

Stadt Sonthofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mittagstraße"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 03.05.2016

Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 14.03.2016

Ort: Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 02.03.2016 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden/ Teilnehmer:
- Landratsamt Oberallgäu Sonthofen, Bauamt-Bauleitplanung, vertreten durch Hrn. Amos
 - Landratsamt Oberallgäu Sonthofen, Abfallrecht-Immissionsschutz, vertreten durch Hrn. Lehnberger
 - Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, Rechtsaufsicht, vertreten durch Hrn. Härle
 - Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, Bauen und Umwelt, vertreten durch Hrn. Settele
 - Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, Naturschutz, vertreten durch Hrn. Gern
 - Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, Naturschutz, vertreten durch Hrn. Wipper
 - Gde. Blaichach, vertreten durch Hrn. Bgm. Endres (sowie Stellungnahme)
 - Gde. Burgberg, vertreten durch Hrn. Bgm. Fischer
 - Regierung von Schwaben, Augsburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III Praktische Denkmalpflege, Thierhaupten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Wasserwirtschaftsamt Kempten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, bau- und Kunstdenkmalpflege, Thierhaupten, nicht anwesend (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Staatliches Bauamt Kempten, nicht anwesend (Stellungnahme ohne Anregung)

- Erdgas Schwaben Kempten-Oberallgäu GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadtwerke Sonthofen, nicht anwesend (Stellungnahme ohne Anregung)
- Kreisbrandinspektor, Sonthofen, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Gersthofen, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, Burgberg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten, nicht anwesend (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. das Planungsbüro waren anwesend:

- Hr. Dr. Rauch, Stadt Sonthofen
- Hr. Weidlich, Stadt Sonthofen
- Hr. Jahn, Hr. Medzech, Büro Sieber

1. Allgemein

- 1.1 Auf dem Gelände an der "Mittagstraße 3" des ehemaligen Großhändlers C+C beabsichtigt der Eigentümer der Fläche die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.
- 1.2 Der Vorhabenträger beabsichtigt das aktuell als Gewerbebrache zu betrachtende Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes in Teilen abzureißen und entsprechend der aktuellen Brandschutzbestimmungen in kleinerer Kubatur neu zu errichten. Die oberirdischen Parkflächen sollen für ausreichend Stellplätze gemäß der städtischen Stellplatzsatzung sorgen. Ein Teil der Gebäude, im westlichen Teilbereich des Plangebietes, bleibt auf dem Grundstück erhalten und soll für einen Handel von Keramikelementen für Bau- und Innenausbau genutzt werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten).
- 1.3 Es soll die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung abgestimmt werden. Das zur Vorbereitung auf den Termin mitgesendete Gutachten des Hrn. Heider widerspricht in Teilen dem Einzelhandelskonzept (BULWIENGESA) der Stadt Sonthofen. Das Gutachten stellt heraus, dass das Vorhaben an dieser Stelle gegen keine Ziele des Landesentwicklungsplans verstößt und den lokalen Bedarf deckt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen sieht jedoch in dieser Lage keinen großflächigen Einzelhandel vor. Des Weiteren bleibt zu klären wie das Vorhaben im Hinblick auf

die verkehrliche Erschließung und das potenzielle Verkehrsaufkommen durch den Lebensmittelmarkt umsetzbar ist.

- 1.4 Die Stadt Sonthofen ist bestrebt die aktuell als Brachfläche zu sehende Fläche einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.
- 1.5 Die Gemeinden Burgberg und Blaichach haben zudem im Rahmen des Termins um eine Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dieser Bitte wird nachgekommen.

2. Planungsstand

- 2.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf das Jahr 2011 datiert. Da kein aktueller Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, kann von Seiten der Ortsplanung keine abschließende Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben werden.
- 2.2 Die Stadt Sonthofen hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die BULWIENGESA beauftragt. Die Fortschreibung soll innerhalb eines Bearbeitungszeitraumes von ca. 4 Wochen nach Beauftragung erfolgen. Eine Vorbesprechung zwischen der Stadt Sonthofen und der BULWIENGESA fand am 15.03.2016 statt.
- 2.3 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.

3. Übergeordnete Planungen

- 3.1 Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben ist in drei Punkte zu unterteilen:

1. Das Vorhaben verstößt nicht gegen die Ziele der Landesplanung
2. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen widerspricht dem Vorhaben. Diesbezüglich müssen weitere Abstimmungen erfolgen.
3. Das Vorhaben ist gemäß des Abstimmungsgebotes (gem. § 2 Abs. 2 b BauGB) mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

- 3.2 Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 04.03.2016:

Mit dem o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Sonthofen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an der Mittagstraße zu schaffen. Wie der übermittelten gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Heider zu entnehmen ist, ist konkret die Errichtung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.750 m² vorgesehen. Auf Grundlage der übermittelten, noch wenig konkretisierten Planungsunterlagen können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Bei dem geplanten Supermarkt handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.

Lage im Raum

Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Die Stadt Sonthofen ist im LEP gemeinsam mit der Stadt Immenstadt i. Allgäu zum Mittelzentrum bestimmt worden (vgl. LEP, Anhang 1 Zentrale Orte) und stellt somit einen grundsätzlich geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts wie den geplanten Lebensmittelsupermarkt dar.

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen. Der geplante Standort befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Sonthofen im Stadtteil Rieden. Das direkte Umfeld des geplanten Standorts ist geprägt durch verdichteten Wohnungsbau sowie verschiedene Gewerbebetriebe. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die rd. 250 Meter entfernte Bushaltestelle "Am Brunnenbach".

Insgesamt stufen wir den vorgesehenen Standort an der Mittagstraße als städtebaulich integriert ein.

Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur einen bestimmten Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweils maßgeblichen Bezugsraum abschöpfen. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen - wie hier der Fall - Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittel und Getränke) verkauft werden, 25 % der Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen. Als maßgeblichen Bezugsraum für den geplanten Lebensmittelmarkt legt die Regierung den Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Sonthofen / Immenstadt i. Allgäu mit rd. 21.300 Einwohnern zugrunde. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2013 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentspezifischen jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben und Raumleistungen kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelvollsortimenters am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert.

Ungeachtet der landesplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel ist aufgrund der Lage des Plangebietes direkt an der Iller auch LEP 7.2.5 (G) zu berücksichtigen. Gemäß diesem Grundsatz sollen zur Verringerung der Risiken durch Hochwasser die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, die Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Ob sich hieraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird von den zuständigen Fachstellen (Landratsamt Oberallgäu, Wasserwirtschaftsamt Kempten) zu beurteilen sein.

Nach alledem können wir mitteilen, dass dem geplanten Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.750m² landesplanerische Belange nicht grundsätzlich entgegenstehen; aus landesplanerischer Sicht ist es allerdings zwingend erforderlich, dass die Stadt Sonthofen in der Satzung des Bebauungsplans entsprechende sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festsetzt.

Ungeachtet der landesplanerischen Äußerung zu dem Vorhaben gibt das Sachgebiet "Städtebau" der Regierung von Schwaben folgenden fachlichen Hinweis aus Sicht der Städtebauförderung:

"Das im Rahmen der Städtebauförderung erarbeitete Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 zielt auf eine weitere Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und definiert nur einen geringen Erweiterungsspielraum für zusätzliche Lebensmittelsortimente und diesbezügliche Randsortimente. Weiterhin hat die Stadt im Innenstadtbereich baurechtlich einen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Die Stadt Sonthofen lässt sich derzeit von der Erstellerin des Einzelhandelskonzeptes, der BULWIENGESA AG, u.a. bezüglich des gegenständlichen Vorhabens beraten; das Einzelhandelskonzept soll ggf. fortgeschrieben werden. Die Untersuchungen werden von der Städtebauförderung bezuschusst. Wir empfehlen der Stadt, die Ergebnisse der aktuellen Einzelhandelsuntersuchungen durch die BULWIENGESA AG abzuwarten und anschließend beratungskonform zu entscheiden.

Insoweit sehen wir die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung derzeit kritisch."

3.3 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 29.02.2016:

Die Stadt Sonthofen sieht vor, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen. Hierzu plant sie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zum derzeitigen, noch wenig konkreten, Planungsstand können wir aus regionalplanerischer Sicht Folgendes mitteilen:

Ob das Bauleitplanvorhaben mit den LEP-Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 zu Einzelhandelsgroßprojekten vereinbar ist, wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen sein.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt an der Iller bitten wir, LEP 7.2.5 (G) zu berücksichtigen. Gemäß diesem Grundsatz sollen zur Verringerung der Risiken durch Hochwasser die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, die Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

4. Interkommunales Abstimmungsgebot

- 4.1 Hr. Endres und Hr. Fischer sehen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels kritisch, da ein hoher Abfluss an Kaufkraft befürchtet wird. Die Gemeinden behalten sich vor ggf. ein Gegengutachten anfertigen zu lassen.
- 4.2 Es wird angemerkt, dass historisch gesehen bereits ein großflächiger C+C Markt vorhanden war und entsprechend der Kaufkraftabfluss auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt gegeben war. Der Vergleich ist jedoch rechtlich nicht haltbar, da es sich um einen Großmarkt handelte, der nur einen beschränkten Zugang für Gewerbetreibende erlaubte.
- 4.3 Es wird vermutet, dass sich durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes keine wesentlichen neuen Potenziale, seit der Aufstellung im Jahre 2010, entwickelt haben, bzw. die neuen Potenziale zu Erweiterungen oder Neuansiedelungen bereits durch bestehende Ausweitungen von Lebensmittelmärkten im Innenstadtbereich ausgeschöpft sind. Schlussendlich wird sich darauf verständigt die Fortschreibung des Konzeptes abzuwarten.
- 4.4 Schriftliche Stellungnahme der Gemeinde Blaidach vom 08.03.2016:

Am 04.03.2016 ist uns das Schreiben des Büro Sieber vom 02.03.2016 zugegangen. Darin wurden wir gebeten bis zum 10.03.2016 eine Äußerung zum geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mit-tagstraße" abzugeben.

Bereits im Vorfeld hatten wir uns bezüglich des Vorhabens unterhalten; zuletzt am 03.03.2016 im Rahmen einer Bürgermeisterbesprechung des Bayer. Gemeindetages.

Nachdem das Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.750 m² direkt an der Gemeindegrenze zu Blaidach entstehen soll, stellen wir fest, dass die Auswirkungen auf unsere Gemeinde näher betrachtet werden müssen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB müssen Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Dabei ist auch die Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden abzustellen.

Im Gutachten von Dr. Heider sind Auswirkungen auf die Nachbargemeinden aufgeführt. Für die Gemeinde Blaidach wäre bei Realisierung des geplanten Vorhabens ein Kaufkraftabfluss von 5,7 % zu verzeichnen. Dies halten wir für unrealistisch zumal das Gutachten teilweise von falschen Grundvoraussetzungen ausgegangen ist.

Im Rahmen der kurzen Rückäußerungsfrist ist es uns nicht möglich eine fundierte Stellungnahme abzugeben, zumal unser zuständiges Gremium in der Kürze der Zeit nicht zu einem ordentlichen Beschluss geladen werden kann. Wir beantragen deshalb zunächst eine Fristverlängerung zur Rückäußerung bis zum 08.04.2016 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Zur weiteren Beurteilung wäre auch ein Konzept über die beabsichtigte Flächennutzung samt Sortimentsangaben erforderlich. Nur so können die Auswirkungen auf unseren Versorgungsbereich genauer geprüft werden.

Sicherlich kann das geplante Projekt auch positive Auswirkungen auf einen Teil unserer Bevölkerung haben, die möglichen negativen Auswirkungen lassen sich aber nicht einfach erarbeiten, sodass eine vertiefte Behandlung des Projektes im frühen Planungsstadium für uns sehr sinnvoll erscheint um spätere Diskussionspunkte oder sogar Rechtsstreitigkeiten möglichst frühzeitig zu vermeiden.

Gerne stehe ich auch zu weiteren Gesprächen zur Verfügung. Ich gehe davon aus, dass der Fristverlängerung zugestimmt wird, damit wir unser zuständiges Gremium mit dem Sachverhalt befassen können.

Ergänzende schriftliche Stellungnahme der Gemeinde Blaiachach vom 24.03.2016:

Wie in unserem Schreiben vom 08.03.2016 bereits mitgeteilt haben wir nun in unseren zuständigen Gremien Euer Ansinnen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mittagstraße" behandelt.

Der Bau- und Umweltausschuss nahm die Unterlagen zur Kenntnis. Angesichts des geplanten Einzelhandelsprojektes (verschiedene Sortimente) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.750 m² werden negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Blaiachachs befürchtet.

Deshalb wird eine Verträglichkeitsuntersuchung gemeinsam mit der Gemeinde Burgberg in Auftrag gegeben um eine abschließende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren abgeben zu können.

Angesichts der im Scoping-Termin beim Landratsamt Oberallgäu angesprochenen Themen ist durchaus die Auswirkung des Projektes auf die Nachbargemeinden ein wesentlicher Punkt im weiteren Verfahren. Sobald uns hierzu die Verträglichkeitsuntersuchung vorliegt, werden wir Euch die Ergebnisse mitteilen. Darüber hinaus wurde im Scoping-Termin auch die Fortschreibung Eures Einzelhandelskonzeptes angesprochen. Wir wären dankbar, wenn wir dieses dann ebenfalls erhalten könnten. Inwiefern es deshalb sinnvoll ist das Verfahren weiter voran zu bringen bevor die Untersuchungen abgeschlossen sind, steht natürlich in eurem Ermessen. Allerdings gehen wir davon aus, dass die Ergebnisse der Untersuchung für die weitere Beratung in Euren Gremien durchaus entscheidungsrelevant sein könnten. Gerne stehen wir auch zu weiteren Gesprächen zur Verfügung und verbleiben vorerst mit freundlichen Grüßen.

5. Lärmschutz

- 5.1 Die angenommenen Zahlen im Gutachten der "Bekon GmbH" müssen angepasst werden. Hr. Lehnberger wird sich diesbezüglich mit dem Büro "Bekon GmbH" in Verbindung setzen. Es wird jedoch ein aktueller Vorhaben- und Erschließungsplan abgewartet.
- 5.2 Dem Penthouse im südwestlichen Bereich des Planes wird der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugesprochen, wenn es sich um eine Betriebsleiterwohnung des Eigentümers handelt. Andernfalls kann

an dieser Stelle ein Konflikt auftreten. Das Penthouse soll über den Vorhaben- und Erschließungsplan dem Betrieb zugeordnet werden.

5.3 Generell stehen dem Vorhaben aber keine wesentlichen Konfliktpunkte entgegen.

6. Landschaftsplanung/ Artenschutz

6.1 Der Uferstreifen der Iller soll weiterhin berücksichtigt werden. Das Vorhaben nach aktuellem Stand wird diesen nicht betreffen.

6.2 Falls eine Verglasung von Gebäudeteilen, ins besonderer Richtung Iller vorgesehen ist, sind diese zu verspiegeln, damit bspw. Libellen nicht gegen diese fliegen.

6.3 Im Falle des Abrisses der alten Gebäudeteile sollen diese auf Habitate von Fledermäusen untersucht werden.

6.4 Angrenzende Biotope sind nicht betroffen.

6.5 Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen, wenn möglich Aussagen zu nachhaltigen energetischen Bauweisen und Brennstoffen getroffen werden.

6.6 Um die Fläche naturschutzrechtlich aufzuwerten soll darüber nachgedacht werden, Teile der Parkflächen zu entsiegeln.

6.7 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 11.03.2016:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Oberflächengewässer und Grundwasser

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an das Ufergrundstück der Iller an, auf dem sich ein Gehölzsaum und der Gewässerunterhaltungsweg befindet.

Sowohl der Gehölzsaum als auch dieser Weg darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Falls für Baumaßnahmen eine vorübergehende Sperrung des Weges erforderlich ist, muss eine Umleitung bereitgestellt werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überflutungsgebietes der Iller.

Im Text wird erwähnt, dass auch eine Tiefgarage errichtet werden soll. Diese kann bei Hochwasser von ansteigendem Grundwasser betroffen sein. Die bautechnischen Voraussetzungen für den Bau der Tiefgarage müssen vorher sorgfältig geklärt werden. Es muss ausgeschlossen werden, dass sich durch den Bau Veränderungen in der Grundwasserströmung ergeben.

Abwasserentsorgung

Im Bereich des Plangebietes anfallendes Schmutzwasser ist über den bestehenden Mischwasserkanal zum AOI-Klärwerk abzuleiten, in welchem es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.

Das von befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Für befestigte Flächen über 1000 m² sind in einem Wasserrechtsverfahren die DWA - Regelwerke M 153 und A 138 anzuwenden.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der DWA Regelwerke M 153 und A 117 der Iller zuzuleiten. Für Niederschlagswasser aus Flächen größer 1000 m² ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Verschmutztes Niederschlagswasser (ggf. aus Zufahrt Tiefgarage) ist an die bestehende Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation des AOI anzuschließen.

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

7. Straßenplanung/Verkehr:

7.1 Da es sich um die Ortsdurchfahrt im Bereich der Kreisstraße "Sonthofen-Rieden" (in diesem Bereich die "Illerstraße") handelt, sind Veränderungen in diesem Bereich genauestens zu untersuchen.

7.2 Da noch keine konkrete Planung zur Verkehrsführung und zur Anbindung des Vorhabens vorliegen, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

7.3 Die Kreisstraße wird zum aktuellen Zeitpunkt überplant (Straßenführung und Neubau eines Radweges). Im Zuge dieser Planung soll auch eine Anbindung an die Mittagstraße berücksichtigt werden. Allerdings bleibt zu beachten, dass die aktuell schon stark belastet "Illerstraße" durch eine Verbesserung der "Mittagstraße" negativ belastet würde.

7.4 Eine Lösung der Zufahrtssituation über einen asymmetrischen Kreisverkehr wird nicht möglich sein. Eine alternative bauliche Lösung soll gefunden werden, ggf. unter Einbezug des Grundstücks von Hrn. Rieder (Mittagstraße 3).

7.5 Das Büro Modus Consult hat zudem die Lösung der verkehrlichen Situation über eine Lichtsignalanlage (LSA) überprüft (siehe Stellungnahme).

7.6 Stellungnahme Modus Consult

Knotenpunkt OA 5 Illerstraße / Mittagstraße in Sonthofen

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben REWE-Markt in der Mittagstraße (vgl. Modus Consult GmbH, in Bearbeitung) wurde der verkehrstechnische Nachweis erbracht, dass die unsignalisierte Einmündung OA 5 Illerstraße / Mittagstraße bereits heute die Kapazität erreicht hat und für den kritischen Strom (Linkseinbieger aus der Mittagstraße) die mangelhafte Verkehrsqualitätsstufe „E“ konstatiert werden muss. Folgerichtig muss für den Fall weiterer Entwicklungen im Umfeld (hier: Bauvorhaben REWE-Markt) unter Beibehaltung der heutigen Knotenpunktform mit einer zusätzlichen Verschlechterung der Verkehrsabläufe (ungenügende Verkehrsqualitätsstufe „F“) gerechnet werden.

Aus dem identifizierten Handlungsbedarf leitet sich die Empfehlung ab, den Knotenpunkt OA 5 Illerstraße / Mittagstraße mittels Lichtsignalanlage (LSA) oder Kreisverkehrsplatz (KVP) zu ertüchtigen. Da sich der Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz aufgrund der Grundstücksverhältnisse schwierig gestaltet, wird nachfolgend die Einrichtung einer Lichtsignalanlage näher betrachtet.

Die abendliche Spitzenstundenbelastung im Bestand beträgt rd. 1.450 Kfz/h sowie in der Überlagerung mit dem zu erwartenden Neuverkehrsaufkommen durch die Nutzung REWE-Markt 1.600 Kfz/h. Es kann erwartet werden, dass der Lichtsignalanlage zur abendlichen Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität bescheinigt werden kann. Der Freigabezeitbedarf der Nebenrichtung (Mischspur Mittagstraße) liegt bei weniger als 10 Sekunden, somit kann der Hauptrichtung hinreichend Freigabezeit zur Verfügung gestellt werden. Pro Umlauf werden während der Spitzenstunde ca. 1-2 Fahrzeuge als Linksabbieger aus der OA 5 Illerstraße in die Mittagstraße auftreten, was eine Mischspur geradeaus / links vertretbar erscheinen lässt.

Evident ist in diesem Zusammenhang, die Wechselwirkungen zum signalisierten Nachbarknotenpunkt OA 5 Illerstraße / Hans-Böckler-Straße zu berücksichtigen. Der Abstand der beiden Knotenpunkte beträgt dabei lediglich rd. 130m. Es wird dringend empfohlen, die beiden Lichtsignalanlagen mittels Grüner Welle zu koordinieren, um negative Beeinträchtigungen (Rückstausituation!) zu vermeiden. Es wird angeraten, den Leistungsfähigkeitsnachweis für die Lichtsignalanlage OA 5 Illerstraße / Mittagstraße sowie die Darstellung des Streckenzuges im Zeit-Weg-Diagramm zur Beurteilung der Grünen Welle im nächsten Schritt zu erarbeiten.

8. Denkmalpflege

8.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III (sowie schriftliche Stellungnahme vom 11.03.2016):

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand über Bodendenkmäler im Planungsgebiet besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand.

Alle an der Bauausführung Beteiligten sollten jedoch in geeigneter Weise darauf hingewiesen werden, dass bei Erdarbeiten unerwartet zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Knochen sowie Scherben aus Keramik

und Glas) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher bitte ich um vollständige Aufnahme folgenden Textes als Hinweis in die Satzung der Planung:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

9. Versorgungsträger

9.1 Stellungnahme des Abwasserverbandes Obere Iller vom 10.03.2016:

9.2 *In dem geplanten Gebiet "Mittagstraße" liegt unser Hauptsammler an den entwässert werden soll. Im Anhang übersenden wir Ihnen einen Lageplanauszug mit unserer bestehenden Kanalleitung.*

Weitere Informationen, wie z.B. Entwässerungsmenge in l/s und der Anschlusspunkt können aus den vorhandenen Unterlagen nicht entnommen werden. Daher müssen sämtliche Details vor Baubeginn mit dem Abwasserverband besprochen werden.

Ansprechpartner hierfür ist unser Technischer Betriebsleiter Herr Ralf Loth, Tel. 08321/6622-0.

9.3 Stellungnahme der Allgäuer Kraftwerke vom 09.03.2016:

9.4 *Die elektrische Erschließung des Baugebietes kann aus unserer bestehenden Transformatorstation Nr. 1004 Fl. Nr. 1419/11 Gemarkung Sonthofen (siehe Anlage) erfolgen.*

Die Festlegung der Trassenführung und des Verknüpfungspunktes muss vorher in enger Zusammenarbeit mit uns erfolgen. Sollte die Verbrauchsleistung- bzw. Einspeiseleistung durch PV oder sonstiger Energieerzeuger die Kapazität unseres bestehenden Niederspannungsnetzes von derzeit 200 kVA überschreiten, so muss in der Planung ein Grundstück von ca. 20 m² für eine neue Transformatorstation berücksichtigt werden.

Wir möchten Sie bitten, uns als Träger öffentlicher Belange einen größeren zeitlichen Vorlauf (hier 3 Tage) zur Abgabe weiterer Stellungnahmen einzuräumen.

10. Weitere Vorgehensweise

10.1 Das Einzelhandelskonzept wird fortgeschrieben. Sobald das Konzept in überarbeiteter Form vorliegt wird ein weiteres Abstimmungsgespräch mit Hrn. Rieder, der Stadt Sonthofen und dem Planungsbüro Sieber durchgeführt.

10.2 Darüber hinaus erfolgt ein offener Dialog mit den angrenzenden Gemeinden.

10.3 Im Anschluss an die Gespräche und Fortschreibung des Gutachtens, soll das Vorhaben im Bauausschuss diskutiert werden. In diesem soll entschieden werden, ob über einen Aufstellungsbeschluss in das weitere Verfahren eingestiegen wird.

10.4 Zur Lösung soll eine Detailuntersuchung, hinsichtlich einer verkehrlichen Lösung im Knotenbereich Illerstraße/Mittagstraße, veranlasst werden.

10.5 Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend der Ergebnisse der Fortschreibung und der Gespräche überarbeitet.

10.6 Sobald das Verfahren weitergeführt wird, soll die schalltechnische Untersuchung überarbeitet werden.

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

i.A. S. Medzech

Abdruck per E-Mail an:

- Hr. Dr. Rauch
- Hr. Weidlich
- Hr. Rieder
- Hr. Amos
- Hr. Lehnberger
- Hr. Härle
- Hr. Settele
- Hr. Gern
- Hr. Wipper
- Hr. Bgm. Endres
- Hr. Bgm. Fischer