grünflächen ergänzt, welche zudem mit einer festgesetzten Pflanzung kombiniert wurden und damit flächig mit Sträuchern und Bäumen 2. Wuchsklasse zu begrünen sind. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist jedoch keine durchgehende Eingrünung innerhalb des Plangebietes möglich, da der Bereich für Beladepplätze von Lieferfahrzeugen vorgesehen ist. Da außerhalb des Plangebietes jedoch weiterhin Gehölze entlang des Radweges stehen, welche die Sichtbarkeit minimieren, wird von einem geringen Eingriff auf die angrenzenden Biotope ausgegangen. Es ist nicht mit einer Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen, denn das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und zusätzliche Grünflächen sorgen für eine Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen, Schienen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 10.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.b BauGB): Aufgrund des dazwischenliegenden Illerradwegs kann laut Stellungnahme des Landratsamt Oberallgäu vom 12.09.22 eine Auswirkung auf das Biotop "Iller Auwälder bei

Sonthofen" ausgeschlossen werden. Weitere in der Umgebung befindlichen Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

- 10.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Durch die mit der Planung eingehende Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt. So kann in den versiegelten Bereichen keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Vor dem Hintergrund der dokumentierten Restbelastungen der Altlasten ist dies jedoch auch positiv zu bewerten, da in den versiegelten Flächen das Niederschlagswasser nicht durch den Müllkörper versickert.

Nach Angaben des Landratsamtes Oberallgäu und des Wasserwirtschaftsamtes besteht eine Gefährdung über den Pfad Boden – Luft nach Abklingen der Deponiegasentwicklung im November 2008 nicht mehr. Eine Gefährdung für den Pfad Boden – Grundwasser war nach Beprobung der Grundwasserpegel ebenfalls nicht nachweisbar. Die Gewerbenutzung im gesamten ehemaligen Deponiebereich ist als unsensibel anzusehen. Weitere Untersuchungen oder Maßnahmen waren nicht erforderlich. Die ehemalige Müllkippe Rieden – Mittagstraße wurde daher im Jahr 2012 nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen (Vgl. Anlage 1).

Auch bei Aushubmaßnahmen bei Bauvorhaben 2011, 2016 und 2020 im GE Rieden – Mittagstraße bestätigte die Analytik des Aushubs die bisherigen Erkenntnisse: für eine Hausmüllkippe zeigt sich eine nur geringe Belastung, vor allem Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) und Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Bereich Z 1.2, Z 2 nach LAGA-Merkblatt M 20. Zusätzliche Untersuchungen möglicher Belastungen im Falle eines Hochwassers gab es nicht, da eine Messung schwierig umsetzbar wäre: möglicherweise ausgeschwemmte Belastungen werden durch das Wasser sofort wieder verdünnt und wären damit kaum bis gar nicht messbar.

- 10.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden jedoch nicht im Bereich des Müllkörpers. Das anfallende Schmutzwasser wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller wird es nach dem Stand der Technik gereinigt. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Jedoch ist als positiv zu vermerken, dass durch die erhöhte Versiegelung der Flächen weniger Wasser

mit den Altlasten in Verbindung kommt und eine Verunreinigung des Grundwassers verhindert oder zumindest deutlich reduziert werden kann.

- 10.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a und h BauGB): Durch die Rodung der im nördlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Durch die großflächig vorgesehene Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der privaten Grünflächen, wird dieser Verlust bereits kurzfristig kompensiert und die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima (Luftfilterung, Temperaturregulierung, Frischluftproduktion) verbessern sich mittel- bis langfristig sogar deutlich. Von den versiegelten Flächen kommt es hingegen im gewissen Umfang zu Wärmeabstrahlung, was sich ungünstig auf das Kleinklima auswirkt.
- 10.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Die Bebauung findet in einem von der Mittagsstraße gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch innerhalb eines Gewerbegebietes und wird ansonsten durch Gehölze eingegrünt. Angrenzend verläuft ein Radweg, dessen Erlebbarkeit geringfügig beeinträchtigt wird. Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Aufgrund der eingeschossigen Bebauung sowie der umliegenden Eingrünung können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

10.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 10.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 10.2.3.2 Private Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung, die eine attraktive Grünzone zwischen der Bebauung sowie den angrenzenden Biotopen schaffen.
- 10.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 1.000 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 10.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 10.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 10.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht

heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 10.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird für Flächen festgesetzt, welche sich nicht im Bereich von Altlasten befinden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 10.2.3.8 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.
- 10.2.3.9 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 60 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 10.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8 m verwendet werden dürfen, welche maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.
- 10.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 10.2.3.12 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlaten sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.
- 10.2.3.13 Die Höhen der gestalterischen Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der angrenzenden Biotopie minimiert werden können.
- 10.2.3.14 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

- 10.2.3.15 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

11.1 Örtliche Bauvorschriften

11.1.1 Anwendungsbereich

- 11.1.1.1 Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften gelten ausschließlich für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postzustellstützpunkt Illerried". Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.56 gelten die Regelungen der Ursprungsfassung unverändert fort.

11.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 11.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Das geplante Satteldach soll voraussichtlich flachgeneigt mit 7° ausgeführt werden. Das in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehene Spektrum an Dachneigung lässt einen minimalen Spielraum bei der Ausführung der Dachneigung, um ggf. auf Anpassungen im Zuge der Bauausführung reagieren zu können. Durch die getroffenen Regelungen wird in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt, dass keine andere Dachgestaltung als in der derzeitigen Planung vorgesehen möglich ist.
- 11.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es soll lediglich ausgeschlossen werden, dass glänzende Materialien und blanke Metalloberflächen eingesetzt werden. 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 des bestehenden Gewerbegebietes.
- 11.1.2.3 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

11.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 11.1.3.1 Für die Einfriedung der gewerblichen Grundstücke sind ausschließlich Drahtgitter und -zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig. Dadurch wird ausgeschlossen, dass eine optisch trennende Wirkung von Einfriedungen eine wahrnehmbare Beeinträchtigung darstellen.

11.1.4 Werbeanlagen

- 11.1.4.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation und der Gesamtwahrnehmung des Gewerbegebietes entsteht.

12.1 Umsetzung der Planung**12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

12.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

12.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des begrenzten Umfangs der hinzutretenden Bebauung nicht erkennbar.

12.1.3 Durchführungsvertrag

12.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

12.2 Erschließungsrelevante Daten**12.2.1 Kennwerte**

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,98 ha

12.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Postzustellstützpunkt")	0,77	38,9 %
Bauflächen als GE	0,72	36,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	3,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,43	21,7 %

12.2.2 Erschließung

12.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Mischwasserkanäle

12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Wasserversorgung

- 12.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen
- 12.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg
- 12.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten

Blick auf das Gewerbe-
gebiet "Rieden"



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom
. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

14.3 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) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Sonthofen, den

.....

(Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sonthofen, den

.....

(Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Postzustellstützpunkt Illerried" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 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

.....

(Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.11.2022

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

Projektleitung	B.Sc. Natalie Begic
Stadtplanung	B.Sc. Natalie Begic, M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	B.A. Kim Salinas
Immissionsschutz	M.Sc. Jonathan Beer

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. N. Begic)

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