

**STADT
SONTHOFEN**



Stadt Sonthofen

Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Eichendorffstraße“

Begründung

Fassung vom 11.11.2021
(Ergänzung Bau- und Umweltausschuss)

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Lage im Raum	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	5
3.2	Regionalplan Region Allgäu (RP)	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Städtebaulicher Entwurf und bauliche Entwicklung	7
4.1	Städtebaulicher Entwurf	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften	9
5	Erschließung	10
5.1	Verkehrerschließung	10
5.2	Ver- und Entsorgung	10
6	Immissionsschutz	11
7	Grünordnung, Natur- und Artenschutz	11
7.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	11
7.2	Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	11
7.3	Eingriffsregelung	11
	Flächeninanspruchnahme	14
	Kennwerte	14
	Anlagen	15

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Eichendorffstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des NETTO-Lebensmittel Discounters in der Eichendorffstraße geschaffen werden.

Der Lebensmittelmarkt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 877 m² zuzüglich 30 m² für den Backshop und soll auf zukünftig 1.016 m² erweitert werden. Der geplante Ausbau betrifft eine Teilfläche unter dem jetzigen Vordach sowie eine Teilfläche der Parkplätze.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Ausweisung eines Sondergebietes zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes für die ortsansässige Bevölkerung
- Stärkung des Standortes durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes für die Nahversorgung
- Verbesserung der Städtebaulichen Einbindung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Der Stadtrat der Stadt Sonthofen hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Eichendorffstraße“ (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Eichendorffstraße“ im sog. Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche beträgt 2.133 m² und somit weniger als 20.000m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter in räumlicher Nähe des geplanten Bereichs.

Der Flächennutzungsplan wird im betroffenen Bereich nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt auf der Westseite der Eichendorffstraße, etwas 500 m nordwestlich des Stadtzentrums von Sonthofen sowie ca. 500 Meter nördlich des Bahnhofs. Die Flächen auf der Westseite der Straße werden von gewerblicher Nutzung dominiert und sind durch die direkt westlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie begrenzt. Die Ostseite der Straße ist von Geschosswohnungsbau geprägt.

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. der Gemarkung Sonthofen: 970/5, 970/13, 970/45, 970/46 und 970/47.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch das Grundstück Flur-Nr.: 970/60, Gemarkung Sonthofen
- Im Osten durch die Eichendorffstraße
- Im Westen durch die Bahnanlage auf der Strecke Immenstadt-Oberstdorf
- Im Norden durch die Grundstücke 970/6 und 970/44, Gemarkung Sonthofen

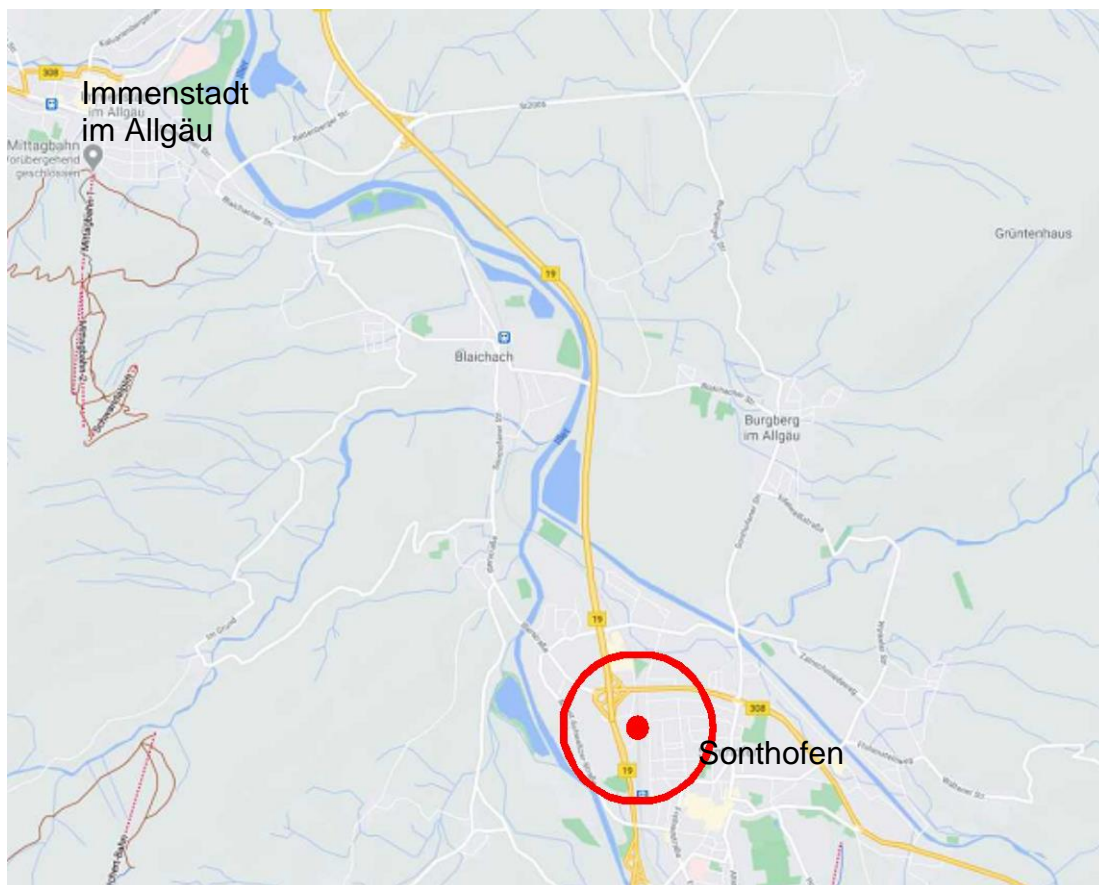


Abbildung 1: Übersicht ohne Maßstab, Quelle: Karte von Sonthofen, Google Maps © 2021 Google, Letzter Abruf 04.10.2021

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

Für den Planungsbereich sind unter anderem folgende Ziele und Grundsätze des LEP formuliert:

5.3.1 Lage im Raum (Z)

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden

5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten (G)

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern flexibel gehandhabt werden.

Die Stadt Sonthofen ist gemeinsam mit der Stadt Immenstadt als Oberzentrum ausgewiesen, so dass sie als Standort für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich geeignet ist. Damit ist die Einhaltung des Zentralitätsgebots gewährleistet.

Entsprechend der Einstufung im Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen handelt es sich bei dem zu erweiternden Vorhaben um einen integrierten, solitären Standort mit aktiv gestaltbarem Bestandsschutz. Somit ist die Standortintegration als gegeben anzunehmen.

Die weitgehende Beschränkung der Umsatzherkunft und der Umsatzverteilung auf das Stadtgebiet Sonthofens belastet die Angebotsstruktur im Umland nur in geringem Ausmaß. Das Kongruenzgebot kann aus gutachterlicher Sicht als erfüllt angesehen werden.

Hinsichtlich der Abschöpfungsquoten liegt die zukünftige Verkaufsflächengröße sogar unterhalb der als zulässig ermittelten Verkaufsflächenspanne. Das Vorhaben ist daher aus landesplanerischer Sicht umsetzbar.

Gem. LEP Bayern 2018 Kapitel 2.1.3 sollen die Zentralen Orte die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des gehobenen Bedarfs, aber auch auf den darunter liegenden Stufen wahrnehmen. Ferner legt LEP Bayern 2018 Kapitel 5.3.1 fest, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden sollen.

Die Stadt Sonthofen ist als Oberzentrum, gemeinsam mit Immenstadt, ausgewiesen, so dass sie als Standort für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich geeignet ist.

3.2 Regionalplan Region Allgäu (RP)

Von Januar 2007, zuletzt geändert durch die dritte Verordnung des RP der Region Allgäu (16) vom 25. Juli 2017, Bekanntmachung 26. März 2018

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes sind relevant:

2.1.1 (Z)

Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.

2.1.2 (G)

Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird

Da der Standort des Lebensmittelmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, wurde eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (Siehe Anlage). Die Ergebnisse der Untersuchung zeigt auf, dass die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters Gebote der Zentralität, Kongruenz und Zentralität gewährleistet sowie das Beeinträchtigungsverbot und die Vorschriften des BauGB und der BauNVO einhält. Die Erweiterung wird als städtebaulich verträglich eingestuft und als Beitrag zur Modernisierung und Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in Sonthofen positiv bewertet.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Sonthofen als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE red) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im betroffenen Bereich nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4 Städtebaulicher Entwurf und bauliche Entwicklung

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes vor.

Insbesondere für die Bewohner des Geschosswohnungsbaus auf der Ostseite der Eichendorffstraße bieten die beiden Einzelhandelsmärkte eine fußläufige Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf.

Ziel der Erweiterung ist es, das Nahversorgungsangebot in der Stadt Sonthofen v.a. für die ortsansässige Bevölkerung zu ergänzen und zukunftsfähig zu gestalten. Durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche und des Warensortiments kann ein ausgewogenes Angebot für die Nahversorgung gesichert und der Standort gestärkt werden.

Das Plangebiet liegt auf einer innerörtlichen Fläche, die bereits an allen Seiten von baulichen Strukturen umgeben ist und im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (mit reduzierten Emissionen) festgesetzt ist.

Entwurfskonzept und Entwicklung

Aus gutachterlicher Sicht erfüllt der Standort im Oberzentrum Sonthofen das Zentralitätsgebot und das Vorhaben lässt sich mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sonthofen in Einklang bringen.

Die Änderungen im SO 1 und möglich geringfügige Änderungen an den privaten Verkehrs- und Grünflächen verändern nicht den Gebietscharakter und fügen sich somit harmonisch in das Bestandsgebiet ein.

Das Plangebiet untergliedert sich in die Teilbereiche SO 1 und SO 2 sowie private Verkehrsflächen und private Grünflächen zur Eingrünung.

SO 1:

Im SO 1 sieht die Planung die Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf künftig 1.016 m² vor. Der geplante Ausbau betrifft eine Teilfläche unter dem vorhandenen Vordach. Der bestehende Markt wird auf der Ostseite über die Teilfläche der Stellplätze entlang der Fassade geöffnet und die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 6 m in Richtung der Stellplatzflächen erweitert, wodurch eine homogene durchgehende Fassade entsteht.

Die innerhalb des Gebäudes bislang für den bestehenden Backshop integrierten Flächen werden somit zu Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt.

Innerhalb der Baugrenzen werden für Gebäude, dem Bestand entsprechend, Satteldachbauten festgesetzt, die Erweiterung setzt direkt am vorhandenen Satteldach des Bestandsgebäudes an und wird als Flachdach festgesetzt.

Gemäß Auswirkungsanalyse zum Erweiterungsvorhaben (siehe Anlage) ist die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters in seiner Gesamtheit als städtebaulich verträglich einzustufen. Die geplante Erweiterung des Netto-Standortes trägt zur Modernisierung und Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in Sonthofen bei.

SO 2:

An der Kubatur des Bestandsgebäudes, in dem der Textilmarkt untergebracht ist, wird derzeit keine Änderung beabsichtigt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (SO 1 und SO 2) nehmen den Bestand auf und fügen sich in das Gebiet ein.

Private Verkehrsflächen:

Für die privaten Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend. Sie dienen der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes. In der Planzeichnung sind auf den Verkehrsflächen zudem Flächen für erforderliche Stellplätze festgesetzt.

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Eingrünung:

Die Grünflächen mit Baumpflanzungen dienen der Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes und sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen vom 15.10.2015 herzustellen.

Erschließung

Das Plangebiet ist direkt über die Eichendorffstraße erschlossen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung der Gebäude sowie zur Grünordnung wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort und die Umgebung einfügt.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO) § 11 BauNVO festgesetzt. Es untergliedert sich in die Teilbereiche SO 1 und SO 2.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen bzw. aufgeführten Nutzungen berücksichtigen die derzeitigen Nutzungen und ermöglichen die Erweiterung innerhalb der Baugrenzen.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen den bisherigen bzw. den angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet) und fügen sich so in den

Gebietscharakter der umgebenen Bebauung ein. Dadurch können Störungen und Beeinträchtigungen vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Größe der Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Teilbereich SO 1 beträgt die Grundfläche 1504 m² und ermöglicht somit die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes.

Im Teilbereich SO 2 wird eine Grundfläche von 629 m² festgesetzt, Änderungen am Maß der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

Die Erweiterung stellt eine unbedeutende bauliche Veränderung dar, da sie auf bereits versiegelten Flächen erfolgt und lediglich zu einer geringfügigen Zunahme der Grundfläche führt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über folgende Maßangaben geregelt:

Für den bestehenden Gebäudeteil werden die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen sowie die Firsthöhe mit Höhenangaben übernommen und festgesetzt. Der neue Gebäudeteil bleibt deutlich unter der Firsthöhe des Bestandes und fügt sich dadurch in die Umgebung ein.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die Bebauung dem Gebietscharakter und der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung anpasst.

Bauweise

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Teilbereiche SO 1 und SO 2 gilt die abweichende Bauweise, mit der Maßgabe das auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden dürfen.

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 71,50 m und nimmt den Bestand auf.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächen

Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 BayBO) Für die Abstandsflächen werden die Inhalte des Art. 6 Abs. 5 BayBO verbindlich. Dies dient dazu, Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung hinsichtlich der Anordnung der Gebäude zu verhindern.

Es gelten jedoch folgende Abweichungen:

Teilbereiche SO 1 und SO 2

Für die bestehende Bebauung an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind keine Abstandsflächen freizuhalten.

Dazu besteht eine Übernahme der Abstandsflächen auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nrn. 970/43 und 970/14.

Dachgestaltung

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung für Satteldächer richtet sich nach dem Bestand. Der Neubauteil mit Flachdach ordnet sich der bestehenden Dachlandschaft unter und fügt sich ein.

Durch die Festsetzungen der Dachneigungen, der Dacheindeckung sowie der Gestaltung der Dächer ist sichergestellt, dass sich die Erweiterung im Teilbereich SO 1 an das bestehende Gebäude anpasst und sich zusammen mit den angrenzenden Gebäudestellungen in den Siedlungsraum einfügt.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt direkt über die Eichendorffstraße.

Verkehrsflächen und Stellplätze

Durch gemeinsam genutzte Zu- und Abfahrten für Lieferverkehr und Stellplätze ergibt sich eine wirtschaftliche Ausnutzung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits ausgebaute, versiegelte Flächen. Ein weiterer Ausbau erfolgt nicht mehr.

Garagen sind nicht zulässig, um ein unruhiges Erscheinungsbild durch unterschiedliche Baukörper zu vermeiden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsflächen (SO 1) sind keine zusätzlichen Einrichtungen erforderlich.

6 Immissionsschutz

Die Immissionsschutzaufgaben sind zum Lärmschutz für die nächstgelegenen benachbarten Wohngebäude (Fl.Nrn. 812 und 809/1) erforderlich und richten sich nach den für Allgemeines Wohngebiet maximal zulässigen reduzierten Immissionsrichtwerten.

In der Satzung sind die Auflagen des Bescheides vom 15.11.2006 zum Neubau eines Plus-Marktes mit Bäckerei und eines KiK-Textilmarktes aufgenommen.

7 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

7.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt von überwiegend bebauten und befestigten Flächen und nur wenigen Grünflächen mit Baumpflanzungen.

Durch die geplante Erweiterung wird der Bestand (Flächen, Gebäude und Umgebung) nur geringfügig verändert somit sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Die Festsetzungen zu Grünflächen und Baumpflanzungen dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes auf den unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem binden Sie das Plangebiet in die städtische Umgebung ein.

Die Pflanzenauswahl wurde entsprechend der Standortbedingungen innerhalb der privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen festgelegt. Zusätzlich trägt die Festsetzung zur Größe der Baum- und Pflanzgruben zur Entwicklung und Erhaltung der Bäume bei.

Durch Baumpflanzungen erfolgt mehr Verschattung auf dem Gebiet, die zusammen mit der Verdunstung durch die Bäume eine Verbesserung des Kleinklimas bewirkt.

7.3 Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Eichendorffstraße“ zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich, bzw. eine Anwendung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Darstellung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung befinden sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft (§§ 21-30 BNatSchG).

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen sind großflächig versiegelt und mit Gebäuden (für die beiden Märkte) bebaut.

Die Bestandsflächen sind für die Artenvielfalt sowie den Naturhaushalt von geringer Bedeutung.

Auswirkungen auf die Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsflächen (SO 1) sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Flora oder Fauna zu erwarten, da die baulichen Veränderungen auf bereits versiegelten Flächen stattfinden.

- Schutzgut Boden, Fläche

Bestand:

Gemäß Digitaler Geologischer Karte Bayern (BayernAtlas) sind im ursprünglichen Bestandsboden (vor Entstehung des Baugebietes) wechselnd sandige und steinige Kiese anzutreffen. Die mittlere Tragfähigkeit wird als mittel bis hoch eingestuft (Dig. Ingenieurskarte v. Bayern). Der Baugrund gilt als lokal z. T. mäßig frostempfindlich.

Die Bodenart im Plangebiet gilt laut Übersichtsbodenkarte 25 als „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.

Im Plangebiet befinden sich gemäß Kartierung der bekannten Bodendenkmäler nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG keine Bodendenkmäler.

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit größtenteils befestigt und versiegelt. In oberen Bodenschichten befinden sich somit durch bauliche Maßnahmen entstandene Bodenschichten.

Auswirkungen auf die Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen (SO 1) sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens bzw. seiner Funktionen zu erwarten, da die baulichen Veränderungen auf bereits versiegelten Flächen stattfinden.

Neue Flächen werden dafür weder in Anspruch genommen noch versiegelt.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Das vorhandene Regen- und Oberflächenwassermanagement trägt dem geregelten Abfluss des Oberflächen- und Regenwassers im vorhandenen sowie im Plangebiet Rechnung.

Auswirkungen auf die Planung:

Die Einrichtungen und Ableitungen zur Regenwasserbewirtschaftung bleiben unverändert. Da keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, ist eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu erwarten.

- Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

In Sonthofen ist der Luftaustausch aufgrund der Tallage generell vermindert.

Wegen seiner Baumassen und des Versiegelungsgrades wird der „Bahnhofsgebiet mit angrenzenden Gewerbeflächen“ (u.a. das Planungsgebiet) als thermisches Belastungsgebiet eingestuft. Dem gegenüberstehen klimatische Ausgleichsflächen. (Quelle aktueller FNP mit integriertem Landschaftsplan Stadt Sonthofen)

Das Plangebiet ist somit von keiner besonderen Bedeutung für die Entstehung und den Austausch von Luft.

Auswirkungen auf die Planung:

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen sind so geringfügig, dass kein (weiterer) Einfluss auf das örtliche Klima oder die Luftzirkulation zu erwarten sind.

- Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist geprägt durch Baumassen der gewerblich-genutzten Flächen sowie des Geschosswohnungsbaus und den Flächen der Bahntrasse.

Auswirkungen auf die Planung:

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen sind so geringfügig, dass kein weiterer Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten ist.

Durch Baumpflanzungen entsteht eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit Einbindung in den Siedlungsraum und das Stadtbild.

Flächeninanspruchnahme

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB anzuwenden.

Bauflächen

Die Bodenschutzklausel nach Abs. 2 besagt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Das Plangebiet liegt in einem Gewerbegebiet (GE red), die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt und bebaut. Die baulichen Veränderungen durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes finden auf bereits versiegelten Flächen statt, somit werden weder neue Flächen in Anspruch genommen noch versiegelt.

Durch die Planung ergibt sich kein Widerspruch zum Grundsatz für sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 0,50 ha

<u>Nutzung der Fläche:</u>	<u>Fläche in ha:</u>	<u>Anteil an der Gesamtfläche:</u>
Sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO 2)	0,21 ha	43 %
Straßenbegleitgrün/ Baumstandorte	0,03 ha	6 %
Private Verkehrsfläche	0,26 ha	51 %

Anlagen

Auswirkungsanalyse über die Erweiterung des Netto-Marktes in der
Eichendorffstraße vom 07.08.2020, Markt und Standort Beratungsgesellschaft
mbH, Erlangen