



Projekt-Nr. 496-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

**Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a  
Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum**

**Bebauungsplan Nr. 87 bzw. städtebau-  
lichen Entwicklungskonzept östlich der  
Albert-Schweitzer-Straße**

Stadt Sonthofen



Stand: 22. Oktober 2019



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass für die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation, derzeitiger Umweltzustand</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
5.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	8
5.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	9
5.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	12
5.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	13
5.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	14
<b>6</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	<b>16</b>
6.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	16
6.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	17
6.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	18
6.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	18
6.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	19
6.6	Betrachtung von Gebieten mit Schutzstatus	20
6.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	20
6.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.6.1 erfasst	20
6.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.6.1 erfasst	20
6.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	20
6.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	21
6.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	21

6.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	21
6.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG)	21
6.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	21
<b>7</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Einschätzung der Erheblichkeit</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Verfasser</b>	<b>26</b>

## 1 Beschreibung der Planung

Anlass für die Planung ist die Absicht der Stadt Sonthofen, zur Deckung des aktuell großen Bedarfs an Wohn- und gewerblichen Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine innerörtliche Freifläche, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und von allen Seiten von Bau- und Straßenverkehrsflächen umgeben ist.

Beabsichtigt ist zunächst, für den südlichen Teil der Freifläche (Fl.-Nr. 973) Baurecht durch einen Bebauungsplan zu schaffen. Dieser Teil befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Sonthofen. Im Osten des Areals soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem ortsansässigen Betrieben geeignete Flächen für eine Erweiterung bzw. Verlagerung des Betriebsstandortes angeboten werden können. Westlich anschließend sollen Grundstücke geschaffen werden, die überwiegend dem Wohnen dienen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen ist hier eine mehrgeschossige Bebauung im Norden und Osten, sowie ein Mix an Wohnformen im übrigen Bereich des Wohngebietes. Durch diese Gliederung wird eine sinnvolle Abstufung von den gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie der Bundesstraße 19 im Osten zu den überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Flächen im Süden und Westen geschaffen und Nutzungskonflikte minimiert. Eine natürliche Gliederung des Areals ergibt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse. Der gewerbliche und der zu Wohnzwecken genutzte Teil befinden sich auf unterschiedlichen Höhenlagen und werden durch eine ca. 2,5 – 3 m hohe Hangkante getrennt, die abweichend von der Bestandssituation um ca. 40 m nach Westen verschoben werden soll.

Nördlich an den Geltungsbereich des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans schließen sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1451 weitere, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an, die sich nicht im Eigentum der Stadt Sonthofen befinden. Es ist jedoch beabsichtigt, diese Flächen zeitnah ebenfalls einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet im Westen sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Osten entlang der B 19 soll auch auf diesem nördlich anschließenden Areal im Wesentlichen fortgesetzt werden. Im Nordwesten ist zudem ein Teilbereich als Mischgebiet vorgesehen. Das städtebauliche Konzept für das Gesamtareal ist der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls als Anlage 1 beigefügt.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht einen Ausbau in zwei Stufen vor. Zielsetzung der Stadt Sonthofen ist eine Erschließung des allgemeinen Wohngebietes aus Richtung Westen über die Albert-Schweitzer-Straße, das eingeschränkte Gewerbegebiet soll aus Richtung Norden über eine Stichstraße von der Theodor-Aufsberg-Straße mit direkter Anbindung an die B 19 erschlossen werden. Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes soll diese in eine Wendeanlage münden. Nachdem die erforderlichen Grundstücksflächen für diese Erschließung von Richtung Norden von der Stadt derzeit jedoch nicht erworben werden können, wird übergangsweise ein alternatives Erschließungskonzept realisiert: Dieses sieht eine Anbindung des Planungsgebietes ausschließlich über die Albert-Schweitzer-Straße aus Richtung Westen über eine Stichstraße, die in die Wendeanlage im Gewerbegebiet mündet, vor.

## 2 Anlass für die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls

Die Stadt Sonthofen beabsichtigt zunächst, für den südlichen Teil der innerörtlichen Freifläche, die sich bereits in städtischem Eigentum befindet, einen Bebauungsplan aufzustellen.

len. Dies soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Durch die Ausweisung von gewerblichen und Wohnbauflächen auf der innerörtlichen Freifläche dient die Planung einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches und einer Freihaltung bisher ungenutzter Flächen in der freien Landschaft. Im Bereich der Wohnbebauung soll eine kompakte und somit flächensparende Bauweise realisiert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 umfasst eine Fläche von ca. 3,65 ha. Davon entfallen ca. 0,95 ha auf das allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und ca. 1,08 ha auf das eingeschränkte Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8. Insgesamt ergibt sich somit eine zulässige Größe der Grundfläche von ca. 1,25 ha, die somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegt.

Auf der nördlich anschließenden Freifläche auf der Fl.-Nr. 1451 möchte die Stadt Sonthofen ebenfalls Baurecht durch einen Bebauungsplan schaffen, sofern ein Erwerb der Flächen möglich wird. Beabsichtigt ist dann die Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 1,32 ha, eines Mischgebietes mit einer Fläche von 0,64 ha sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes von 2,11 ha. Bei einer GRZ von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet, einer GRZ von 0,6 für das Mischgebiet und einer GRZ von 0,8 für das eingeschränkte Gewerbegebiet ergäbe sich somit eine zusätzliche zulässige Grundfläche von 2,60 ha in einem Geltungsbereich des Bebauungsplans von ca. 4,31 ha. Auch diese Planung verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung und somit der Innenentwicklung.

Aufgrund des absehbaren engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhangs der beiden Planungsvorhaben kommt die Stadt Sonthofen zu der Auffassung, dass bezüglich der Auswahl des geeigneten Aufstellungsverfahrens die zulässigen Größen der Grundflächen der beiden Bebauungspläne zusammenzurechnen sind. Insgesamt ergibt sich für das gesamte Planungsgebiet somit eine zulässige Grundfläche von ca. 3,85 ha bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 7,96 ha. Das Planungsgebiet ist deshalb nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beurteilen (Größe der Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup>). Somit ist eine überschlägige Prüfung erforderlich, ob die vorliegende Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Sollte diese zum Ergebnis gelangen, dass mit erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht zu rechnen ist, wäre die Aufstellung beider Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Diese Prüfung wird nachfolgend unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien für das gesamte Plangebiet (ca. 7,96 ha) vorgenommen.

### **3 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Sonthofen in einem bereits bebauten Umfeld. Östlich des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße 19 („Südliche Alpenstraße“), die in diesem Bereich vierstreifig ausgebaut ist. Jenseits der B 19 schließen gewerblich bzw. gemischt genutzte Bereiche und das Bahnhofsgelände an. Im Norden, Süden und Westen liegen überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bereiche entlang der Albert-Schweitzer-Straße, Alpenrosenweg, Soldanelnweg und Frauenschuhweg. Im Südwesten befindet sich die Staatliche Fachoberschule Sonthofen. Ca. 150 m westlich des Planungsgebietes fließt die Iller.

#### 4 Bestandssituation, derzeitiger Umweltzustand

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt auf bisher überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen. Im Norden befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Ein im Südosten ursprünglich vorhandenes Gebäude wurde bereits abgebrochen, die Fläche liegt derzeit brach. In Nord-Süd-Richtung verläuft zentral durch das Gebiet eine Hangkante mit einem Höhenversatz zwischen 2,5 m und 3,5 m. Diese Hangkante ist überwiegend als offene Wiesenfläche ausgeprägt, die vereinzelt mit Gehölzen bestanden ist. Als weitere Gehölze befinden sich im Südosten im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine Baumgruppe aus Laub- und Nadelbäumen sowie die straßenbegleitenden Gehölze im Kreuzungsbereich Theodor-Aufsberg-Straße / südliche Alpenstraße im Nordosten des Planungsgebietes (vgl. Abb. 1)

**Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine Oberflächengewässer. Ca. 150 m weiter westlich verläuft die Iller in nord-südlicher Richtung, an die westlich der Sonthofener See anschließt. Im Osten des Stadtgebietes fließt die Ostrach, die nördlich der Stadt in die Iller mündet. Im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses (HQ extrem) können Teile des Planungsgebietes von der Ostrach her überschwemmt werden. Dies betrifft darüber hinaus große Teile des nördlichen Stadtgebietes. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Iller ist zumindest in dem Teil des Planungsgebietes, der westlich der Hangkante liegt, mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen, wie auch in den westlich anschließenden Bauflächen. Dies wurde durch das Bodengutachten des Büros Geo-Consult Allgäu GmbH vom 04.10.2019 bestätigt (vgl. Anlage 4). Den großflächigen Grundwasserleiter stellen die bei den Erprobungen angetroffenen Quartärkiese dar. Es ist eine Korrespondenz des Grundwassers mit der Iller gegeben. Laut Bodengutachten ist im Plangebiet mit einem mittleren Grundwasserstand von 731,8 m ü. NN und eine Hochwasserstand von 733,8 m ü. NN für ein 300-jähriges Hochwasserereignis zu rechnen. Der höchste Grundwasserspiegel liegt im Bereich des Geländes.

Die Hangkante gliedert die im Plangebiet anstehenden Bodenstrukturen in zwei Bereiche. Im Westen sind aufgrund der Nähe zur Iller kalkhaltige Auesedimente zu finden. Im östlichen Teil haben sich Braun- und Parabraunerden entwickelt. Die Böden weisen eine hohe Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft (Grünlandnutzung) auf.

Durch die teilweise stark frequentierten Verkehrswege im Umfeld (B 19 im Osten, Albert-Schweitzer-Straße als innerörtliche Erschließungsstraße im Westen) weisen Boden und Grundwasser eine Vorbelastung auf (Versiegelung, Schadstoffeinträge), darüber hinaus besteht eine Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet selbst.

Durch die Nutzung als offenes Grünland ohne größere Gehölzstrukturen haben die Flächen im Planungsgebiet gewisse Bedeutung für Brutvogelarten. Durch die umgebenden Verkehrsflächen und die Bebauung handelt es sich jedoch um eine Insellage sowie einen durch Lärm vorbelasteten Bereich. Westlich der Iller befinden sich große, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen, die eine höhere Eignung für die genannten Vogelarten aufweisen.

Darüber hinaus kann das Planungsgebiet einen Nahrungsraum für Fledermäuse darstellen. Laut der Artenliste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind für den Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ die Breitflügelfledermaus und das Große Mausohr im TK-Blatt relevant. In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sind einzelne Fundpunkte von Fledermausarten im weiteren Umfeld, u.a. im Bereich der Iller verzeichnet. Ein Fundpunkt für die Breitflügelfledermaus besteht deutlich weiter südlich in Sigishofen. Aufgrund der geringen Anzahl von Fundpunkten im Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass Wochenstuben betroffen sind, es handelt sich wohl nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat.

Das Landschaftsbild im Talraum der Iller ist geprägt durch die Sichtbezüge zu den umliegenden Berghängen. Im Plangebiet ist diesen bereits die bestehende Bebauung vorgelagert. Nach Süden, Norden und Westen sind dies überwiegend Wohngebäude, hier befindet sich das neu zu bebauende Areal eher in einer Stadtrandlage. Richtung Osten schließt die B 19 und anschließend die vorhandene gewerbliche Bebauung an.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Bundesstraße 19 verläuft ein Fuß- und Radweg, dem eine wichtige Verbindungsfunktion im Wegenetz der Stadt Sonthofen zukommt.

Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nicht im Umfeld des überplanten Areals. Zur östlich gelegenen Innenstadt bestehen keine Sichtbezüge, ebenso wenig zur 1,5 km südlich gelegenen Burg Sonthofen, die als landschaftsprägendes Baudenkmal (D-7-80-139-7) gekennzeichnet ist.

## 5 Merkmale des Bebauungsplanes

### 5.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Durch die vorliegende Planung sollen zwei qualifizierte Bebauungspläne gem. § 30 BauGB aufgestellt werden, welche die Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend regeln. Es erfolgt eine Neuversiegelung von Flächen und eine Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen.

Es soll Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Größe der Grundfläche von 0,91 ha (GRZ 0,4), ein Mischgebiet mit einer zulässigen Größe der Grundfläche von 0,38 ha (GRZ 0,6) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer zulässigen Größe der Grundfläche von 2,55 ha (GRZ 0,8) geschaffen werden. Durch weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise wird ein Rahmen für die zulässigen Gebäudekubaturen in den Baugebieten vorgegeben. Darüber hinaus werden die Flächen für die Straßenverkehrserschließung verbindlich festgesetzt.

Um der Lage in einem Gebiet mit einer differenzierten Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen – in räumlicher Nähe befinden sich bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie die B 19 als bedeutsame und hochfrequentierte Straßenverbindung – werden Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Für die gewerbliche Baufläche wird deshalb eine Beschränkung der zulässigen Emissionen und somit eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgenommen.

Die im Gebiet verlaufende Hangkante wird grundsätzlich als stadtbildprägendes und gliederndes Element beibehalten. Es wird jedoch in Teilbereichen eine Verschiebung in Richtung Westen notwendig, was zusätzliche Erdbewegungen erforderlich macht.

Mit der Bebauung (Gebäude, Verkehrsflächen) von bisher landwirtschaftlich als Grünland bewirtschafteten Flächen ist eine Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen verbunden, insbesondere von zwar durch die derzeitige Nutzung vorbelastetem, jedoch bisher unversiegeltem Boden. Darüber hinaus hat die innerörtliche Grünfläche Bedeutung für die Wasserrückhaltung, das Kleinklima und den Artenschutz.

#### Planungsstatistik:

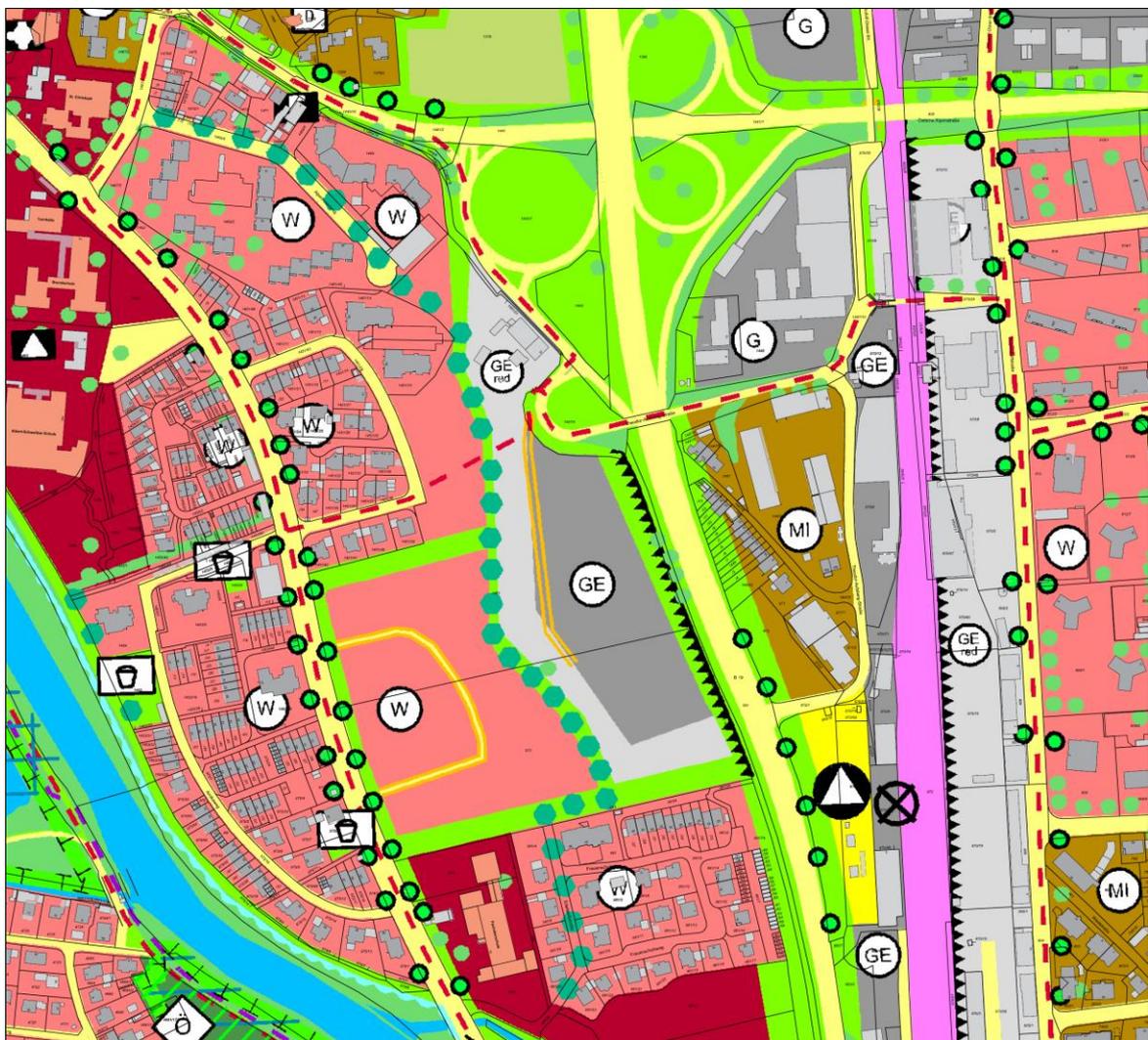
Gesamtfläche	79.590	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	15.275	m <sup>2</sup>	19,19 %
Grünfläche	3.265	m <sup>2</sup>	4,10 %
Nettobauland	61.050	m <sup>2</sup>	76,71 %
max. zulässige Größe der Grundfläche	38.455	m <sup>2</sup>	

**5.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst**

**Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen sind im östlichen Teil des Plangebietes entlang der B 19 Gewerbegebiete sowie eingeschränkte Gewerbegebiete dargestellt, im Westen, zur Albert-Schweitzer-Straße hin Wohnbauflächen (vgl. Abb. 2). Die Abgrenzung zwischen diesen Bereichen erfolgte entlang der Hangkante, die das Areal von Nord nach Süd durchquert.

**Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan**



Für das südlich gelegene Grundstück mit der Fl.-Nr. 973 werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten und allgemeinen Wohngebieten konkretisiert. Um eine sinnvolle Nutzung der Gewerbegebiete zu ermöglichen, ist allerdings deren geringfügig weitere Ausdehnung in Richtung Westen und entsprechende Verkleinerung des allgemeinen Wohngebietes sinnvoll. Nachdem die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, ist die Stadt Sonthofen dennoch der Auffassung, dass die geplanten

Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

Für den nördlichen Teilbereich der Freifläche (Fl.-Nr. 1451) ergibt sich durch die geplante Ausweisung eines Mischgebietes östlich des Soldanellenweges eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich wäre somit eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Im Umfeld des Planungsgebietes bestehen bereits verschiedene rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 für das Gebiet zwischen Albert-Schweitzer-Straße, Nordgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 974 und 981 Gem. Sonthofen und dem öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 49 westlich der B 19 an. Hierin sind in südöstlicher Nachbarschaft zum aktuellen Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt, im Südwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf für den Bereich der Fachoberschule. Für die Fachoberschule wird derzeit eine Erweiterung in Richtung Norden geplant. Diese wird in einem eigenen Planungsverfahren vorbereitet, der Erweiterungsbereich der Schule ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Im Südosten zwischen aktuellem Plangebiet und der B 19 setzt der Bebauungsplan Nr. 50 auf einer Länge von ca. 60 m eine Lärmschutzwand fest.
- Im Südwesten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 für das Gebiet südlich der Landkreis-Sondervolksschule zwischen der Albert-Schweitzer-Straße und der Iller im Ortsteil Rieden.
- Die westlich des Plangebietes verlaufende Albert-Schweitzer-Straße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 für das Gebiet zwischen der Straße „Zur alten Zollbrücke“ – Iller – südliche Grenze der Grundstücke Fl.-Nr. 1456, 1455/1 und 1455 – Straßenfläche der Albert-Schweitzer-Straße bis zur Unterführung der B 19 und Enzianstraße und ist hier als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Im Norden bzw. Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 für das Gebiet östlich der Albert-Schweitzer-Straße – südlich des Grundstückes Fl.-Nr. 1469/2 Gem. Sonthofen – westlich der Zufahrt zur Theodor-Aufsberg-Straße und nördlich des Grundstückes Fl.-Nr. 973 Gemarkung Sonthofen, der allgemeine Wohngebiete im Bereich des Soldanellenweges festgesetzt.
- Zuletzt befindet sich im Norden des Areals der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 für das Gebiet zwischen der B 19/B 308, Gemeindestraße Fl.-Nr. 1459 und der südlichen Begrenzung des Grundstückes Fl.-Nr. 1469. Dieser setzt eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) zwischen Soldanellenweg und Theodor-Aufsberg-Straße fest, der jedoch bisher nicht realisiert wurde.

Durch die vorliegende Planung wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 29 im Norden des Areals überplant, in dem eine bisher nicht realisierte Fußwegeverbindung zwischen Soldanellenweg im Westen und Unterführung Theodor-Aufsberg-Straße/B 19 im Osten festgesetzt ist. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, ob und ggf. mit welchem Verlauf eine solche Wegeverbindung zukünftig gesichert werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 29 ist in diesem Bereich zu ändern.

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind als schutzbedürftige Nutzungen für die geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete zu berücksichtigen.

### **Sonstige Fachplanungen**

Östlich des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße 19. Diese ist im Bereich des Planungsgebietes vierstreifig ausgebaut. Der vierstreifige Ausbau endet knapp südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Entlang der Bundesstraße dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung von bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden (anbaufreier Streifen). Im vorliegenden Fall ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten eine Reduzierung des anbaufreien Streifens auf 15 m ab Fahrbahnrand möglich. Genehmigungen für bauliche Anlagen, die in einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Baubeschränkungszone).

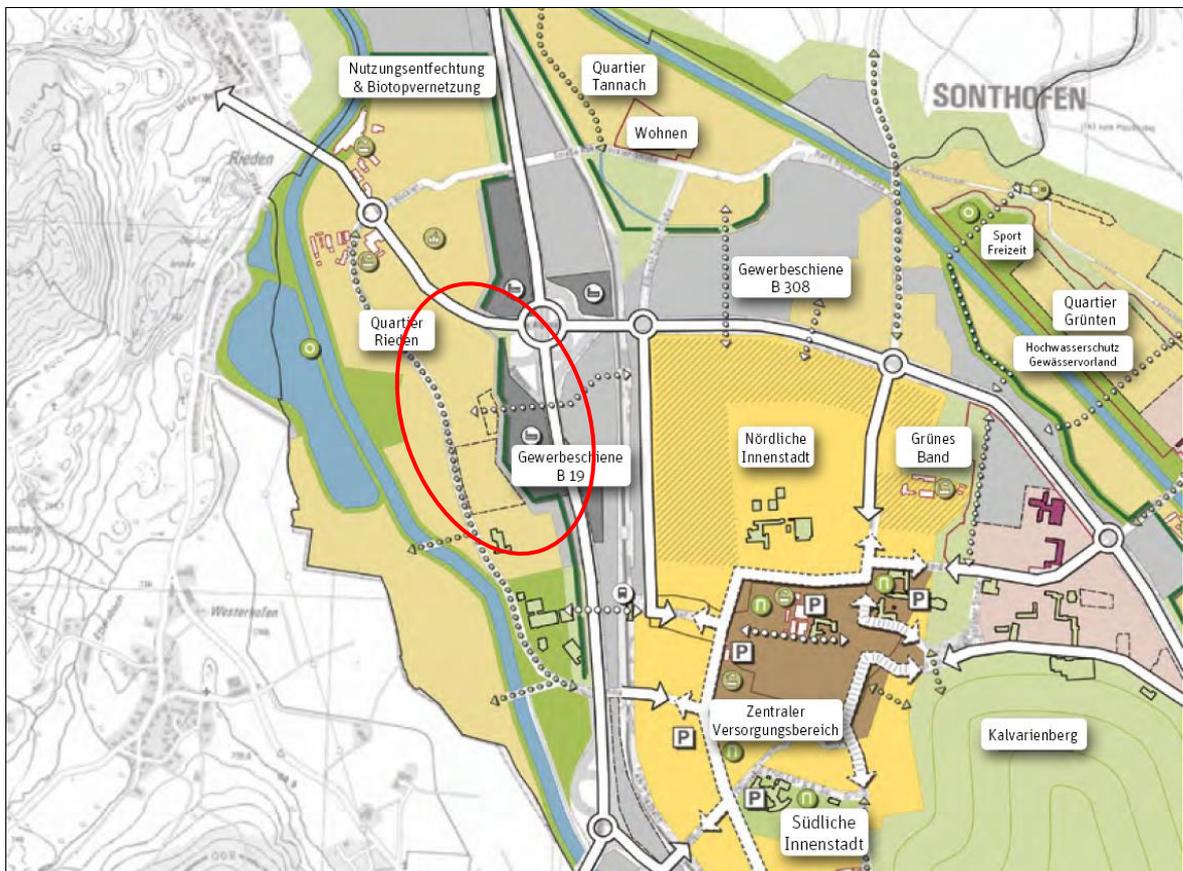
Ca. 400 m nördlich des Planungsgebietes befindet sich der höhenfrei ausgebaute Knotenpunkt der Bundesstraße 19 mit der Bundesstraße 308. Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Kempten bestehen Planungen, die Auf- und Abfahrtsspur des Knotenpunktes zu verlängern und, soweit erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren. Eine verlängerte Auffahrtsspur würde parallel zum Planungsgebiet im Bereich des 15 m breiten anbaufreien Streifens ausgeführt werden. Die Ausbauabsichten für die Bundesstraße sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt, Bauflächen und geplante Straßen haben einen Abstand von mindestens 15 m zum Fahrbahnrand der B 19.

### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Im Juli 2013 wurde von der Stadt Sonthofen das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Neben Entwicklungsstrategien für drei innerörtliche Militärareale wurden darin Leitziele und planerische Konzepte für die Gesamtstadt erarbeitet. Für das aktuelle Planungsvorhaben sind dabei folgende Entwicklungsziele relevant (vgl. auch Abb. 3):

- Schaffung von zielgruppen-/nachfragerrelevanten Wohnungsangeboten (u.a. Mietangebote, seniorengerechtes Wohnen, gehobenes Wohnen, gefördertes Wohnen)
- Stärkung vorrangig des endogenen Gewerbepotenzials (kleine und mittelständische Unternehmen), kurzfristige Aktivierung vorhandener gewerblicher Flächenpotenziale am Knotenpunkt B19/B308
- Verknüpfung von Grünräumen (z. B. Freiraumkorridore Iller- und Ostrach-Tal), Schaffung funktionaler Bezüge über die Verkehrsbarrieren hinweg
- Arrondierungen im Innenbereich vor Neuausweisungen im Außenbereich

**Abb. 3: Strukturkonzept des ISEK**



Die im ISEK formulierten Zielsetzungen und Entwicklungskonzepte werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Stadt Sonthofen beabsichtigt die Schaffung neuer Baugebiete auf einer innerörtlichen Freifläche und vermeidet damit die Inanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen im Außenbereich. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen wird das Ziel einer Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen berücksichtigt (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungen, Anlage für betreutes Wohnen). Insbesondere soll der im ISEK identifizierte hohe Flächenbedarf v.a. von ortsansässigen Gewerbebetrieben durch die Ausweisung der Gewerbegebiete gedeckt werden. Die Flächen im Planungsgebiet wurden im ISEK als besonders geeignet für eine gewerbliche Entwicklung eingestuft und sollten vorrangig einer Entwicklung zugeführt werden. Auf eine Schaffung kurzer Wegeverbindungen auch für Fußgänger und Radfahrer wird geachtet.

### **5.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Die Stadt Sonthofen ist Mitglied des Vereins „Alpenstadt des Jahres“ und der Alpenkonvention, die sich unter anderem die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und eine umweltverträgliche Besiedelung und wirtschaftliche Entwicklung des Alpenraums zum Ziel gesetzt hat. Außerdem nimmt die Stadt seit 2007 am European Energy Award (eea) teil und ist zertifizierte Energie- und Klimaschutzstadt. Im Rahmen dessen wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Als „Radstadt“ verfolgt die Stadt Sonthofen zudem

das Ziel, die innerörtliche Mobilität zu verbessern, einen Beitrag zum Klimaschutz und der Gesundheit der Bevölkerung zu leisten und die touristische Entwicklung zu stärken. Es wurde ein Radverkehrskonzept beschlossen, aus dem sich erste Maßnahmen in Umsetzung befinden.

Im Rahmen dieser verschiedenen Initiativen, denen die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Sonthofen gemeinsam ist, wurden von der Stadtverwaltung Maßnahmen zur Umsetzung einer energieeffizienten Bauleitplanung erarbeitet. Aus diesem Kriterienkatalog kommen für die vorliegende Planung insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht, um eine nachhaltige bauliche Entwicklung des Areals zu ermöglichen:

- Solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude soweit möglich
- Kompakte Bauformen und hohe Bebauungsdichten durch Festsetzung der GRZ entsprechend der Höchstgrenze der BauNVO, mindestens zwei Vollgeschosse, teilweise Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen im allgemeinen Wohngebiet, kompakte Grundstückszuschnitte
- Festsetzungen zur Reduktion der Bodenversiegelung/versickerungsfähige Beläge
- Grünflächenvernetzung durch Erhalt der Hangkante, Begrünung entlang Straßen und Fuß-/Radwegen
- Sicherung der Radwegeverbindung parallel zur B 19

#### **5.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Teile des Planungsgebietes können bei einem extremen Hochwasserereignis von der Ostrach her überschwemmt werden. Die Wassertiefen können in diesem Fall überwiegend bis 0,5 m, teilweise bis 1 m betragen. Dies betrifft darüber hinaus große Teile des nördlichen Stadtgebietes. Um dem entgegenzuwirken werden vom Wasserwirtschaftsamt Kempten derzeit Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Ostrach durchgeführt.

Das Planungsgebiet ist durch Lärm und Schadstoffe v.a. der östlich verlaufenden B 19 sowie der Albert-Schweitzer-Straße im Westen vorbelastet. Im Rahmen des Schallgutachtens von Kling Consult GmbH vom 22.10.2019 wurde deshalb die Straßenverkehrslärmbelastung auf das Bebauungsplangebiet bzw. das städtebauliche Entwicklungskonzept an den geplanten schützenswerten Nutzungen ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt sowie mit den Grenzwerten der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) verglichen (vgl. Anlage 2). Die anzunehmenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken wurden der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87, Stadt Sonthofen von Modus Consult Ulm GmbH entnommen. Dort wurde die Straßenbelastung 2030 für den Prognose-Nullfall des Verkehrskonzepts der Stadt Sonthofen in Bezug auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen fortgeschrieben. Demnach ist für das Jahr 2030 für die Bundesstraße 19 eine Verkehrsbelastung von 29.000 Kfz/24h prognostiziert, für die Albert-Schweitzer-Straße ergibt die Prognose 4.300 Kfz/24h.

Unter Zugrundelegung dieser Verkehrsmengen wurden die Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Planungsgebiet ermittelt. Im Ergebnis ist für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Osten in den straßennahen Bereichen sowohl zur Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) überschritten. Erst ab einem Abstand von ca. 62 m (tags)

bzw. 100 m (nachts) zur Straßenachse der B 19 wird der jeweilige Orientierungswert eingehalten. Außerdem wird im gesamten Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, und auch der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) zur Nachtzeit überschritten. Zur Tagzeit wird erst ab einem Abstand von ca. 23 m zur Straßenachse der Albert-Schweitzer-Straße der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten.

Aufgrund dieser Ergebnisse sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Folgende Maßnahmen werden im Gutachten empfohlen:

- Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung parallel zur Bundesstraße 19 (15 m Abstand zum Fahrbahnrand) mit einer Gesamtlänge von 225 m und eine Höhe von ca. 4 m
- Orientierung der Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume an die von der Albert-Schweitzer-Straße abgewandten Gebäudefassaden in einem 20 m bis 25 m breiten Streifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs
- Kennzeichnung der Bereiche mit einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel; In diesen Bereichen sind Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden

Neben Nutzungskonflikten aufgrund von Verkehrslärm ist im Rahmen der Planung außerdem die räumliche Nähe zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzung zu beachten. Zur Untersuchung möglicher Immissionschutzkonflikte wurde im Rahmen der Planung deshalb auch ein Schallgutachten zum Gewerbelärm durch das Büro Kling Consult GmbH erstellt (Fassung vom 22.10.2019, vgl. Anlage 3). Darin wurden zunächst relevante Immissionsorte in der unmittelbaren und weiteren Umgebung des Plangebietes festgelegt und deren Schutzwürdigkeit bestimmt, sowie die Vorbelastung durch bestehende gewerbliche bzw. gemischte Nutzungen östlich der Bundesstraße 19 ermittelt. Anschließend wurden Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug für die geplanten gewerblichen Bauflächen festgelegt. Werden diese beachtet, ist kein Immissionskonflikt bezüglich Gewerbelärmimmission zu erwarten. An den schutzbedürftigen Nutzungen sind zur Tag- und Nachtzeit die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. lediglich geringfügigen überschritten. Die geringfügigen Überschreitungen sind einem maximalen Ansatz der geplanten Bezugsflächen (ggf. Reduzierung an westlichen Bezugsflächengrenzen) sowie der Lage der potenziellen Immissionsorten an den östlichsten Baugrenzen geschuldet. Insgesamt wird eine Verträglichkeit der geplanten Gewerbegebietsnutzung mit den umgebenden schützenswerten Nutzungen gewährleistet. Die ermittelten Emissions- und Zusatzemissionskontingente sind in den Bebauungsplänen festzusetzen.

## **5.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden umweltbezogenen Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22. August 2013 mit Fortschreibung vom 1. März 2018 sind bei der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- 1.1.2 (Z): Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.
- 7.2.5 (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) (Fassung vom 10.01.2007, zuletzt geändert am 26.03.2018) sind folgende umweltrelevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) formuliert, die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind:

- A.I.2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.
- A.I.2.3 (Z) Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- B.I.1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B.I.3.3 (Z) Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern.
- B.V.1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Die vorliegende Planung entspricht mit ihrer Zielsetzung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Durch die Überplanung einer innerörtlichen Freifläche im bebauten Siedlungszusammenhang wird das Ziel der Innenentwicklung berücksichtigt. Durch die Nachverdichtung im bereits intensiv genutzten Umfeld werden bisher unbelastete Bereiche am Ortsrand geschont und Auswirkungen auf den hochwertigen Erholungsraum vermieden. Auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung wird geachtet. Das derzeit noch bestehende Risiko einer Überschwemmung des Plangebietes im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses wird nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Ostrach nicht mehr bestehen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen geplanten bzw. bestehenden Wohngebieten und geplantem eingeschränktem Gewerbegebiet ist im Rahmen der Planung zu dem das Trennungsgebot nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) von Bedeutung: Demnach sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“.

Um dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG zu entsprechen, wird der Bereich der bestehenden Hangkante im Norden der Freifläche in einer Breite von etwa 10 m als Grünfläche ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich (Fl. Nr. 973) ist eine Begrünung der Hangkante ebenfalls beabsichtigt und soll im Rahmen der weiteren Planungen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs zur bestehenden Wohnbebauung am Frauenschuhweg hin setzt sich dieses Konzept durch die Ausweisung der privaten Grünfläche in einer Breite von etwa 6 m im Hangbereich fort. Durch den Erhalt der begrüneten Hangkante wird die natürliche Gliederung in die beiden Teilbereiche erhalten und ein Puffer zwischen den Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit geschaffen. Im südlichen Teilbereich entsteht darüber hinaus ein zusätzlicher Puffer durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen geplanter Hangkante und allgemeinem Wohngebiet in Verlängerung der Edelweißstraße.

Ein bestehender Betriebsbereich gemäß der Störfallverordnung (12. BImSchV) ist im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die Ansiedlung eines Betriebsbereiches im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ist aufgrund der geringen Flächengröße der gewerblichen Baufläche in Verbindung mit der geringen Entfernung zu schutzbedürftiger Wohnbebauung wohl nicht genehmigungsfähig.

## **6 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

### **6.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Die durch die vorliegende Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung durch eine angestrebte gewerbliche und wohnbauliche Nutzung. Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zur ansonsten möglichen bisherigen Nutzung aufgeführt:

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

- Im Rahmen der Baumaßnahmen können bislang nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Flurschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen kommen.
- Durch den allgemeinen Baustellenbetrieb mit Baufahrzeugen und Baumaschinen können sich während der Bauzeit temporäre Lärm- und Erschütterungswirkungen einstellen.
- Der Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist temporär mit einem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden. Dieser liegt größenordnungsmäßig vergleichbar wie bei der intensiven Feldbewirtschaftung zum Beispiel während der Erntephase.
- Der Baustellenbetrieb ist mit einem Anfall von Abfällen verbunden (v.a. Bau- und Verpackungsmaterialien). Eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Abfälle vorausgesetzt, sind die Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. Die üblichen Schutzmaßnahmen gemäß Stand der Technik tragen dazu bei, solche Auswirkungen zu minimieren.

**Anlagenbedingte Auswirkungen:**

- Durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete wird ein bisher landwirtschaftlich als Grünfläche genutztes Areal dauerhaft versiegelt (GRZ von 0,4 im WA, GRZ von 0,6 im MI, GRZ von 0,8 im GE).
- Die Bebauung führt zu einer Veränderung des Bodengefüges und einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Filter, Puffer). Durch die Verschiebung der Hangkante nach Westen ist eine großflächige Geländeanpassung und somit Bodenveränderung erforderlich.
- Die Inanspruchnahme der bisher als Grünland genutzten Fläche führt zum Verlust einer innerörtlichen Kaltluftentstehungsfläche und damit zu einer Veränderung des Kleinklimas.
- Nach Umsetzung der Bebauung kann die bisherige Grünfläche die Funktionen als Lebensraum für Brutvogelarten oder als Nahrungsraum für Fledermäuse nur noch eingeschränkt erfüllen.
- Im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses (HQ extrem) ist eine Überflutung des Planungsgebietes möglich. Die bisherige Freifläche kann nach Umsetzung der Planung nicht mehr die Funktion als kleinräumige Rückhaltefläche im Falle eines Hochwasserereignisses erfüllen.
- Aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers im westlichen Teil des Planungsgebietes (WA, MI) wird die Gründung der Gebäude in zumindest temporär grundwasserbeeinflussten Bereichen erfolgen.
- Zur Realisierung der geplanten Baugebiete sind voraussichtlich in geringem Umfang Gehölzrodungen erforderlich (v.a. im Südosten des Planungsgebietes).
- Durch die gewerblichen und wohnbaulichen Gebäude im Plangebiet wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verändert. Die Einsehbarkeit des Plangebietes beschränkt sich auf die umgebenden Siedlungsflächen.

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Durch die im Umfeld vorhandenen Nutzungen (Bundesstraße 19, Albert-Schweitzer-Straße) wirken Lärm- und Schadstoffimmissionen auf das Planungsgebiet ein.
- Der Betrieb der Gewerbebetriebe kann zu einer Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen führen, einerseits durch Verarbeitungsprozesse, andererseits durch LKW-Verkehr.
- Der Betrieb der Gewerbebetriebe ist voraussichtlich mit dem Anfall von Abwasser und Abfällen verbunden. Die Entsorgung erfolgt ordnungsgemäß über die kommunale Kanalisation bzw. durch die kommunale Müllabfuhr. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen.
- Durch den Betrieb der Gewerbebetriebe sowie die Straßenbeleuchtung entstehen zusätzliche Lichtemissionen.

**6.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls werden die Umweltauswirkungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 87 (Fl.-Nr. 973) und des nördlich an-

grenzenden Areal, für das zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden soll, gemeinsam betrachtet, um die Umweltauswirkungen durch eine Bebauung des Gesamtareals beurteilen zu können.

Die Umweltauswirkungen der Gesamtplanung werden in der Vorprüfung des Einzelfalls schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, sodass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinaus gehen.

Weitere mögliche Planungen oder Projekte, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten, sind im Plangebiet und dessen maßgebender Umgebung aktuell nicht bekannt.

Grenzüberschreitende Auswirkungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

### **6.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, das im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses (HQ extrem) von der im Osten des Stadtgebietes verlaufenden Ostrach überflutet werden kann. Die Wassertiefen können in diesem Fall überwiegend bis 0,5 m, teilweise bis 1 m betragen. Dies betrifft darüber hinaus große Teile des nördlichen Stadtgebietes. Um dem entgegenzuwirken, werden vom Wasserwirtschaftsamt Kempten derzeit Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Ostrach durchgeführt.

Für die zentral durch das Gebiet verlaufende Hangkante sind Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen, um eine Beeinträchtigung der westlich anschließenden Baugrundstücke zu vermeiden.

Ein bestehender Betriebsbereich gemäß der Störfallverordnung (12. BImSchV) ist im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die Ansiedlung eines Betriebsbereiches im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ist aufgrund der geringen Flächengröße der gewerblichen Baufläche in Verbindung mit der geringen Entfernung zu schutzbedürftiger Wohnbebauung wohl nicht genehmigungsfähig.

### **6.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Die umweltbezogenen Auswirkungen sind im Wesentlichen auf die Bebauung der bisher als Grünland genutzten Freifläche zurückzuführen, außerdem auf die Ausweisung von Gewerbegebieten und die damit möglicherweise verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen.

Räumlich beschränken sich die Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst und die direkt angrenzenden Bauflächen (Schall- und Schadstoffimmissionen, Bodenveränderungen, Gründung der Gebäude im grundwasserbeeinflussten Bereich, Kleinklima, Orts- und Landschaftsbild). Eine spürbare Erhöhung des Verkehrs auf umgebenden Straßen ist durch das geplante Erschließungskonzept (Wohngebiet über Albert-Schweitzer-Straße, Gewerbegebiet über direkte Zuwegung zur B 19) nicht zu erwarten.

## 6.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Eine Beschreibung des Planungsgebietes und seines derzeitigen Umweltzustandes erfolgte bereits in Kapitel 4. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planung (Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten, Wohn- und Mischgebieten sowie Verkehrsflächen auf einer bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Freifläche) ist der derzeitige Umweltzustand bezogen auf die Schutzgüter zusammenfassend wie folgt zu bewerten:

- Schutzgut Mensch:
  - Innerörtliche Freifläche ohne besondere Erholungsfunktion
  - Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen der umgebenden Verkehrswege→ geringe Bedeutung
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - Landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftete Fläche, umgeben von Bebauung und Verkehrswegen, kein Bezug zur freien Landschaft
  - Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffimmissionen
  - Nur randliche Bestockung mit Gehölzen
  - Untergeordnete Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für Brutvogelarten und Fledermäuse, Ausweichflächen im Umfeld (landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich und westlich des Stadtgebietes, Iller mit gewässerbegleitenden Gehölzen)→ geringe Bedeutung
- Schutzgut Boden und Fläche
  - Bisher unversiegelte Fläche, natürliches Bodengefüge und Bodenfunktionen weitgehend erhalten
  - Bestehende Geländekante als natürliche Trennlinie zwischen Auesedimenten im Westen und Braun- bzw. Parabraunerden im Osten
  - Hohe Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Grünlandnutzung
  - Vorbelastung durch Schadstoffimmissionen der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Verkehrswege→ mittlere Bedeutung
- Schutzgut Wasser
  - Keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet
  - Im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses keine Überflutung von umliegenden Gewässern (Iller, Ostrach) zu erwarten, bei seltenen Hochwasserereignissen (HQ extrem) ist eine Überflutung von Osten von der Ostrach her möglich
  - Planungsgebiet hat derzeit eine Rückhaltefunktion für Niederschlagswasser
  - Im westlichen Teilbereich oberflächennah anstehendes Grundwasser

- Vorbelastung durch Schadstoffimmissionen der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Verkehrswege  
→ mittlere Bedeutung
- Schutzgut Klima / Luft
  - Derzeit als Grünland bewirtschaftete Fläche mit lokaler Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet
  - Umgebung vollständig bebaut, kein Kaltluftabfluss in umgebende Bereiche möglich
  - Vorbelastung durch Schadstoffimmissionen der umgebenden Verkehrswege  
→ geringe Bedeutung
- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
  - landwirtschaftlich genutzte Freifläche in vollständig bebautem Umfeld
  - Einsehbarkeit des Plangebietes beschränkt sich auf die umgebenden Siedlungsflächen  
→ geringe Bedeutung
- Schutzgut Sach- und Kulturgüter
  - Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen
  - Sichtbezüge zur südöstlich gelegenen Burg Sonthofen (landschaftsprägendes Baudenkmal) bestehen nicht  
→ geringe Bedeutung

## **6.6 Betrachtung von Gebieten mit Schutzstatus**

### **6.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im oder im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen.

### **6.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.6.1 erfasst**

Im oder im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Naturschutzgebiete ausgewiesen.

### **6.6.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.6.1 erfasst**

Im oder im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Nationalparke ausgewiesen.

### **6.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG**

Im oder im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

**6.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG**

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine kartierten Biotope im Planungsgebiet.

**6.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG**

Im oder im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses (HQ extrem) können Teile des Planungsgebietes von der Ostrach her überschwemmt werden. Die Wassertiefen können in diesem Fall überwiegend bis 0,5 m, teilweise bis 1 m betragen. Dies betrifft darüber hinaus große Teile des nördlichen Stadtgebietes. Um dem entgegenzuwirken, werden vom Wasserwirtschaftsamt Kempten derzeit Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Ostrach durchgeführt.

**6.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Im oder im Umfeld des Planungsgebietes bestehen keine Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

**6.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG)**

Die Stadt Sonthofen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern gemeinsam mit der Stadt Immenstadt als Oberzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Das Planungsgebiet befindet sich hier eher in Ortsrandlage im westlichen Stadtgebiet. Die Bevölkerungsdichte in Sonthofen liegt mit 462 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zwar über dem bayerischen Durchschnitt (184 Einwohner / km<sup>2</sup>) jedoch deutlich unter derjenigen anderer Oberzentren in Schwaben (Kempten 1080 Einwohner/km<sup>2</sup>, Memmingen 620 Einwohner/km<sup>2</sup>, Kaufbeuren 1086 Einwohner/km<sup>2</sup>).

**6.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Boddendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles oder Boddendenkmäler sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Sichtbezüge zur südöstlich gelegenen Burg Sonthofen (landschaftsprägendes Baudenkmal) bestehen nicht.

## 7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Planung für eine bauliche Entwicklung des Areals zu einem Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet durch die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen befindet sich noch in einer frühen Phase. Um eine Beurteilung treffen zu können, ob die Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sollen die bereits zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird berücksichtigt, dass im Rahmen der Planung eine Begutachtung zum Schallimmissionsschutz durchgeführt wird, wo Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten zwischen benachbarten Nutzungen benannt werden.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:

- Begrenzung der Gebäudekubaturen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von zulässigen Emissionskontingenten für die eingeschränkten Gewerbegebiete auf Basis der schalltechnischen Untersuchung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Wohnnutzungen im und im Umfeld des Planungsgebietes
- Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung parallel zur Bundesstraße 19 (15 m Abstand zum Fahrbahnrand) mit einer Gesamtlänge von 225 m und eine Höhe von ca. 4 m
- Orientierung der Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume an die von der Albert-Schweitzer-Straße abgewandten Gebäudefassaden in einem 20 m bis 25 m breiten Streifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs
- Kennzeichnung der Bereiche mit einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel; In diesen Bereichen sind Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden
- Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugebiete durch Pflanzgebote in privaten und öffentlichen Flächen
- Maßnahmen zum Artenschutz: zeitliche Beschränkungen für Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung, insektenfreundliche Leuchtmittel
- Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch versickerungsfähige Beläge
- Hinweise für spätere Bauwerber zur erforderlichen hochwasserangepassten Bauweise
- Berücksichtigung einer Ableitung des im Bereich der Hangkante anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen des Entwässerungskonzepts
- Ausarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes
- ökologische Baubegleitung

## 8 Einschätzung der Erheblichkeit

Die Beurteilung, ob die Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, basiert auf der

Bewertung des bisherigen Umweltzustandes im Planungsgebiet (Kap. 6.5) und die in den Kapiteln 6.1 – 6.4 aufgeführten, voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung. Berücksichtigt werden außerdem die bereits jetzt absehbaren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Insgesamt ergibt sich somit für die einzelnen Schutzgüter folgende Einschätzung der Erheblichkeit:

### **Schutzgut Mensch**

Auf das Planungsgebiet wirken Schallimmissionen der umgebenden Verkehrsflächen ein. Gleichzeitig werden durch die im Gebiet geplante gewerbliche Nutzung voraussichtlich Schallemissionen entstehen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schützenswerten Nutzungen im und im Umfeld des Planungsgebietes gewährleisten zu können, wurde deshalb eine Begutachtung zum Schallimmissionsschutz durchgeführt, die folgende Ergebnisse erzielt hat:

Unter Berücksichtigung der für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehrsmenge ergibt sich v.a. im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes eine hohe Belastung durch Verkehrslärm, die zur Nachtzeit über den Grenzwerten der 16. BImSchV liegt. Aufgrund dessen werden im Schallgutachten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung benannt, die in den Bebauungsplänen festzusetzen sind:

- Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung parallel zur Bundesstraße 19 (15 m Abstand zum Fahrbahnrand) mit einer Gesamtlänge von 225 m und eine Höhe von ca. 4 m
- Orientierung der Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume an die von der Albert-Schweitzer-Straße abgewandten Gebäudefassaden in einem 20 m bis 25 m breiten Streifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs
- Kennzeichnung der Bereiche mit einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel; In diesen Bereichen sind Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen können im eingeschränkten Gewerbegebiet die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nahezu eingehalten werden. Im allgemeinen Wohngebiet lässt sich die Lärmbelastung durch die genannten Schallschutzmaßnahmen im Vergleich zur Bestandssituation deutlich reduzieren. Zwar können die Orientierungswerte der DIN 18005-1 weiterhin nicht eingehalten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden zukünftig jedoch unterschritten. Unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung ist nach Einschätzung der Stadt Sonthofen dadurch insgesamt gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB in den geplanten Baugebieten gewahrt werden.

Immissionsschutzkonflikte zwischen dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet und den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen werden durch die Festsetzung von zulässigen Emissionskontingenten auf Basis der schalltechnischen Untersuchung vermieden.

Konflikte durch Schadstoffimmissionen werden durch die geplante Gliederung der Art der baulichen Nutzung vermieden. In Nachbarschaft zur hoch frequentierten B 19 werden unempfindlichere Gewerbegebiete ausgewiesen, an die sich westlich die Wohn- und gemischten Nutzungen anschließen.

Hinsichtlich einer Erholungsnutzung hat das Planungsgebiet bisher keine besondere Funktion. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Aufwertung durch eine Sicherung des Fuß- und Radwegenetzes.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch mit geringer Umweltrelevanz und damit unerheblich bewertet.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Gegenüber der derzeitigen Grünlandnutzung führt die Änderung in gewerbliche, gemischte und Wohnbauflächen zu einer Nutzungsintensivierung. Aufgrund der Lage innerhalb eines bebauten Umfeldes und der Vorbelastungen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die umgebenden Verkehrswege hat das Gebiet im Bestand eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, amtliche Biotope sowie Natura 2000-Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird auf eine weitmögliche Durchgrünung der Baugebiete durch Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Flächen geachtet. Die Hangkante wird als Grünstruktur erhalten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden Festsetzungen zu Bauzeitenbeschränkungen für Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung getroffen, um Beeinträchtigungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten und Fledermäusen zu vermeiden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt mit geringer Umweltrelevanz und damit unerheblich bewertet.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beziehen sich neben einer Bodenverdichtung während der Bauphase vor allem auf eine zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbauten Bereichen verloren. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die Verkehrsflächen in der Umgebung ist eine Vorbelastung für das Schutzgut gegeben. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen wird die Bodenversiegelung auf den erforderlichen Umfang begrenzt. Die Umsetzung der Planung soll auf Basis eines Bodenschutzkonzeptes und mit ökologischer Baubegleitung erfolgen.

Durch die erstmaligen Bodenversiegelungen durch Überbauung werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche zwar insgesamt mit mittlerer Umweltrelevanz bewertet. Nachdem im rechtsgültigen Flächennutzungsplan die geplante Art der Bodennutzung bereits vorbereitet ist, sind die Auswirkungen dennoch als unerheblich zu bewerten.

### **Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet hat derzeit eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Es weist eine Rückhaltefunktion für anfallendes Niederschlagswasser auf. Der westliche Teilbereich ist durch hohe Grundwasserstände geprägt. In den Bebauungsplänen sind spätere Bauwerber auf den hohen Grundwasserstand und die damit verbundenen Anfor-

derungen an die Ausführung der Gebäude hinzuweisen. Die Ausführung versickerungsfähiger Beläge für Wege, Stellplätze etc. wird dazu beitragen, den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist die Ableitung des an der Hangkante anfallenden Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

Das derzeit noch bestehende Risiko einer Überschwemmung des Plangebietes im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses wird nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Ostrach nicht mehr bestehen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser mit geringer Umweltrelevanz und damit unerheblich bewertet.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung gehen durch die nun geplante Bebauung Kaltluftentstehungsflächen verloren. Aufgrund des Fehlens geeigneter Abflussbahnen haben diese allerdings nur lokale Bedeutung für das Kleinklima.

Konflikte durch Schadstoffimmissionen werden durch die geplante Gliederung der Art der baulichen Nutzung vermieden. In Nachbarschaft zur hoch frequentierten B 19 werden unempfindlichere Gewerbegebiete ausgewiesen, an die sich westlich die Wohn- und gemischten Nutzungen anschließen.

Im oder im Umfeld des Planungsgebietes bestehen keine Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt mit geringer Umweltrelevanz und damit unerheblich bewertet.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die neu entstehende Wohn-, gemischte und gewerbliche Bebauung im Plangebiet wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verändert. Das Areal befindet sich innerhalb der Ortslage und ist vollständig von Bebauung umgeben. Die Einsehbarkeit beschränkt sich auf die umgebenden Siedlungsflächen. Sichtbezüge zu den umgebenden Berghängen werden nicht wesentlich beeinflusst.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt mit geringer Umweltrelevanz und damit unerheblich bewertet.

### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Bau- und Bodendenkmäler, sowie Denkmalensembles sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Sichtbezüge zur südöstlich des Planungsgebietes liegenden Burg Sonthofen, die als landschaftsprägendes Baudenkmal gekennzeichnet ist, bestehen nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter führen zu keiner Umweltrelevanz und werden daher als unerheblich bewertet.

## Zusammenfassung

Im Ergebnis der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann festgehalten werden, dass die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten im Planungsgebiet unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustands der einzelnen Schutzgüter und der bereits absehbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Eingriffen und Beeinträchtigungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Somit ist eine Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 (Fl.-Nr. 973) und auch die zukünftige Aufstellung des Bebauungsplans für den nördlich anschließenden Bereich (Fl.-Nr. 1451) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich.

## 9 Anlagen

- 1) Städtebauliches Entwicklungskonzept
- 2) Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 87 bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzept östlich der Albert-Schweitzer-Straße des Büros Kling Consult GmbH vom 22.10.2019
- 3) Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan Nr. 87 bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzept östlich der Albert-Schweitzer-Straße des Büros Kling Consult GmbH vom 22.10.2019
- 4) Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Gewerbe- und Baugebiet „ehemaliger Jörghof“ des Büros Geo-Consult Allgäu GmbH vom 04.10.2019

## 10 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 22. Oktober 2019

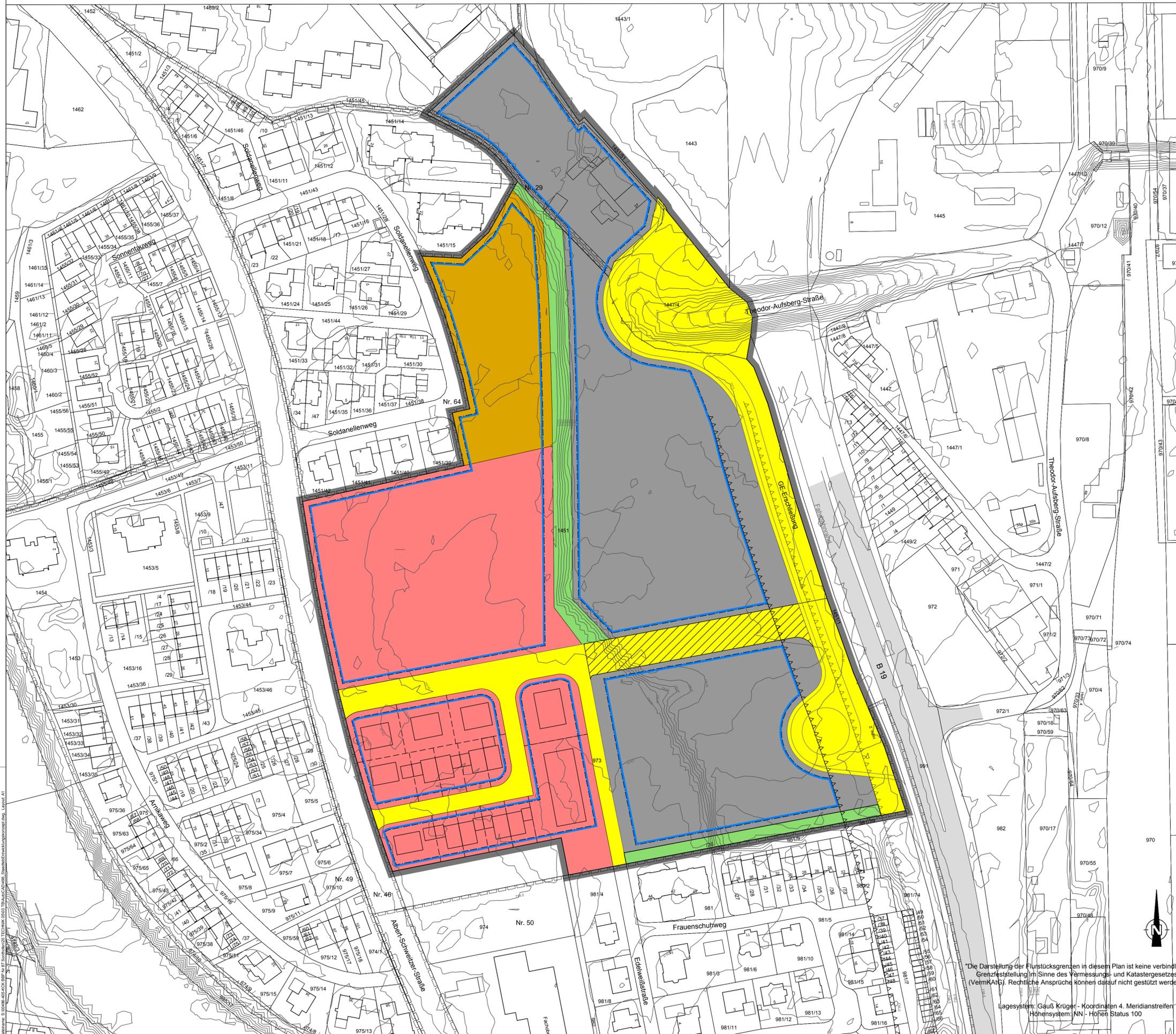


Dipl.-Geogr. Wolpert

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Reiser

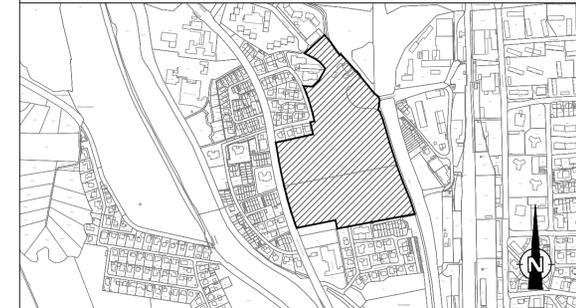
# Bebauungsplan Nr. 87 für das Gebiet "östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1451"



## ZEICHENERKLÄRUNG

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
2. Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
3. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
4. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
5. Baugrenze
6. Straßenverkehrsfläche, öffentlich
7. Bereich mit zeitlich befristeter Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche
8. Grünflächen

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEREITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:  
ORDERED BY:

**Stadt Sonthofen**

PROJEKT-TITEL:  
PROJECT TITLE:

Bebauungsplan Nr. 87 für das Gebiet  
"östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges,  
westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1451"

PLANBEZEICHNUNG:  
DRAWING TITLE:

**Städtebauliches Entwicklungskonzept als  
Grundlage für die Vorprüfung des Einzelfalles  
nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

PROJEKT-NR.: 496-405-KCK      MASSSTAB: 1 : 1000  
PROJECT NO.:

<b>KLING CONSULT</b>	BEARBEITER: PRINCIPAL:	REIWP	DATUM DATE:
	GEZEICHNET: DRAWN BY:	LI/HL	22.10.2019
	GEPRÜFT: CHECKED BY:		
PLANUNGS- UND INGENIEUR- GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 <small>Burgsauer Str. 30, 86381 Krombach, Tel. 0 82 82 / 9 94 - 0                  Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110, KIC@klingconsult.de, www.klingconsult.de</small>		ZEICHNUNG-NR.: DRAWING NO.:	

"Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden."

Lagesystem: Gauß-Krüger - Koordinaten 4. Meridianstreifen  
Höhensystem: NN - Höhen Status 100

Druckdatum: 18.10.19  
 DIN A1 (841x594 mm) (0,50 mm)  
 Entwurf: 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/2020, 06/2020, 07/2020, 08/2020, 09/2020, 10/2020, 11/2020, 12/2020, 01/2021, 02/2021, 03/2021, 04/2021, 05/2021, 06/2021, 07/2021, 08/2021, 09/2021, 10/2021, 11/2021, 12/2021, 01/2022, 02/2022, 03/2022, 04/2022, 05/2022, 06/2022, 07/2022, 08/2022, 09/2022, 10/2022, 11/2022, 12/2022, 01/2023, 02/2023, 03/2023, 04/2023, 05/2023, 06/2023, 07/2023, 08/2023, 09/2023, 10/2023, 11/2023, 12/2023, 01/2024, 02/2024, 03/2024, 04/2024, 05/2024, 06/2024, 07/2024, 08/2024, 09/2024, 10/2024, 11/2024, 12/2024, 01/2025, 02/2025, 03/2025, 04/2025, 05/2025, 06/2025, 07/2025, 08/2025, 09/2025, 10/2025, 11/2025, 12/2025, 01/2026, 02/2026, 03/2026, 04/2026, 05/2026, 06/2026, 07/2026, 08/2026, 09/2026, 10/2026, 11/2026, 12/2026, 01/2027, 02/2027, 03/2027, 04/2027, 05/2027, 06/2027, 07/2027, 08/2027, 09/2027, 10/2027, 11/2027, 12/2027, 01/2028, 02/2028, 03/2028, 04/2028, 05/2028, 06/2028, 07/2028, 08/2028, 09/2028, 10/2028, 11/2028, 12/2028, 01/2029, 02/2029, 03/2029, 04/2029, 05/2029, 06/2029, 07/2029, 08/2029, 09/2029, 10/2029, 11/2029, 12/2029, 01/2030, 02/2030, 03/2030, 04/2030, 05/2030, 06/2030, 07/2030, 08/2030, 09/2030, 10/2030, 11/2030, 12/2030, 01/2031, 02/2031, 03/2031, 04/2031, 05/2031, 06/2031, 07/2031, 08/2031, 09/2031, 10/2031, 11/2031, 12/2031, 01/2032, 02/2032, 03/2032, 04/2032, 05/2032, 06/2032, 07/2032, 08/2032, 09/2032, 10/2032, 11/2032, 12/2032, 01/2033, 02/2033, 03/2033, 04/2033, 05/2033, 06/2033, 07/2033, 08/2033, 09/2033, 10/2033, 11/2033, 12/2033, 01/2034, 02/2034, 03/2034, 04/2034, 05/2034, 06/2034, 07/2034, 08/2034, 09/2034, 10/2034, 11/2034, 12/2034, 01/2035, 02/2035, 03/2035, 04/2035, 05/2035, 06/2035, 07/2035, 08/2035, 09/2035, 10/2035, 11/2035, 12/2035, 01/2036, 02/2036, 03/2036, 04/2036, 05/2036, 06/2036, 07/2036, 08/2036, 09/2036, 10/2036, 11/2036, 12/2036, 01/2037, 02/2037, 03/2037, 04/2037, 05/2037, 06/2037, 07/2037, 08/2037, 09/2037, 10/2037, 11/2037, 12/2037, 01/2038, 02/2038, 03/2038, 04/2038, 05/2038, 06/2038, 07/2038, 08/2038, 09/2038, 10/2038, 11/2038, 12/2038, 01/2039, 02/2039, 03/2039, 04/2039, 05/2039, 06/2039, 07/2039, 08/2039, 09/2039, 10/2039, 11/2039, 12/2039, 01/2040, 02/2040, 03/2040, 04/2040, 05/2040, 06/2040, 07/2040, 08/2040, 09/2040, 10/2040, 11/2040, 12/2040, 01/2041, 02/2041, 03/2041, 04/2041, 05/2041, 06/2041, 07/2041, 08/2041, 09/2041, 10/2041, 11/2041, 12/2041, 01/2042, 02/2042, 03/2042, 04/2042, 05/2042, 06/2042, 07/2042, 08/2042, 09/2042, 10/2042, 11/2042, 12/2042, 01/2043, 02/2043, 03/2043, 04/2043, 05/2043, 06/2043, 07/2043, 08/2043, 09/2043, 10/2043, 11/2043, 12/2043, 01/2044, 02/2044, 03/2044, 04/2044, 05/2044, 06/2044, 07/2044, 08/2044, 09/2044, 10/2044, 11/2044, 12/2044, 01/2045, 02/2045, 03/2045, 04/2045, 05/2045, 06/2045, 07/2045, 08/2045, 09/2045, 10/2045, 11/2045, 12/2045, 01/2046, 02/2046, 03/2046, 04/2046, 05/2046, 06/2046, 07/2046, 08/2046, 09/2046, 10/2046, 11/2046, 12/2046, 01/2047, 02/2047, 03/2047, 04/2047, 05/2047, 06/2047, 07/2047, 08/2047, 09/2047, 10/2047, 11/2047, 12/2047, 01/2048, 02/2048, 03/2048, 04/2048, 05/2048, 06/2048, 07/2048, 08/2048, 09/2048, 10/2048, 11/2048, 12/2048, 01/2049, 02/2049, 03/2049, 04/2049, 05/2049, 06/2049, 07/2049, 08/2049, 09/2049, 10/2049, 11/2049, 12/2049, 01/2050, 02/2050, 03/2050, 04/2050, 05/2050, 06/2050, 07/2050, 08/2050, 09/2050, 10/2050, 11/2050, 12/2050, 01/2051, 02/2051, 03/2051, 04/2051, 05/2051, 06/2051, 07/2051, 08/2051, 09/2051, 10/2051, 11/2051, 12/2051, 01/2052, 02/2052, 03/2052, 04/2052, 05/2052, 06/2052, 07/2052, 08/2052, 09/2052, 10/2052, 11/2052, 12/2052, 01/2053, 02/2053, 03/2053, 04/2053, 05/2053, 06/2053, 07/2053, 08/2053, 09/2053, 10/2053, 11/2053, 12/2053, 01/2054, 02/2054, 03/2054, 04/2054, 05/2054, 06/2054, 07/2054, 08/2054, 09/2054, 10/2054, 11/2054, 12/2054, 01/2055, 02/2055, 03/2055, 04/2055, 05/2055, 06/2055, 07/2055, 08/2055, 09/2055, 10/2055, 11/2055, 12/2055, 01/2056, 02/2056, 03/2056, 04/2056, 05/2056, 06/2056, 07/2056, 08/2056, 09/2056, 10/2056, 11/2056, 12/2056, 01/2057, 02/2057, 03/2057, 04/2057, 05/2057, 06/2057, 07/2057, 08/2057, 09/2057, 10/2057, 11/2057, 12/2057, 01/2058, 02/2058, 03/2058, 04/2058, 05/2058, 06/2058, 07/2058, 08/2058, 09/2058, 10/2058, 11/2058, 12/2058, 01/2059, 02/2059, 03/2059, 04/2059, 05/2059, 06/2059, 07/2059, 08/2059, 09/2059, 10/2059, 11/2059, 12/2059, 01/2060, 02/2060, 03/2060, 04/2060, 05/2060, 06/2060, 07/2060, 08/2060, 09/2060, 10/2060, 11/2060, 12/2060, 01/2061, 02/2061, 03/2061, 04/2061, 05/2061, 06/2061, 07/2061, 08/2061, 09/2061, 10/2061, 11/2061, 12/2061, 01/2062, 02/2062, 03/2062, 04/2062, 05/2062, 06/2062, 07/2062, 08/2062, 09/2062, 10/2062, 11/2062, 12/2062, 01/2063, 02/2063, 03/2063, 04/2063, 05/2063, 06/2063, 07/2063, 08/2063, 09/2063, 10/2063, 11/2063, 12/2063, 01/2064, 02/2064, 03/2064, 04/2064, 05/2064, 06/2064, 07/2064, 08/2064, 09/2064, 10/2064, 11/2064, 12/2064, 01/2065, 02/2065, 03/2065, 04/2065, 05/2065, 06/2065, 07/2065, 08/2065, 09/2065, 10/2065, 11/2065, 12/2065, 01/2066, 02/2066, 03/2066, 04/2066, 05/2066, 06/2066, 07/2066, 08/2066, 09/2066, 10/2066, 11/2066, 12/2066, 01/2067, 02/2067, 03/2067, 04/2067, 05/2067, 06/2067, 07/2067, 08/2067, 09/2067, 10/2067, 11/2067, 12/2067, 01/2068, 02/2068, 03/2068, 04/2068, 05/2068, 06/2068, 07/2068, 08/2068, 09/2068, 10/2068, 11/2068, 12/2068, 01/2069, 02/2069, 03/2069, 04/2069, 05/2069, 06/2069, 07/2069, 08/2069, 09/2069, 10/2069, 11/2069, 12/2069, 01/2070, 02/2070, 03/2070, 04/2070, 05/2070, 06/2070, 07/2070, 08/2070, 09/2070, 10/2070, 11/2070, 12/2070, 01/2071, 02/2071, 03/2071, 04/2071, 05/2071, 06/2071, 07/2071, 08/2071, 09/2071, 10/2071, 11/2071, 12/2071, 01/2072, 02/2072, 03/2072, 04/2072, 05/2072, 06/2072, 07/2072, 08/2072, 09/2072, 10/2072, 11/2072, 12/2072, 01/2073, 02/2073, 03/2073, 04/2073, 05/2073, 06/2073, 07/2073, 08/2073, 09/2073, 10/2073, 11/2073, 12/2073, 01/2074, 02/2074, 03/2074, 04/2074, 05/2074, 06/2074, 07/2074, 08/2074, 09/2074, 10/2074, 11/2074, 12/2074, 01/2075, 02/2075, 03/2075, 04/2075, 05/2075, 06/2075, 07/2075, 08/2075, 09/2075, 10/2075, 11/2075, 12/2075, 01/2076, 02/2076, 03/2076, 04/2076, 05/2076, 06/2076, 07/2076, 08/2076, 09/2076, 10/2076, 11/2076, 12/2076, 01/2077, 02/2077, 03/2077, 04/2077, 05/2077, 06/2077, 07/2077, 08/2077, 09/2077, 10/2077, 11/2077, 12/2077, 01/2078, 02/2078, 03/2078, 04/2078, 05/2078, 06/2078, 07/2078, 08/2078, 09/2078, 10/2078, 11/2078, 12/2078, 01/2079, 02/2079, 03/2079, 04/2079, 05/2079, 06/2079, 07/2079, 08/2079, 09/2079, 10/2079, 11/2079, 12/2079, 01/2080, 02/2080, 03/2080, 04/2080, 05/2080, 06/2080, 07/2080, 08/2080, 09/2080, 10/2080, 11/2080, 12/2080, 01/2081, 02/2081, 03/2081, 04/2081, 05/2081, 06/2081, 07/2081, 08/2081, 09/2081, 10/2081, 11/2081, 12/2081, 01/2082, 02/2082, 03/2082, 04/2082, 05/2082, 06/2082, 07/2082, 08/2082, 09/2082, 10/2082, 11/2082, 12/2082, 01/2083, 02/2083, 03/2083, 04/2083, 05/2083, 06/2083, 07/2083, 08/2083, 09/2083, 10/2083, 11/2083, 12/2083, 01/2084, 02/2084, 03/2084, 04/2084, 05/2084, 06/2084, 07/2084, 08/2084, 09/2084, 10/2084, 11/2084, 12/2084, 01/2085, 02/2085, 03/2085, 04/2085, 05/2085, 06/2085, 07/2085, 08/2085, 09/2085, 10/2085, 11/2085, 12/2085, 01/2086, 02/2086, 03/2086, 04/2086, 05/2086, 06/2086, 07/2086, 08/2086, 09/2086, 10/2086, 11/2086, 12/2086, 01/2087, 02/2087, 03/2087, 04/2087, 05/2087, 06/2087, 07/2087, 08/2087, 09/2087, 10/2087, 11/2087, 12/2087, 01/2088, 02/2088, 03/2088, 04/2088, 05/2088, 06/2088, 07/2088, 08/2088, 09/2088, 10/2088, 11/2088, 12/2088, 01/2089, 02/2089, 03/2089, 04/2089, 05/2089, 06/2089, 07/2089, 08/2089, 09/2089, 10/2089, 11/2089, 12/2089, 01/2090, 02/2090, 03/2090, 04/2090, 05/2090, 06/2090, 07/2090, 08/2090, 09/2090, 10/2090, 11/2090, 12/2090, 01/2091, 02/2091, 03/2091, 04/2091, 05/2091, 06/2091, 07/2091, 08/2091, 09/2091, 10/2091, 11/2091, 12/2091, 01/2092, 02/2092, 03/2092, 04/2092, 05/2092, 06/2092, 07/2092, 08/2092, 09/2092, 10/2092, 11/2092, 12/2092, 01/2093, 02/2093, 03/2093, 04/2093, 05/2093, 06/2093, 07/2093, 08/2093, 09/2093, 10/2093, 11/2093, 12/2093, 01/2094, 02/2094, 03/2094, 04/2094, 05/2094, 06/2094, 07/2094, 08/2094, 09/2094, 10/2094, 11/2094, 12/2094, 01/2095, 02/2095, 03/2095, 04/2095, 05/2095, 06/2095, 07/2095, 08/2095, 09/2095, 10/2095, 11/2095, 12/2095, 01/2096, 02/2096, 03/2096, 04/2096, 05/2096, 06/2096, 07/2096, 08/2096, 09/2096, 10/2096, 11/2096, 12/2096, 01/2097, 02/2097, 03/2097, 04/2097, 05/2097, 06/2097, 07/2097, 08/2097, 09/2097, 10/2097, 11/2097, 12/2097, 01/2098, 02/2098, 03/2098, 04/2098, 05/2098, 06/2098, 07/2098, 08/2098, 09/2098, 10/2098, 11/2098, 12/2098, 01/2099, 02/2099, 03/2099, 04/2099, 05/2099, 06/2099, 07/2099, 08/2099, 09/2099, 10/2099, 11/2099, 12/2099, 01/2100, 02/2100, 03/2100, 04/2100, 05/2100, 06/2100, 07/2100, 08/2100, 09/2100, 10/2100, 11/2100, 12/2100, 01/2101, 02/2101, 03/2101, 04/2101, 05/2101, 06/2101, 07/2101, 08/2101, 09/2101, 10/2101, 11/2101, 12/2101, 01/2102, 02/2102, 03/2102, 04/2102, 05/2102, 06/2102, 07/2102, 08/2102, 09/2102, 10/2102, 11/2102, 12/2102, 01/2103, 02/2103, 03/2103, 04/2103, 05/2103, 06/2103, 07/2103, 08/2103, 09/2103, 10/2103, 11/2103, 12/2103, 01/2104, 02/2104, 03/2104, 04/2104, 05/2104, 06/2104, 07/2104, 08/2104, 09/2104, 10/2104, 11/2104, 12/2104, 01/2105, 02/2105, 03/2105, 04/2105, 05/2105, 06/2105, 07/2105, 08/2105, 09/2105, 10/2105, 11/2105, 12/2105, 01/2106, 02/2106, 03/2106, 04/2106, 05/2106, 06/2106, 07/2106, 08/2106, 09/2106, 10/2106, 11/2106, 12/2106, 01/2107, 02/2107, 03/2107, 04/2107, 05/2107, 06/2107, 07/2107, 08/2107, 09/2107, 10/2107, 11/2107, 12/2107, 01/2108, 02/2108, 03/2108, 04/2108, 05/2108, 06/2108, 07/2108, 08/2108, 09/2108, 10/2108, 11/2108, 12/2108, 01/2109, 02/2109, 03/2109, 04/2109, 05/2109, 06/2109, 07/2109, 08/2109, 09/2109, 10/2109, 11/2109, 12/2109, 01/2110, 02/2110, 03/2110, 04/2110, 05/2110, 06/2110, 07/2110, 08/2110, 09/2110, 10/2110, 11/2110, 12/2110, 01/2111, 02/2111, 03/2111, 04/2111, 05/2111, 06/2111, 07/2111, 08/2111, 09/2111, 10/2111, 11/2111, 12/2111, 01/2112, 02/2112, 03/2112, 04/2112, 05/2112, 06/2112, 07/2112, 08/2112, 09/2112, 10/2112, 11/2112, 12/2112, 01/2113, 02/2113, 03/2113, 04/2113, 05/2113, 06/2113, 07/2113, 08/2113, 09/2113, 10/2113, 11/2113, 12/2113, 01/2114, 02/2114, 03/2114, 04/2114, 05/2114, 06/2114, 07/2114, 08/2114, 09/2114, 10/2114, 11/2114, 12/2114, 01/2115, 02/2115, 03/2115, 04/2115, 05/2115, 06/2115, 07/2115, 08/2115, 09/2115, 10/2115, 11/2115, 12/2115, 01/2116, 02/2116, 03/2116, 04/2116, 05/2116, 06/2116, 07/2116, 08/2116, 09/2116, 10/2116, 11/2116, 12/2116, 01/2117, 02/2117, 03/2117, 04/21