

Markt Wertach

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN AN DER GRÜNTENSEESTRAÙE II

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung und Begründung

Entwurf

09. November 2017



GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan an der Grüntenseestraße II
Entwurf

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-22
Telefax: 08331/490420

E-Mail: rathaus@wertach.de
Web <http://www.wertach.de>

Vertreten durch: Bürgermeister 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
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 09.11.2017

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| Präambel | 5 |
| Satzung | 7 |
| 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB | 8 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 1.3 Bauweise und Baugrenzen | 9 |
| 1.4 Verkehrsflächen | 10 |
| 1.5 Grünflächen, Grünordnung | 10 |
| 1.6 Sonstige Festsetzungen | 11 |
| 2 Örtliche Bauvorschriften | 14 |
| 2.1 Gebäude und Nebenanlagen | 14 |
| 2.2 Stellflächen | 15 |
| 2.3 Einfriedungen | 15 |
| 2.4 Werbeanlagen | 16 |
| 2.5 Abstandsflächen | 16 |
| 3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise | 17 |
| 3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise | 17 |
| 3.2 Pflanzempfehlung | 18 |
| 3.3 Sonstige Hinweise | 19 |
| B. Begründung | 20 |
| 1 Ausgangssituation | 20 |
| 1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen | 20 |
| 1.1.1 Geplante Veränderungen im Rahmen des Bauvorhabens | 21 |
| 2 Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung | 22 |
| 3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen | 23 |
| 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 | 25 |
| 3.2.6 | Immissionsschutz | 26 |
| 3.2.7 | Werbeanlagen | 27 |
| 3.2.8 | Abstandsflächen | 27 |
| 4 | Erschließung | 28 |
| 5 | Sonstiges | 28 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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

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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 28), 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

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 Werbeanlagen
- Anpassung Abstandsflächen

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise wurden inhaltlich weitestgehend unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ 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
- Bürogebäude,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Geschäftsgebäude
- 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

Sondergebiet „Einzelhandelsgebiet“

Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ergänzendem Einzelhandel wie Bäcker, Metzger etc. mit einer maximalen Verkaufsfläche von max. 1.200 m² sowie eines räumlich und funktional getrennten Getränkemarktes.

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. 4,5 m bis max. 5,0 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab Fußbodenoberkante (FOK) bis Oberkante Fußpfette.

FOK

Fertigfußbodenoberkante (FOK)

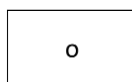
Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der jeweils zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der angrenzenden Alpenstraße (Gehweg) 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)

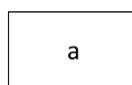
MI -Süd: FOK = + max. 0,3; Bezugspunkt Parkplatz (Netto)

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

1.3 Bauweise und Baugrenzen

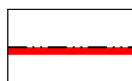


offene Bauweise



abweichende Bauweise

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



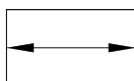
Baulinie

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.



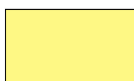
Firstrichtung, zwingend

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.

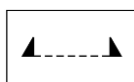
1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg

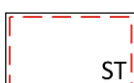


Private Fläche mit Zweckbestimmung: Gehweg



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.

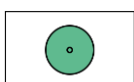
1.5 Grünflächen, Grünordnung



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 m² 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 m² 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.

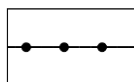
Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Eine Ausnahme stellen die Stellflächen und Zufahrten im SO dar.

1.6 Sonstige Festsetzungen

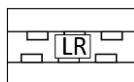


Geltungsbereich

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 der umgebenden Bebauung wurden im Zuge der Genehmigung des bestehenden Lebensmittelmarktes beim LRA Oberallgäu folgende zulässigen Immissionsrichtwerte festgelegt:

| | |
|--|--------------------------------|
| Mischbebauung im Westen (Fl.Nr. 229): | tags 60 dB(A), nachts 42 dB(A) |
| Mischbebauung im Norden (Fl.Nr. 212/2, 213) | tags 58dB(A), nachts 42 dB(A) |
| Wohnbebauung im Süden / Hotel (Fl.Nr. 247) | tags 55dB(A), nachts 40 dB(A) |
| Wohnbebauung im Osten (Fl. Nr. 229/7) | tags 52dB(A), nachts 37 dB(A) |

Diese Werte sind einzuhalten.

Im Rahmen der Erweiterung bzw. des Betriebes des Lebensmittelmarktes im „SO“ sind die in der vorliegenden „Schalltechnischen Untersuchung; Tecum GmbH; 08.06.2017“ hierzu erarbeiteten Empfehlungen zum Schallschutz einzuhalten:

- Beschränkung der Öffnungszeiten des Marktes auf den Zeitraum von 7 bis 20 Uhr
- Lieferverkehr und Ladearbeiten darf ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr stattfinden.
- Im Bereich der Laderampe des Lebensmittelmarktes sind folgende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:
Die Zufahrtsrampe ist auf einer Länge von mind. 18 m gemessen von der Vorderkante der Laderampe zu überdachen und südseitig zu schließen.
Die Einhausung ist fugendicht auszuführen und fugendicht an das Marktgebäude und den südlichen Anbau der Laderampe anzubinden.
Die Außenbauteile der Rampeneinhausung müssen mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_w=25$ dB aufweisen.
Die Unterseite der Dachfläche der Einhausung oder alternativ die Südwand des Marktgebäudes innerhalb der Einhausung ist schallabsorbierend zu verkleiden (bewerteter Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$).
- Der zu verlegende Verflüssiger der Kühlanlage darf an der Südseite des Marktgebäudes außerhalb der Rampeneinhausung maximale Schalleistungspegel von tagsüber 70 dB(A) und nachts 67 dB(A) aufweisen (Hinweis: diese Werte wurden

beim bestehenden Verflüssiger gemessen und sind auch am neuen Standort für die Nachbarschaft verträglich.

- Die Erweiterung des Parkplatzes ist analog zum vorhandenen Parkplatz zu befestigen (z.B. gepflasterte Stellplätze und asphaltierte Fahrgassen).

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

| | |
|-------------------------------------|---|
| SD, vPD | Zulässige Dachform Satteldächer (SD), versetztes Pultdach (vPD) Dacheinschnitte sind unzulässig |
| DN = 15 - 30° | Dachneigung; Mindest- und Höchstneigung in Grad: hier 15-30° im MI: 35-40 ° im SO: 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. |
| 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: <ul style="list-style-type: none">• 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 m² 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:

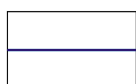
- die Bebauung zwischen den Baufeldern „MI Süd“ und „SO West“ MI: Hier sind abweichend von Art 6 BayBO, Satz 1 und 2, geringere Abstandsflächen zulässig. Die Mindestabstandstiefe beträgt ca. 7 m und ist der Planzeichnung (Baufenster) zu entnehmen.
- Die Bebauung an der Südgrenze des Baufeldes „SO Ost“;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

3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
„An der Grüntenseestraße II“



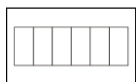
Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



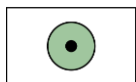
Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



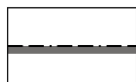
mögliche Anordnung von Stellplätzen



Bestandsbaum



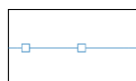
Bestehender Mischwasserkanal (MW)



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 | Lugustrum 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.

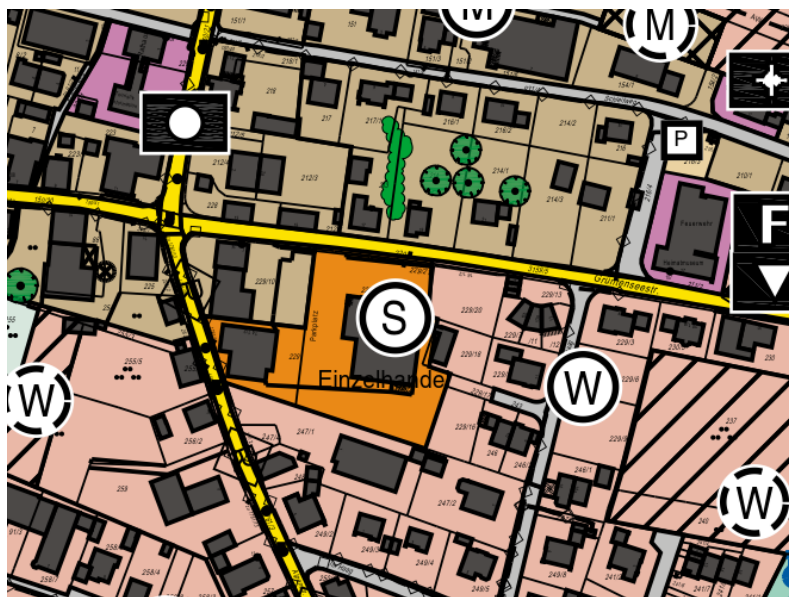


Abbildung 1: Auszug aktueller FNP der Marktgemeinde Wertach

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 Zuge der nächsten FNP-Änderung berichtigt werden muss.

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 er 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 m²) 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.
- Die Festsetzung zum Sondergebiet Einzelhandel wird in ihrer Definition leicht geändert. Sie lautet wie folgt: „Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ergänzendem Einzelhandel wie Bäcker, Metzger etc. mit einer maximalen Verkaufsfläche von max. 1.200 m² sowie eines räumlich und funktional getrennten Getränkemarktes.“
Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich der vorhandene Einzelhandelsbetrieb bedarfsgerecht erweitern kann und dass auch weiterhin ausschließlich ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein (räumlich und funktional davon getrennter) Getränkemarkt in diesem innerörtlichen Bereich angesiedelt werden können. Unerwünschte Ansiedlung / Agglomerationen sonstiger Einzelhandelsbetriebe sind dadurch nicht zulässig.

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 Höhe 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: „Zusammenfassend bestehen gegen den geplanten Umbau und Erweiterung des netto-Lebensmittelmarktes mit Bäckereiladen (...) aus Sicht des Schallschutzes keine Bedenken. Von einer Verträglichkeit des künftigen Marktbetriebes mit dem Umfeld und der Erfüllung der Betreiberpflichten nach § 22 Abs. 1 BImSchG kann ausgegangen werden.“

An der Anlieferungsrampe des Lebensmittelmarktes sind allerdings Maßnahmen zu weitgehenden Abschirmung der Geräusche der LkW und der Ladearbeiten zu ergreifen (Einhausung und Rampe).“ (aus: Schalltechnische Untersuchung Umbau und Erweiterung netto-Markt in Wertach, Tecum GmbH, Juni 2016).

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes werden die o.g. Maßnahmen als Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die erforderliche Einhausung im Süden des Geländes führt dazu, dass die zulässige Bebauung (Baufenster) im Süden des Grundstückes m südlichsten Punkt bis auf 2 m an das anschließende Nachbargrundstück (247/1) heranrückt. (siehe auch: Kapitel Abstandsflächen).

3.2.7 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 Werbezwecke 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.

3.2.8 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 Süd“ und „SO West“ 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.

→ Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

- Die Bebauung an der Südgrenze des Baufeldes „SO Ost“; 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, rückt jedoch am südlichsten Punkt bis auf 2 m an das angrenzende Flurstück (247/1) heran. 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. 8 m. Nachdem das Bauvorhaben im Norden liegt, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudes auf dem südlich angrenzenden Grundstück ist 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. BauGB). 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.