

Markt Wertach

# 1. Änderung Bebauungsplan an der Grüntenseestraße II

Entwurf | Stand: 03.05.2018



## GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan an der Grüntenseestraße II  
Entwurf | Stand: 03.05.2018

---

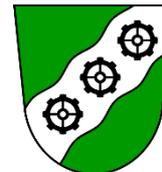
## AUFTRAGGEBER

**Markt Wertach**  
Rathausstraße 3  
87497 Wertach

Telefon: 08365 7021-99  
Telefax: 08365 7021-21  
E-Mail: [info@wertach.de](mailto:info@wertach.de)  
Web: [www.wertach.de](http://www.wertach.de)

Vertreten durch: Herrn Bgm. Eberhard Jehle

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler  
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den .....

*Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler*

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A</b>  | <b>Präambel</b>   | <b>5</b>  |
| <b>B</b>  | <b>Satzung</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>   | <b>8</b>  |
| 1.1       | Art der baulichen Nutzung                                 | 8         |
| 1.2       | Maß der baulichen Nutzung                                 | 9         |
| 1.3       | Bauweise und Baugrenzen                                   | 9         |
| 1.4       | Verkehrsflächen   | 10        |
| 1.5       | Grünflächen, Grünordnung                                  | 10        |
| 1.6       | Sonstige Festsetzungen                                    | 11        |
| <b>2</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                           | <b>13</b> |
| 2.1       | Gebäude und Nebenanlagen                                  | 13        |
| 2.2       | Stellflächen  | 14        |
| 2.3       | Einfriedungen   | 14        |
| 2.4       | Werbeanlagen  | 15        |
| 2.5       | Abstandsflächen   | 16        |
| 2.6       | Genehmigungsverfahren                                     | 16        |
| <b>3</b>  | <b>Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b> | <b>16</b> |
| 3.1       | Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise                       | 16        |
| 3.2       | Pflanzempfehlung  | 17        |
| 3.3       | Sonstige Hinweise   | 18        |
| <b>B.</b> | <b>Begründung</b>   | <b>20</b> |
| <b>1</b>  | <b>Ausgangssituation</b>                                  | <b>20</b> |
| 1.1       | Allgemeine Rahmenbedingungen                              | 20        |
| 1.1.1     | Geplante Veränderungen im Rahmen des Bauvorhabens         | 21        |
| <b>2</b>  | <b>Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung</b>                | <b>22</b> |
| <b>3</b>  | <b>Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen</b>    | <b>23</b> |
| 3.1       | Ziele   | 23        |
| 3.2       | Anpassungen und Änderungen                                | 23        |
| 3.2.1     | Art der baulichen Nutzung:                                | 24        |
| 3.2.2     | Maß der baulichen Nutzung                                 | 24        |
| 3.2.3     | Bauweise  | 25        |

---

|          |                                 |           |
|----------|---------------------------------|-----------|
| 3.2.4    | Bereich für Ein- und Ausfahrten | 25        |
| 3.2.5    | Grünordnung                     | 26        |
| 3.2.6    | Immissionsschutz                | 26        |
| 3.2.7    | Dachformen/-neigungen           | 27        |
| 3.2.8    | Werbeanlagen                    | 27        |
| 3.2.9    | Abstandsflächen                 | 27        |
| <b>4</b> | <b>Erschließung</b>             | <b>28</b> |
| <b>5</b> | <b>Sonstiges</b>                | <b>29</b> |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Auszug aktueller FNP der Marktgemeinde Wertach           | 20 |
| Abbildung 2: | Erweiterung und Verlagerung Rampe nach Süden             | 21 |
| Abbildung 3: | Geringfügige bauliche Erweiterungen im Westen und Norden | 21 |
| Abbildung 4: | Erweiterung Flächen für Stellplätze (Fl.Nr. 229/20)      | 22 |
| Abbildung 5: | Anlage einer neuen Ein-/Zufahrt zur Grüntenseestraße     | 22 |
| Abbildung 6: | Abgrenzung des Geltungsbereiches                         | 22 |

## A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Marktgemeinde Wertach die 1. Änderung Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,9 ha und liegt auf den Flurnummern 229/10, 229/19, 229/20, 229/21 und 229 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 1761/14 der Gemarkung Wertach.

### Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ besteht aus der Satzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beigefügt.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist.

---

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 29), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom ..... dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wertach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

1. *Bürgermeister*  
*Eberhard Jehle*

### In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wertach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

1. *Bürgermeister*  
*Eberhard Jehle*

---

## B SATZUNG

### Hinweis

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden einzelne Festsetzungen eine Teilfläche von ca. 0,9 ha des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ geändert.

Innerhalb dieses Änderungsbereiches wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung (Fl. Nr. 229/20)
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Anpassung von Baufenstern
- Anpassung Bauweise (Aufnahme abweichende Bauweise)
- Zusätzlicher Zufahrtsbereich
- Erweiterung der Stellplatzflächen
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzung und durchgängiger Pflanzstreifen)
- Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Örtliche Bauvorschriften:

- Anpassung der Dachformen (für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude)
- Anpassung Werbeanlagen
- Anpassung Abstandsflächen

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise wurden inhaltlich unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ in die geänderte Satzung übernommen.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ außerhalb des Änderungsbereiches bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt.

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Für den Änderungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

MI

#### Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

SO 1

#### Sondergebiet (SO) Einzelhandel 1:

Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ergänzendem Einzelhandel wie Bäcker, Metzger etc. mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>

SO 2

#### Sondergebiet (SO) Einzelhandel 2:

Zulässig ist die Errichtung eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,6

### Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,  
hier: 0,6

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,6  
und im Sondergebiet 0,8.

WH =  
mind. 5,0m  
max. 7,5m

### Wandhöhe (WH) angegeben in Mindest- und Maximalmaß

im MI: mind. 5,0 m bis maximal 7,5 m  
im SO: mind. 4,0 m bis max. 5,0 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab Fußbodenoberkante (FOK) bis Oberkante Fußpfette (bei geneigten Dächern) bzw. bis Oberkante Attika (bei Flachdächern).

FOK

### Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der jeweils zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der angrenzenden Alpenstraße (Gehweg) bzw. Parkplatzoberfläche (Mittelwert) werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier + 0,50 m) ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

MI -Nord: FOK = + max. 0,5; Bezugspunkt Alpenstraße (Gehweg)

MI -Süd: FOK = + max. 0,3; Bezugspunkt Parkplatz (Netto)

SO: FOK = + max. 0,3; Bezugspunkt Parkplatz (Netto)

## 1.3 Bauweise und Baugrenzen

o

### offene Bauweise

a

### abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.



### Baulinie

Bauliche Anlagen müssen auf dieser Linie errichtet werden. Ein geringfügiges oberirdisches Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist zulässig.



#### Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.



#### Firstrichtung, zwingend

#### Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sowie Unterstände für Einkaufswägen sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

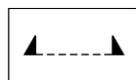
### 1.4 Verkehrsflächen



#### Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg



#### Private Fläche mit Zweckbestimmung: Gehweg



#### Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich in diesem Bereich zulässig.



#### Umgrenzungslinie für Stellflächen

Stellplätze sind nur als oberirdische Stellplätze innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt ist ausschließlich über die Grüntenseestraße in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

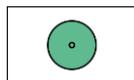
### 1.5 Grünflächen, Grünordnung



#### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Abstandsfläche

Herstellung von durchgängigen Pflanzstreifen zur räumlichen Trennung zwischen öffentlichem Gehweg und der SO-Fläche (Stellplätze) sowie als Versickerungsflächen. Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern, Gehölzen o.ä.

Entlang der Ein-/Ausfahrten sind Unterbrechungen zulässig.



### **Straßenbegleitende Baumpflanzung**

Zu pflanzender straßenbegleitender Baum auf privaten Grünflächen. Empfohlener Standort, die genaue Lage der Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen ist variabel.

Es sind Gehölze I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu verwenden.

In den Park-/Stellplatzflächen des Sondergebietes wird die Pflanzung von Hainbuchen bzw. von Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“) empfohlen.

### **Pflanzung auf Privatgrund**

Auf den Einzelgrundstücken ist pro 500 m<sup>2</sup> ein Baum I. bzw. II. Ordnung (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen.

Davon sind mindestens 5 Bäume (im SO) bzw. 2 Bäume (im MI) straßenbegleitend, in regelmäßigem Abstand zu pflanzen (gemäß Standortempfehlung Planzeichnung).

Je angefangener 800 m<sup>2</sup> ist zusätzlich ein Großstrauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Offene Stellplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, zu durchgrünen.

### **Bodenversiegelung**

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

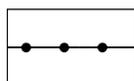
Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Eine Ausnahme stellen die Stellflächen und Zufahrten im SO dar.

## **1.6 Sonstige Festsetzungen**

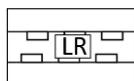


### **Geltungsbereich**

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“.



### **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**



### **Mit Leistungsrecht (LR) zu belastende Fläche**

Freifläche beidseitig der des hier verlaufenden/geplanten Schmutz- bzw. Mischwasserkanals der Marktgemeinde Wertach die offen gehalten werden muss („Leistungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht

---

zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).

### **Immissions- schutz**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind im Zuge der Errichtung von Wohnbauflächen (im MI) folgende Anforderungen einzuhalten:

Die Grundrisse sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer zur Nordfassade hin orientiert werden.

Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West-, Nord- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen Außenluftwechsel von mindestens 0,5/h sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Südfassade des Gebäudes bestehen. Die Zuluftansaugstelle ist aufgrund der hohen Abgasbelastung der nördlich gelegenen Straße an einer geeigneten, wenig von Abgasen belasteten Gebäudeseite anzubringen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD, vPD

#### Zulässige Dachform (Hauptgebäude)

Satteldächer (SD), versetztes Pultdach (vPD)

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) dürfen Vorbauten /Anbauten die dem Hauptgebäude baulich untergeordnet sind (max. 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) auch mit Flachdach errichtet werden.

DN =  
15 - 30°

#### Dachneigung (Hauptgebäude)

Mindest- und Höchstneigung in Grad: hier 15-30°

im MI: 35-40 °

im SO 1/2: 15-30 °

#### Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen oder Blecheindeckungen (beschichtetes Metall/ feuerverzinnertes Kupfer) mit abtragsfreier Schutzschicht in roten oder rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Flachdächer sind nach Möglichkeit als Gründach auszuführen.

#### Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind zulässig. Der Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches beträgt 1,0 m.

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

#### Dachaufbauten / Dachgauben

##### Gebäude mit Dachneigungen unter 28°:

- Dachgauben sind nicht zulässig

##### Gebäude mit Dachneigungen ab 28°:

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstände): 2,20 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 1,0 m.

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als Schleppegauben mit einer Mindestneigung von 5° auszuführen.

Bei Dachaufbauten ist das Material des Hauptdaches zu verwenden.

**Solartechnische Anlagen** Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind auf Dachflächen ab einer Dachneigung von 25 ° zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden. Aufständereien sind unzulässig.

**Fassaden** Außenwände sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen. Ausführungen in grellen oder blendenden Farben oder Materialien sind unzulässig. Garagentore mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

## 2.2 Stellflächen

**Stellplätze** Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstückes zu erstellen.  
Im Übrigen gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit der dazugehörigen Anlage.

**Stauraum vor Garagen** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.

**Garagen** Garagen die nicht unter einem Dach mit dem Hauptgebäude liegen sind in Dachform, -neigung und -material an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Angrenzende Garagen sind hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

## 2.3 Einfriedungen

**Einfriedungen und Stützmauern** Einfriedungen im Sondergebiet sind nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Einfriedung dorftypisch und in Naturholz auszuführen und nur als Stangen, Staketen- oder Hanichelzaun bis zu einer Höhe von max 1,0 m zulässig.

Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten. Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,20 m.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

#### **Geländemodellierung**

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig.

## **2.4 Werbeanlagen**

### **Werbeanlagen**

Im Sondergebiet (SO) sind nur folgende Werbeanlagen zulässig:

- im Ein- und Ausfahrtsbereich eine Werbeanlage zulässig. maximale Höhe 6,0 m; maximale Breite 2,0 m. Der Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum beträgt 1,0 m.
- Entlang der Grüntenseestraße sind maximal 2 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zulässig. Der Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum beträgt 1,0 m.
- Werbeanlagen am Gebäude müssen unterhalb der Dachattika bzw. des Dachrandes des jeweiligen Baukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Sie dürfen nicht mehr als 10% der Wandfläche einnehmen.

Im Mischgebiet (MI) sind Werbeanlage auf eine maximale Größe von 1,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

Für alle Werbeanlagen gilt:

- Blinkende oder farbändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.
- Nachtbeleuchtungen von 22 bis 6 Uhr sind unzulässig.
- Direkte Lichteinstrahlungen auf benachbarte Wohngebäude sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Fremdwerbung (z.B. Plakatwände) ist unzulässig.

## 2.5 Abstandsflächen

### Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Artikel 6 Bayerischer Bauordnung.

Ausgenommen von dieser Regelung sind gemäß Art. 81, Abs. 1 Satz 6:

- die Bebauung zwischen den Baufeldern „MI“ und „SO 2“ MI: Hier sind abweichend von Art 6 BayBO, Satz 1 und 2, geringere Abstandsflächen zulässig. Die Mindestabstandstiefe beträgt ca. 7 m und ist der Planzeichnung (Baufenster) zu entnehmen.
- Die Bebauung an der Südgrenze des Baufeldes „SO 1“; Die Mindestabstandstiefe ist dem Baufenster zu entnehmen.

## 2.6 Genehmigungsverfahren

Alle handwerklichen oder gewerblichen Bauvorhaben sind vom Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen.

## 3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

### 3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



**Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan**  
„An der Grüntenseestraße II“



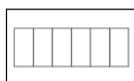
**Flurgrenze, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



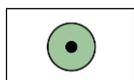
**Flurnummern, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Bestandsgebäude**



**mögliche Anordnung von Stellplätzen**



**Bestandsbaum**



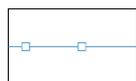
Bestehender Mischwasserkanal (MW)



Baugrenze rechtskräftiger Bebauungsplan „Grüntenseestraße II“



Firstrichtung rechtskräftiger Bebauungsplan „Grüntenseestraße II“



Abgrenzung Baufelder bzgl. FOK

### 3.2 Pflanzempfehlung

#### Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

#### Bäume I. Ordnung:

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche    | Fagus sylvatica     |
| Stieleiche  | Quercus robur       |
| Winterlinde | Tilia cordata       |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos  |

#### Bäume II. Ordnung

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Feldahorn    | Acer campestre   |
| Birke        | Betula pendula   |
| Hainbuche    | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium     |
| Mehlbeere    | Sorbus aria      |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia |

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

#### Großsträucher, Sträucher:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Berberitze            | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche         | Cornus mas        |
| Roter Hartriegel      | Cornus sanguinea  |
| Haselnuss             | Corylus avellana  |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Alpen-Heckenkirsche   | Lonicera alpigena |
| Hundsrose             | Rosa canina       |

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Roter Holunder      | Sambucus racemosa |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus   |

#### **Hecken**

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Hainbuche | Capinus betulus   |
| Feldahorn | Acer campestre    |
| Liguster  | Ligustrum vulgare |

Bei der Auswahl der Sorten wurden die rauerer klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

### **3.3 Sonstige Hinweise**

#### **Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

#### **Umgang mit archäologischen Funden**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

#### **Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Wertach erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren

Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## B. BEGRÜNDUNG

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Im Osten des Dorfgebietes von Wertach befindet sich, an der Grüntenseestraße, ein Lebensmittelmarkt (Netto). Das Areal liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Grüntenseestraße II“ (in Kraft getreten am 29.10.2010) und ist hier als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die gewachsene Dorfstruktur von Wertach an. Im Zuge der bedarfsgerechten Weiterentwicklung sowie der Optimierung der Betriebsabläufe plant der Betreiber des Lebensmittelmarktes einige bauliche Erweiterungen bzw. Veränderungen. Nachdem diese Veränderungen über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehen, ist zur Realisierung der Vorhaben die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Grüntenseestraße II“ erforderlich.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wertach ist die Nutzungsart bereits entsprechend dargestellt.

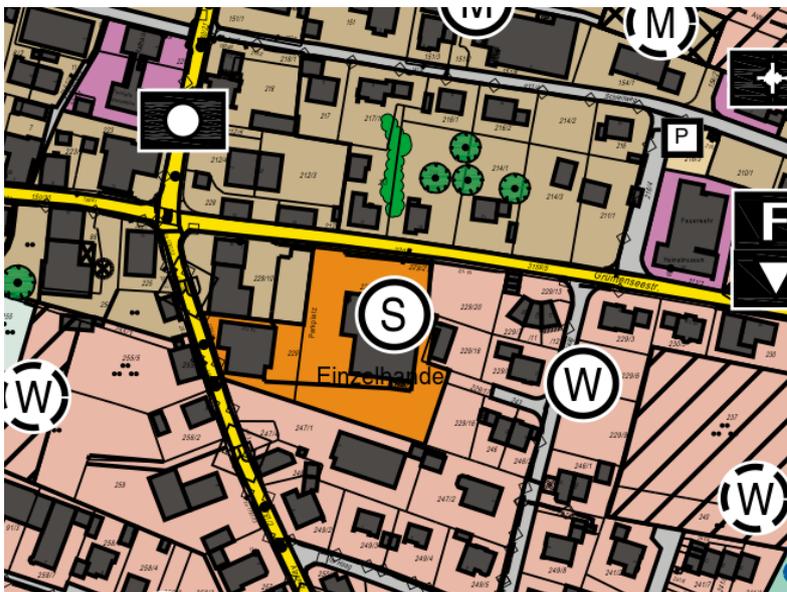


Abbildung 1: Auszug aktueller FNP der Marktgemeinde Wertach

Das Änderungsvorhaben entspricht den im FNP dargestellten Nutzungsarten. Im Zuge der geplanten Entwicklungen ergibt sich lediglich eine geringfügige Erweiterung der SO-Fläche auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück (Fl.Nr. 229/20), welche im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen ist.

### 1.1.1 Geplante Veränderungen im Rahmen des Bauvorhabens

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erweiterung des Marktgebäudes im Süden auf einer Länge von ca. 10 m zur Erweiterung der Verkaufsfläche sowie zur Schaffung eines Lagerraumes für Frühanlieferungen.
- Verlegung der derzeitigen Laderampe an der Südseite des verlängerten Gebäudes (Rampenbauwerk mit Rolltor und Leergut-Lagerfläche). Die bisherigen Kühlverflüssiger an der Südseite werden durch die Erweiterung ebenfalls nach Süden verlagert.
- Geringfügige bauliche Erweiterungen im Westen und Norden (Erweiterung Bäckerfiliale, Anbau Vorbau für Leergut-Rücknahme).
- Anlage von zusätzlichen Kundenparkplätzen (Fl.Nr. 229/20) sowie einer zweiten Zu-/Abfahrt zur Grüntenseestraße.

Vor dem Hintergrund der o.g. Entwicklungsvorhaben des Lebensmittelmarktes und der damit verbundenen Erfordernis einer Bebauungsplanänderung, sollen in diesem Zusammenhang weitere geringfügige Anpassungen durchgeführt werden, welche mit dem Entwicklungsvorhaben verbunden sind (z.B. Festsetzungen zur Eingrünung bzw. Werbeanlagen) bzw. die sich durch geänderte Rahmenbedingungen bzw. zeitgemäße Erfordernisse ergeben haben (z.B. geringfügige Erweiterung des Baufensters im MI).

Im Zuge des gegenständlichen Vorhabens wurden darüber hinaus geringfügige inhaltliche/formale Anpassungen der bisherigen Festsetzungen/Vorschriften und Hinweise durchgeführt, um eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Bebauung und Gestaltung des Areals zu gewährleisten.



Abbildung 2: Erweiterung und Verlagerung Rampe nach Süden



Abbildung 3: Geringfügige bauliche Erweiterungen im Westen und Norden



Abbildung 4: Erweiterung Flächen für Stellplätze (Fl.Nr. 229/20)



Abbildung 5: Anlage einer neuen Ein-/Zufahrt zur Grüntenseestraße

## 2 Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Grüntenseestraße II“, ist ca. 0,9 ha groß und liegt am östlichen Ortsrand von Wertach. Der Geltungsbereich ist vollständig von bebauten Gebieten umgeben. Die Fläche umfasst die Flurnummern 229/10, 229/19, 229/20, 229/21 und 229 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1761/14 der Gemarkung Wertach.



Abbildung 6: Abgrenzung des Geltungsbereiches

---

## **3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen**

### **3.1 Ziele**

Im Zuge der geplanten Änderung soll eine bedarfsgerechte Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie der Stellplätze ermöglicht werden. Die Erweiterungen dienen insbesondere der Optimierung von Betriebsabläufen (Anlieferung, Neugliederung und Erweiterung von Lagerflächen) sowie der qualitativen Aufwertung der Verkaufsflächen. Eine Veränderung des Sortiments bzw. der Öffnungszeiten ist mit den Änderungen nicht verbunden.

Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an den Altort Wertachs und der hohen Bedeutung Wertachs als Erholungsort, sollen auch mit den geplanten Änderungen die städtebauliche Verträglichkeit gewahrt bleiben und Konflikte mit angrenzenden nachbarschaftlichen Nutzungen vermieden werden. Das Erscheinungsbild sowie die Funktionalität der Grüntenseestraße sowie deren Seitenflächen sollen erhalten werden.

### **3.2 Anpassungen und Änderungen**

Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 stammt, entsprechen manche Festsetzungen und Hinweise nicht mehr den Anforderungen bzw. haben sich Rahmenbedingungen und Vorgaben geändert. Darüber hinaus wurden einzelne Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung) sehr spezifisch in Bezug zur gegenwärtigen Bestandsbebauung festgesetzt. Aus diesem Grund wurde für die gegenständliche 1. Änderung Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“, deren Geltungsbereich eine Teilfläche des bisherigen Bebauungsplanes umfasst sämtliche Festsetzungen, Vorschriften und Hinweise neu aufgestellt. Für den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ gelten weiterhin unverändert die rechtskräftigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Begründungen hierzu.

Bzgl. Umfang, Art und Inhalt der Festsetzungen wurden - wo möglich - die Grundzüge der vorhandenen Festsetzungen aufgegriffen. Sie wurden inhaltlich unverändert übernommen und nur in den Bereichen, in denen zur Gewährleistung der o.g. Zielsetzungen, Anpassungen erforderlich waren, geändert bzw. ergänzt oder formal/redaktionell angepasst.

Im nachfolgenden sind alle Festsetzungen und Bauvorschriften welche im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung geändert bzw. angepasst aufgeführt und begründet.

(Für alle Festsetzungen und Vorschriften, die unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurden, wird auf die entsprechende Begründung im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ verwiesen.)

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird in zwei Punkten geändert:

- Das Sondergebiet „Einzelhandelsgebiet“ wird im Nordosten erweitert. Das Flurstück (229/20), welches bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, wird neu als „SO Einzelhandel“ festgesetzt. Auf dieser Fläche (ca. 800 m<sup>2</sup>) sollen zukünftig in Teilbereichen Stellplätze des Lebensmittelmarktes erweitert werden. Das bislang hier dargestellte Baufenster entfällt. Gegenwärtig ist die Fläche unbebaut. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan grenzen die Stellflächen des Sondergebietes an Wohnbauflächen. Diese Nutzungsgrenze wird durch die Änderung nach Osten verschoben. Konflikte sind dadurch nicht zu erwarten. Etwaige Immissionsbelastungen (Lärm) wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung überprüft. Aus Sicht des Schallschutzes bestehen keine Bedenken. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden durch die geplanten Nutzungen nicht überschritten.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch den Wegfall des geplanten Gebäudes und der damit verbundenen Raumkante die Wahrnehmung bzw. Einsehbarkeit des Areal des SO (Gebäude samt Freiflächen) erhöht. Um die vorhandene Raumkante südlich entlang der Grüntenseestraße dennoch fortzuführen und eine klare Zäsur zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Areal des Sondergebietes zu schaffen, werden in der gegenständlichen Bebauungsplanänderung straßenbegleitende durchgängige Bepflanzungen sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

- Zur klaren Definition der zulässigen Nutzungen wird das Sondergebietsfläche zweigeteilt in ein SO Einzelhandel 1 (zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ergänzendem Einzelhandel wie Bäcker, Metzger etc. mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>) sowie ein SO Einzelhandel 2 (zulässig ist die Errichtung eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>).  
Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich einerseits der vorhandene Einzelhandelsbetrieb bedarfsgerecht erweitern kann und dass sich in dessen Nachbarschaft ein weiterer räumlich und funktional getrennter Einzelhandelsbetrieb (derzeit Nutzung als Getränkemarkt) entwickeln bzw. im Bestand erhalten kann, um somit Synergien bzgl. Anfahrt / Erschließung / Stellplätze zu schaffen. Durch die klare Reglementierung der Art der baulichen Nutzung, der maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie die Situierung und Größe der einzelnen Baufenster ist die maximal mögliche bauliche Entwicklung und Nutzung in diesem Areal klar bestimmt. Im nördlich angrenzenden Mischgebiet (MI) ist die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen.

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Anteil der überbaubaren Fläche wird dem Bedarf entsprechend verändert: Die Baufenster im SO werden dem Bedarf entsprechend nach Süden, Westen und Norden vergrößert. Ergänzend hierzu wird der südliche Teil des Baufensters im Mischgebiet (MI) (Fl.Nr. 229/10) nach Osten hin erweitert. Die Nutzung des Anwesens als Wohn- und Geschäftshaus soll dadurch optimiert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die Änderungen keine nennenswerten Auswirkungen. Die Erweiterungen der Baufenster sind jeweils in den rückwärtigen Gebäudebereichen und haben daher keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild Wertachs.

Etwaige Konflikte bzgl. Immissionsschutz (Lärm), welche insbesondere durch die unmittelbare Benachbarung des Lebensmittelmarktes mit dem südlich angrenzenden Hotel (Fl.Nr. 247/1) ergeben könnten, wurden im Vorab im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Tecum, Juni 2016) untersucht. Die zur Gewährleistung des Schallschutzes erforderlichen Maßnahmen sind der entsprechenden Festsetzung („Immissionsschutz“) der gegenständlichen Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Wenn diese im Zuge der Baugenehmigung entsprechend integriert und umgesetzt werden besteht aus Sicht des Schallschutzes keine Bedenken.

Das Nutzungsmaß wurde im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan über die konkrete Größe der Baufenster sowie die Mindest- und Maximalhöhe der baulichen Anlagen (Wandhöhen und Dachneigungen) pro Baufeld definiert. Im Rahmen der Änderung wurden diese gebäudespezifischen Festsetzungen ersetzt durch die Festsetzung einer relativen Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung definiert: im Mischgebiet beträgt das Maß der baulichen Nutzung 0,6 und im SO „Einzelhandelsgebiet“ 0,8. Durch diese Festsetzung wird einerseits gewährleistet, dass die Versiegelung auf das zulässige Maß begrenzt wird, andererseits soll dadurch ermöglicht werden, dass die Baufenster und insbesondere die Flächen für Stellplätze nicht auf das spezifische Bauvorhaben hin dargestellt und festgesetzt werden müssen, sondern größere Räume definiert werden können, um einen gewissen Spielraum für die tatsächliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten (ggf. auch im Rahmen von späteren Umnutzungen / Nachnutzungen). Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung, der geplanten Entwicklungen sowie der baulichen Dichte der umgebenden Bebauung wird das Maß von 0,6 bzw. 0,8 als angepasst erachtet.

### **3.2.3 Bauweise**

Das festgesetzte Baufenster im Sondergebiet weist eine Länge von über 50 m auf. Um eine optimierte Ausnutzung zu ermöglichen soll hier die bisherige offene Bauweise ersetzt werden durch eine abweichende Bauweise. Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind. Im Mischgebiet bleibt die offene Bauweise unverändert erhalten.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sowie sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig. Im SO sind ausnahmsweise auch Unterstände für Einkaufswagen außerhalb des Baufensters zulässig.

### **3.2.4 Bereich für Ein- und Ausfahrten**

Durch die geplante Erweiterung der Stellplätze ist zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses die Errichtung einer zweiten Zufahrt im Nordosten zum Parkplatz erforderlich. Deren Breite wird auf ein notwendiges Minimum reduziert und ihre Lage wird genau festgesetzt. Durch eine durchgängige Eingrünung zwischen den Zufahrten soll dennoch gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes durch die Zufahrten nicht zu sehr beeinträchtigt wird.

### 3.2.5 Grünordnung

Nachdem der Geltungsbereich und das Areal des Einzelhandelsbetriebes an einer zentralen innerörtlichen Erschließungsstraße (Grüntenseestraße) sowie in unmittelbarer Nähe zum Altort liegt, soll die Durchgrünung vorrangig der optischen und gestalterischen Aufwertung sowie der Integration in die umgebende Siedlungsstruktur dienen. Vor diesem Hintergrund werden straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Stellplätze festgesetzt. Als Baumart wird *Carpinus Betulus* „Frans fontaine“ empfohlen, da dies einerseits eine heimische Baumart (Hainbuche) ist, die andererseits durch ihre Anpassungsfähigkeit, ihre schmale Wuchsform und -eigenschaften sehr gut für die Bepflanzung von/entlang Verkehrsflächen geeignet ist (geringer Pflege-/Schnittaufwand, keine tropfenden Blüten, Früchte etc.).

Darüber hinaus soll die Grünstruktur eine klare und möglichst durchgängige Zäsur zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und dem öffentlichen Straßenraum (Gehweg) geschaffen werden. Es wird daher ein durchgängiger Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt. Dieser ist mit Sträuchern bzw. Gehölzen zu bepflanzen.

### 3.2.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der geplanten Erweiterungsvorhaben des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Tecum Kempten, Juni 2016), um zu überprüfen, ob im Zuge des geplanten Vorhabens, die Erfordernisse des Lärmschutzes eingehalten werden können bzw. welche Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallschutzes erforderlich sind. Vorbelastungen sowie das mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen wurden im Fachgutachten mitberücksichtigt.

Als Immissionsrichtwerte bzw. /-anteile wurden die Vorgaben TA Lärm bezogen auf den jeweiligen Gebietscharakter der umgebenden Bebauung (MI bzw. WA) sowie die Immissionsrichtwerte, welche vom Landratsamt Oberallgäu in der baurechtlichen Genehmigung des bestehenden Nettomarktes festgelegt wurden, herangezogen. Hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschemissionen des künftig erweiterten Einkaufsmarktes wurden insgesamt 9 Immissionsorte im Umfeld des Lebensmittelmarktes betrachtet. Folgende Geräuschemissionen wurden im Rahmen der Berechnungen für die künftige Zusatzbelastung berücksichtigt:

- Kundenparkplatz
- Einkaufswagenbox
- Warenanlieferung
- Kühlanlagen
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Fazit:

Die im Schallschutzgutachten der Fa. Tecum vom 08.08.2016, Bericht-Nr. 16.045.1/B, geforderten betrieblichen und baulichen Anforderungen durch den geplanten Umbau und Erweiterung des Lebensmittelmarktes zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind in einer notwendigen Baugenehmigung einzuarbeiten.

Im Süden ist zur konfliktfreien Gewährleistung der Warenanlieferung die Errichtung einer Einhausung erforderlich. Das Baufenster ist so bemessen, dass dieser Baukörper an der erforderlichen Stelle errichtet werden kann.

Im Mischgebiet sind bei der Errichtung von Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen notwendig (Situierung von Schlafräumen, Schallschutzfenster etc.). Diese sind entsprechend festgesetzt.

### **3.2.7 Dachformen/-neigungen**

Um im Sondergebiet (SO) untergeordnete Vorbauten in Flachdachausführung zu ermöglichen, wird die Festsetzung zu den Dachneigungen entsprechend geändert. Im Sondergebiet dürfen daher Vorbauten /Anbauten die dem Hauptgebäude baulich untergeordnet sind (max. 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) auch mit Flachdach errichtet werden. Somit soll einerseits eine zeitgemäße Bebauung und Nutzung des Lebensmittelmarktes ermöglicht werden, gleichzeitig jedoch auch gewährleistet sein, dass der Baukörper in das städtebauliche Gefüge der umgebenden Bebauung passt. Durch die Definition der maximal zulässigen Wandhöhen ist zugleich gewährleistet, dass die Höhenentwicklung des Anbaues begrenzt und dem Hauptbaukörper untergeordnet ist.

### **3.2.8 Werbeanlagen**

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wurden geringfügig geändert. Im Wesentlichen soll die Errichtung von Werbeanlagen im Zuge der Erweiterungsvorhaben und der zweiten Zufahrt geregelt werden. Ferner wird die Errichtung und Reglementierung zu Fahnenmasten neu mit aufgenommen. Die Werbeanlagen am Gebäude werden konkretisiert, um zu gewährleisten, dass diese einerseits ihre Werbeziele erfüllen können, andererseits das städtebauliche Erscheinungsbild der näheren Umgebung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Werbeanlagen sollen, aufgrund der gut einsehbaren Lage im Umfeld des Ortskernbereiches auf ein Minimum reduziert werden.

### **3.2.9 Abstandsflächen**

Innerhalb der Baufenster und wenn nicht anders definiert, gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung. Aufgrund der städtebaulichen Situierung in der dörflichen Gemengelage und der Erfordernisse, welche mit der Nutzung und der erforderlichen Funktionalitäten bzw. Schutzansprüche verbunden sind, ergeben sich Abweichungen von der Grenzabstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung. Daher werden für folgende Bereiche Abweichungen festgesetzt:

- die Bebauung zwischen den Baufeldern „MI“ und „SO 2“: Hier sind abweichend von Art 6 BayBO, Satz 1 und 2, geringere Abstandsflächen zulässig. Die Mindestabstandstiefe beträgt ca. 7 m und ist der Planzeichnung (Baufenster) zu entnehmen.

→ Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

- Die Bebauung an der Südgrenze des Baufeldes „SO 1“; Die Mindestabstandstiefe ist dem Baufenster zu entnehmen.

→ Nachdem die Anlieferung aus funktionalen und städtebaulichen Gründen auf der rückwärtigen Seite des Lebensmittelmarktes stattfinden muss, ist es erforderlich, dass das Baufeld nach Süden erweitert wird. Zur Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes der Nachbarschaft ist die Errichtung einer Einhausung der Laderampe erforderlich. Das Baufenster wurde aus diesem Grund so angelegt, dass die Errichtung dieser Lärmschutzmaßnahme möglich ist. Der Abstand zur benachbarten Grundstücksgrenze beträgt dadurch im Mittel ca. 6 m, und rückt am südlichsten Punkt auf bis zu auf ca. 4 m an das angrenzende Flurstück (247/1) heran. Die Mindestabstandstiefe von 3 m ist somit gewährleistet.

Die angrenzende Fläche ist unbebaut, hier befindet sich die Stellplatz-/Freifläche eines Hotels. Das Hotelgebäude ist 6 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Der Mindestabstand zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Einhausung beträgt ca. 10 m. Nachdem das Bauvorhaben im Norden liegt, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudes auf dem südlich angrenzenden Grundstück auch weiterhin gewährleistet. Aufgrund der Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich und der umgebenden dörflichen Gemengelage (Altortbereich) im Nordosten des Geltungsbereiches und ist ein Abweichen von den Abstandsflächen auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

## **4 Erschließung**

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Grüntenseestraße im Norden, von wo aus die B310 in ca. 2 km erreicht werden kann. Durch die Erweiterung der Stellflächen wird eine zusätzliche Anbindung an diese Straße geschaffen.

Alle Grundstücke sind an das öffentliche Straßennetz angebunden und gut erreichbar.

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde Wertach (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung sind gegeben. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Oberallgäu.

## **5 Sonstiges**

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§13a, Abs.2 Satz 1 i.V. mit §13 Abs. BauG). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Der Geltungsbereich umfasst größtenteils überbaute/ versiegelte Bereiche. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.