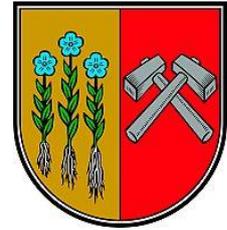

STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR. 70

3. Änderung

FL.NRN. 1057, 1057/20 UND 1057/24,
GMKG. SONTHOFEN, STADT SONTHOFEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 11.04.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner

Otto-Lindenmeyer-Str. 15

86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24011

Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Übergeordnete Planungen	6
4. Beschreibung des Planbereiches	9
5. Planungskonzept	11
6. Beschreibung und Lage der Änderungen.....	14
7. Energie.....	17
8. Umweltbelange.....	17
9. Flächenstatistik	19

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 ist die beabsichtigte Vergrößerung des bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort an der östlichen Alpenstraße. Der Lebensmittelmarkt soll maßvoll nach Norden um eine Lagerfläche erweitert werden. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche um 180 m² (Verkaufsfläche aktuell von 1.017 m², Erweiterung auf insgesamt 1.197 m²) auf ehemals als Lager genutzten Flächen ausgeweitet werden. Damit kann die Kundenfreundlichkeit verbessert und die innerbetriebliche logistische Abwicklung optimiert werden. Zielsetzung ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb sowie Sicherung der Nahversorgung im Innenstadtbereich von Sonthofen mit Gütern des täglichen Bedarfs im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen ordnet den Markt einem Nahversorgungsstandort zu, der als wertvoll für die Grundversorgung bewertet wird. Erweiterungswünsche von ansässigen Nahversorgungsbetrieben innerhalb des Nahversorgungsstandortes Östliche-Alpen-Straße, sollen hiernach auch bei Großflächigkeit, gefördert werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der für den Bereich überwiegend ein Gewerbegebiet festsetzt. Der Betrieb liegt künftig, wie auch schon im Bestand, über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit. Um die Erweiterung und damit Sicherung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, ist die Umwandlung des derzeit festgesetzten Gewerbegebiets in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung notwendig. Die Änderung kann auf das bisherige Grundstück des Lebensmittelmarktes mit der geplanten Erweiterungsfläche begrenzt werden.

2. VERFAHREN

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

Weiterhin gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen aus dem Jahr 2002 stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überwiegend Wohnbauflächen (W) dar.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M., Stadt Sonthofen, 2002

Nachdem bereits der bestehende Einzelhandelsmarkt sowie der Neubau die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, kann der Bebauungsplan für den betreffenden Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Vielmehr wird für das Plangebiet eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Die 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 mit Rechtskraft vom 03.11.2009.

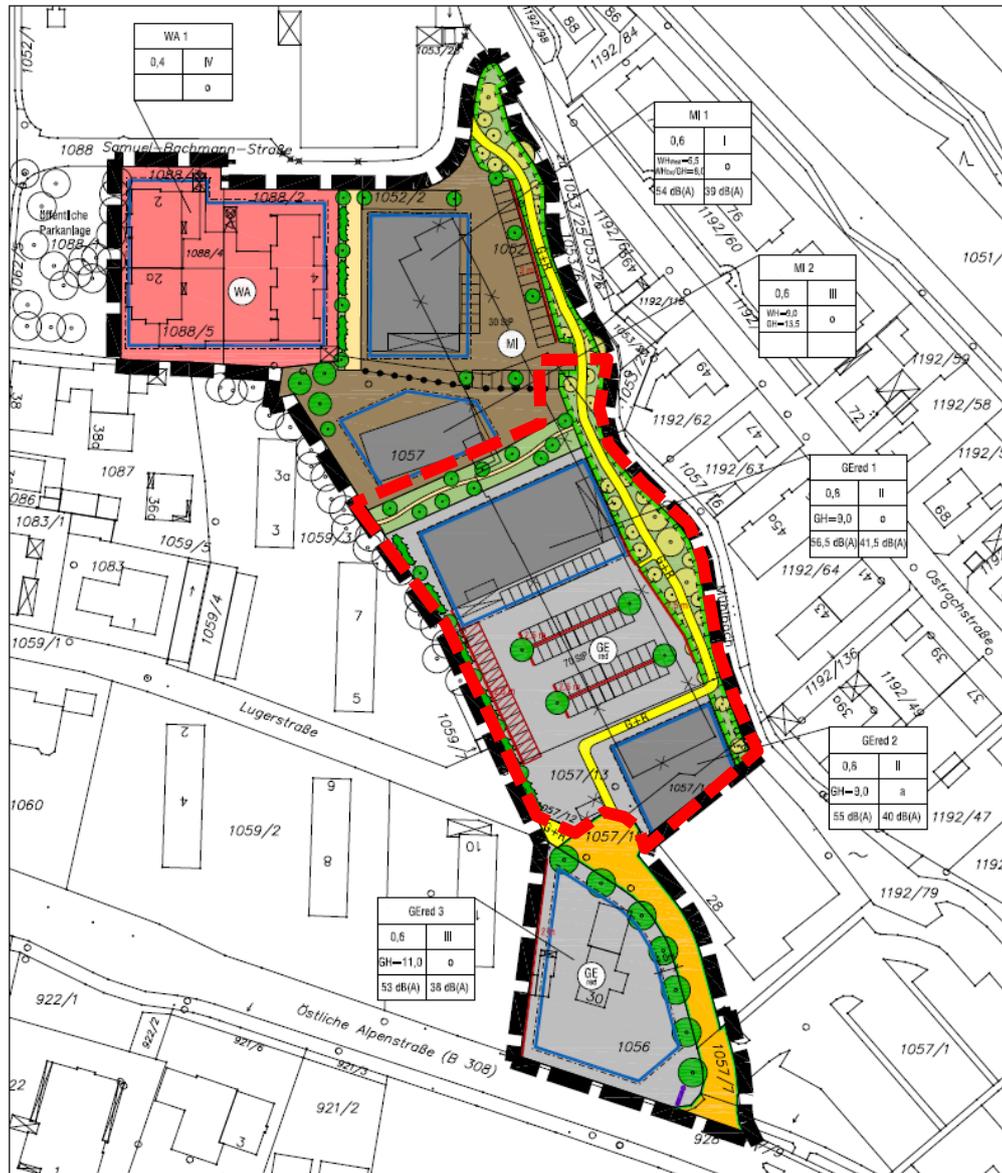


Abbildung 2 Bestehender Bebauungsplan Stadt Sonthofen Nr. 0070 (1993) mit 0068-1 (2009) und 0070-2 (2009) mit Abgrenzung der 3. Änderung (rot)

Dieser trifft für die Fläche der 3. Bebauungsplanänderung folgende wesentliche Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI) im Norden
- Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen (GEred) im Süden
- Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Grundflächenzahl als Höchstmaß: GEred 0,8; MI 0,6

- Vollgeschosse als Höchstmaß: GEred II; MI III
- Gesamthöhe in Metern als Höchstmaß: GEred. 9,0 m; MI 13,5 m
- Abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelänge über 50 m im GEred
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Sukzessionsflächen im Osten
- Privater Fußweg in privater Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
- Öffentlicher Geh- und Radweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Lärmschutzmaßnahmen als Hinweis sowie festgesetzte Emissionskontingente tags LEK = 57 dB(A), nachts LEK = 39 dB(A)

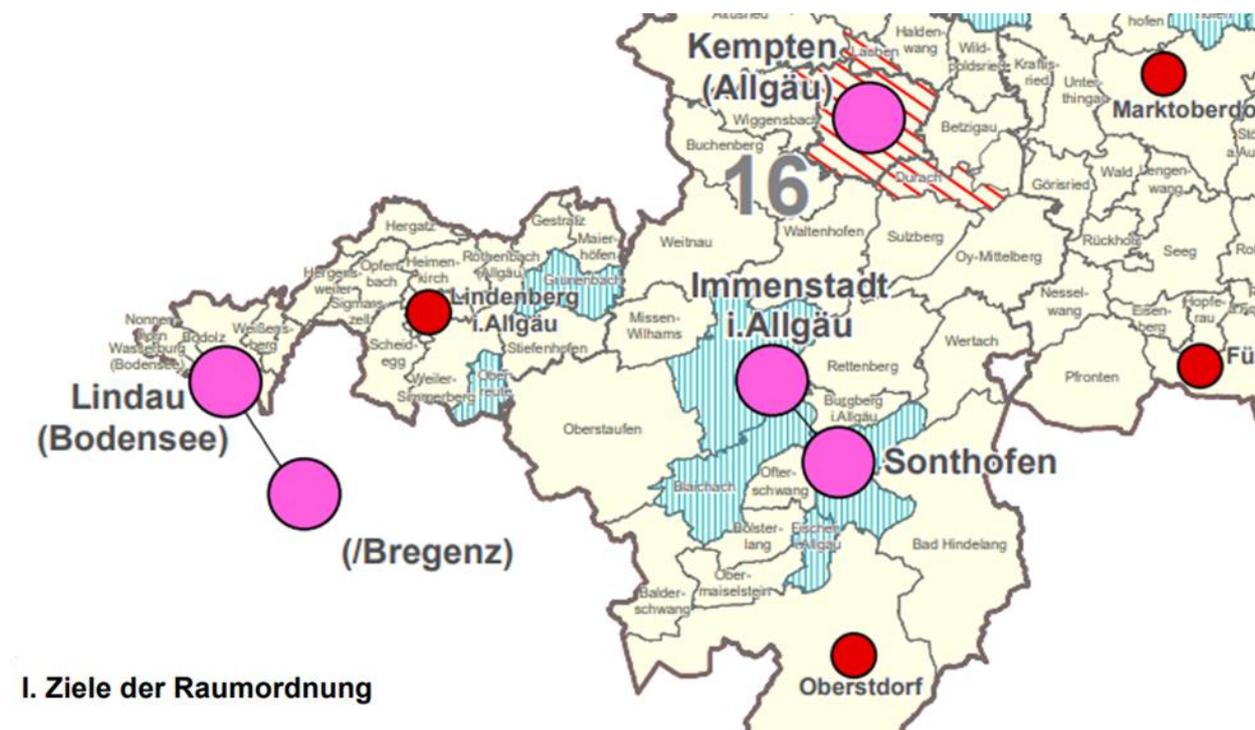
Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens wird eine Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 70 3. Änderung sind für die Stadt Sonthofen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region 16 (Allgäu 2008) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

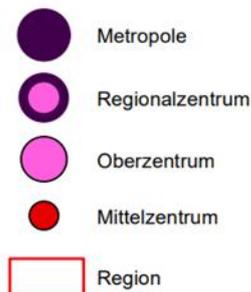


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 weist der Stadt Sonthofen den Status eines Oberzentrums zu.

Neben der grundsätzlichen Aussage, dass ausreichende und attraktive Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden sollen, sind gemäß LEP zum Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- „2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. [...]“
- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- 2.1.5 (Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. [...]

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (Zentralitätsgebot)
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (Integrationsgebot)
- 5.3.3 (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. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
 - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Eine Prüfung der Einhaltung der landesplanerischen Gebote hat in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben vom 06.03.2023 stattgefunden (siehe Kapitel 5.2).

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Der Regionalplan der Region Allgäu (16) i. d. F. v. 12.02.2008 weist der Stadt Sonthofen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu.

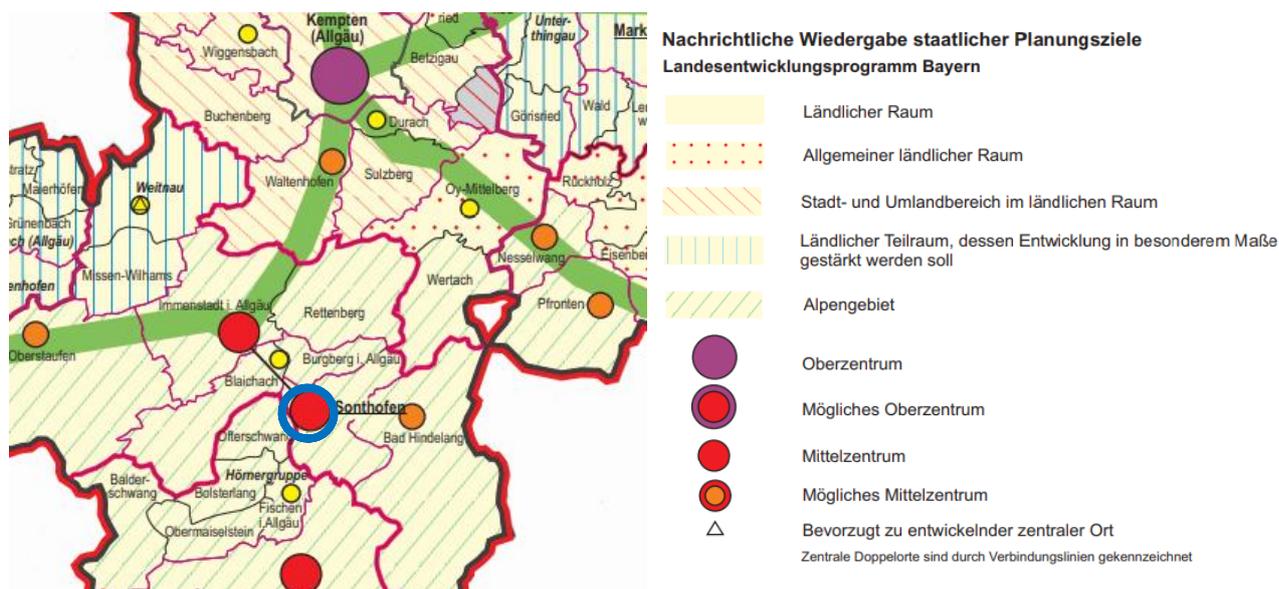


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur. Kempten 2008

Zum Einzelhandel gelten folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze:

- *„B II 1.1 (G): In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.*
- *B II 1.2 (Z): Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.*
- *B II 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.*
- *B II 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.*
- *B V 1.3 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“*

3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen aus dem Jahr 2019, erstellt von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, ordnet den Lebensmittelmarkt einer gewachsenen Agglomeration von Fachmärkten mit überwiegender Nahversorgungsfunktion zu, mit guter Erreichbarkeit für die umliegende Bevölkerung.

Der Nahversorgungsstandort Östliche-Alpen-Straße wird als wertvoll für die Grundversorgung bewertet. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandorts beschränkt sich auf die „quartiers-, maximal stadtteilbezogene Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete.

Das Einzelhandelskonzept enthält die Handlungsempfehlung, dass Erweiterungswünsche von ansässigen Nahversorgungsbetrieben innerhalb des Nahversorgungsstandortes Östliche-Alpen-Straße, auch bei Großflächigkeit, befördert und positiv begleitet werden sollen.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 5.660 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1057, 1057/24 sowie 1057/20.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt und der Gemarkung Sonthofen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

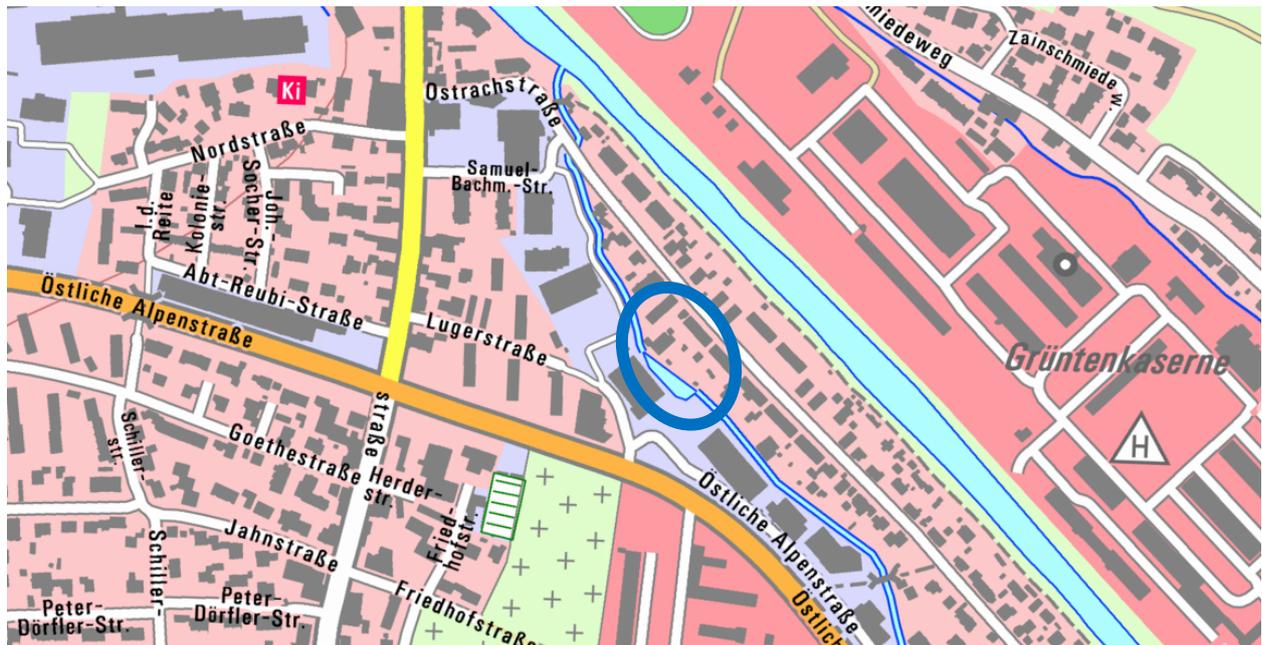


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Mischgebiet mit den Flurnummern 1052 und 1057/21.
- Im Osten durch den Mühlbach mit den Flurnummern 1053/25 und 1057/16 sowie eine Stellfläche mit der Flurnummer 1057/13.
- Im Süden durch die Luger Straße mit der Flurnummer 1057/12 sowie die östliche Alpenstraße mit der Flurnummer 1057/15.
- Im Westen weiterhin durch die Luger Straße mit der Flurnummer 1059/1 sowie ein Wohngebiet mit den Flurnummern 1059/3 und 1059/7.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände befindet sich in einer Talsohle auf etwa 745 m über NN ohne wesentliches Gefälle.

Das Plangebiet ist aktuell durch den bestehenden Lebensmittelmarkt mit zugeordneter Stellplatzanlage überwiegend versiegelt. Die verkehrliche Zufahrt erfolgt von der östlichen Alpenstraße bzw. Lugerstraße im Süden. Im Bereich der geplanten Lagerhalle befindet sich derzeit eine Rasenfläche ohne Baum- oder Gehölzbestand. Der östliche Plangebietsrand stellt sich als mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wiesenfläche mit einem Geh- und Radweg entlang des Mühlbaches dar. Darüber hinaus bestehen am westlichen Rand des Plangebiets sowie innerhalb der Stellplatzanlage Rasenflächen mit Bäumen.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen Misch- und Gewerbegebietsbebauungen. Im Norden grenzt das Plangebiet an Stellplatzflächen eines weiteren Lebensmittelmarktes an. Im Osten

grenzt das Plangebiet an Grünflächen mit Gehölzstrukturen entlang des ehemaligen Triebwerkskanals Mühlbach. Östlich des Mühlbachs liegt ein Wohngebiet. Im Südosten erstrecken sich entlang der B 308 überwiegend gewerbliche Nutzungen.



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in Form eines 4,15 m hohen Anbaus im Nordosten des Plangebiets vor. Der Anbau soll als Lager des Lebensmitteleinzelhandels genutzt werden, wodurch Flächenanteile innerhalb des Bestandsgebäudes als zusätzliche Verkaufsfläche genutzt werden können. Insgesamt soll durch Umsetzung der Planung eine zusätzliche Lagerfläche von ca. 217 m² sowie eine zusätzliche Verkaufsfläche von 180 m² entstehen. Die Sortimentsstruktur wird sich auf der vergrößerten Fläche lediglich marginal von der bisherigen Struktur unterscheiden. Die Flächenerweiterung wird vollständig den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugutekommen.

Im Zuge der Errichtung des Anbaus wird im nördlichen Bereich eine geringfügige Verlagerung des bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweges nach Osten erforderlich. Der geplante Anbau hält zur Grundstücksgrenze im Westen sowie zur privaten Grünfläche Richtung Osten einen Grenzabstand von 3 m ein.

An der verkehrlichen Erschließung (Zufahrt, An- und Zulieferung) sowie der Stellplatzanlage erfolgen keine Änderungen gegenüber dem Bestand. Die bestehenden Schallschutzwände bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

Eine Rodung von Bäumen wird für die Vorhabenumsetzung nicht erforderlich.

5.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den vorhandenen Einzelhandel ist das von der Stadt Sonthofen beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels am Standort Östliche Alpenstraße 30 in Sonthofen. Das Gutachten wurde durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH mit Datum vom 06.03.2023 erstellt. Die Bewertungsgrundlage war ein Lebensmitteldiscounter mit 1.195 m² Verkaufsfläche.

Über die Östliche Alpenstraße (B308) ist der Standort gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, so dass auch eine Versorgungsfunktion für die nahegelegenen Stadtteile unterstellt werden kann. Vom Projektstandort aus fußläufig zu erreichen ist die Bushaltestelle Grüntenstraße Nord in der Grüntenstraße in gut 300 m Entfernung. In unmittelbarer Nähe des Marktes befindet sich ein Rewe sowie ein Aldi. Der Standort liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungsstandort Östliche Alpenstraße und ist laut Gutachten somit als integriert einzuordnen.

Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung

Die Einhaltung der landesplanerischen Ge- und Verbote zu großflächigem Einzelhandel wurden wie folgt bewertet:

Z/G	Ziele der Landesplanung	Erörterung für den Standort
Z 1.1.1G	Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen Schaffung der Grundlagen zur bedarfsgerechten [...] Versorgung mit Gütern	Auch für den Einzelhandel sollte eine hohe Standortqualität gelten. Nur (sehr) gute Standorte sind tragfähig und damit zukunftsfähig. Die Lage Östliche Alpenstraße ist insgesamt als zentralitätsbildender Standort mit wichtiger Magnetfunktion für die Versorgung der Gesamtstadt ausgewiesen und daher geeignet für Erweiterungsvorhaben des bereits niedergelassenen Einzelhandels. Dieses Ziel kann somit als erfüllt bewertet werden.
G 1.4.1	Hohe Standortqualität Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns	Da die Stadt Sonthofen als Oberzentrum im LEP Bayern ausgewiesen ist, entsteht die Notwendigkeit der Versorgungsfunktion des zugeordneten Nah-, Mittel- und Oberbereiches. Auch hier leistet der Standort Östliche Alpenstraße seinen Beitrag. Dieser Grundsatz kann somit als erfüllt bewertet werden.
G 2.1.1	Funktion der Zentralen Orte Wahrnehmen der überörtlichen Versorgungsfunktion von zentralen Orten	In Oberzentren sollen die Verbraucher eine Fülle an Angeboten des kurz-, mittel- und

		<p>langfristigen Bedarfs vorfinden. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Standorts fördert dies.</p> <p>Dieser Grundsatz kann somit als erfüllt bewertet werden.</p>
Z 2.1.3	<p>Versorgungsauftrag der Zentralen Orte</p> <p>Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen</p>	<p>Sonthofen hat den Status eines Oberzentrums. Somit hat die Stadt auch die Aufgabe das Umland mit Gütern der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen zu versorgen.</p> <p>Dieses Ziel kann somit als erfüllt bewertet werden.</p>
Z 2.1.4	<p>Konzentration von Einrichtungen in Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte</p>	<p>Das Projekt beinhaltet die Erweiterung eines Bestandsbetriebs in einem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum.</p> <p>Dieses Ziel kann somit als erfüllt bewertet werden.</p>
G 3.1	<p>Flächensparen</p> <p>Zukünftig sind nicht integrierte Standortlagen für großflächigen Einzelhandel zu vermeiden</p>	<p>Der Standort ist aufgrund der Lage im NVZ Östliche Alpenstraße integriert gelegen und nutzt weitgehend bereits versiegelte Flächen.</p> <p>Dieser Grundsatz kann somit als erfüllt bewertet werden.</p>
Z 3.2	<p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <p>Vorhandene Flächenpotenziale in Innenlagen sind vorrangig zu nutzen</p>	<p>Der Projektstandort liegt vollkommen integriert.</p> <p>Dieses Ziel kann somit als erfüllt bewertet werden.</p>
Z 5.3.1	<p>Zentralitätsgebot</p> <p>Großflächige Einzelhandelsprojekte sind nur in Zentralen Orten zulässig. Ausnahmen gelten für Nahversorgungsprojekte</p>	<p>Mit 1.195 qm Gesamtverkaufsfläche ist das Projekt als großflächig einzustufen. Sonthofen hat den Status eines Oberzentrums.</p> <p>Das Zentralitätsgebot kann als erfüllt bewertet werden.</p>
Z 5.3.2	<p>Integrationsgebot</p> <p>Projektstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte haben an integrierten Standorten zu liegen</p>	<p>Durch die Lage im Nahversorgungsstandort Östliche Alpenstraße ist der Standort als integriert zu sehen und das Integrationsgebot als erfüllt zu betrachten.</p>
Z 5.3.3	<p>Zulässige Verkaufsflächen</p> <p>Einzelhandelsprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen</p>	<p>Die zu erwartenden Umsätze der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel</p>

	Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen	des Gesamtprojekts (incl. Bestandsumsatz) betragen lediglich 5,9 Mio. €. Die im LEP festgelegte Abwägungsschwelle von 25% (15,8 Mio. €) wird bei weitem nicht erreicht. Das Ziel gilt somit als erfüllt.
--	---	---

Tabelle 1 Auszug aus der Auswirkungsanalyse von "Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH" 2023, S. 25-26.

Abschließende Bewertung

In Ihrer abschließenden Bewertung kommt die „Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH“ 2023 (S. 27) zu folgendem Schluss:

„Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Erweiterung des geplanten Lebensmitteldiscounters in Sonthofen zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung (1.195 m² Verkaufsfläche) und seiner räumlichen Ausprägung als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung und den Vorgaben des § 11 Abs.3 BauNVO in Ein- klang gebracht werden.“

6. BESCHREIBUNG UND LAGE DER ÄNDERUNGEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70, 2. Ände- rung und Nr. 68, 1. Änderung (i. d. F. v. 15.10.2009) durch Text und in der Planzeichnung. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 70, 2. Änderung und Nr. 68, 1. Änderung (i. d. F. v. 15.10.2009) gelten damit weiterhin.

6.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Der geplante Lebensmittel-Discountmarkt überschreitet, wie auch schon im Bestand, die all- gemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit. Um die Erweiterung und damit Sicherung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, ist die Umwandlung des bislang festgesetzten Gewer- begebiets in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestim- mung „Einzelhandel Nahversorgung“ notwendig. Die in der Planzeichnung abgegrenzte Son- dergebietsfläche umfasst auch den Bereich der geplanten Lagerhalle, der im Bestandsbebau- ungsplan als Mischgebietsfläche und private Grünfläche festgesetzt ist.

In der Sondergebietsfläche ist ein der Versorgung dienender Lebensmittel-Discountmarkt ins- besondere für Lebensmittel und Getränke sowie für sonstige Grund- und Nahversorgungsgü- ter des täglichen Bedarfs zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente ergeben sich aus der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Sonthofen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung mit 1.200 m² festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, insbeson-

dere der maximalen Verkaufsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belange, deren Einhaltung in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben geprüft und nachgewiesen wird.

Zugelassen werden außerdem die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Werbeanlagen, Lager, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung wird im Bereich des geplanten Anbaus eine Gesamthöhe von 4,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich des Bestandsgebäudes bleiben 9,0 m Gesamthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ, und den maximal zulässigen Gesamthöhen ausreichend bestimmt. Eine weitergehende Beschränkung durch Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist städtebaulich nicht erforderlich und entfällt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Grenzabstände

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin durch Baugrenzen abgegrenzt. Im Bereich der geplanten Lagerhalle wird eine Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Das Baufenster wird gegenüber dem Bestandsbebauungsplan um im Mittel ca. 18 m an der nordöstlichen Ecke bis auf die Grundstücksgrenze Flur.- Nr. 1052 erweitert.

Die Festsetzung zur Bauweise lässt weiterhin zu, dass Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Im Unterschied zu der bisherigen Festsetzung wird zugelassen, dass Außenwände innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze an Grundstücksgrenzen ohne Abstandsfläche errichtet werden müssen. Grenzanbauten entstehen lediglich innerhalb des Lebensmittel-Discountmarktes, solange die Grundstücke nicht verschmolzen sind. Durch das festgesetzte Baufenster ist die Ausdehnung des Gebäudes weiterhin so begrenzt, dass gewährleistet ist, dass der Nachbarschutz gewährleistet ist. Einschränkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich hierdurch nicht.

6.4 Private Grünflächen mit Geh- und Radweg

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung erfolgt im Norden des Plangebiets eine Ausweitung des Baugebiets auf bislang festgesetzten privaten Grünflächen, die sich im Bestand als Wiesenfläche zeigen.

Ziel der Planung ist es, bestehende Gehölzstrukturen im Bereich des Mühlbachs zu erhalten und langfristig zu sichern. Daher wird die private Grünfläche entlang des Mühlbachs entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Sukzessionsfläche festgesetzt und nur geringfügig entsprechend der Bestandssituation im Bereich der genehmigten Stellplatzanlage neu abgegrenzt.

Die Festsetzungen zu Arten und Mindestqualitäten von Baum- und Strauchpflanzungen des Bestandsbebauungsplans mit Rechtskraft vom 03.11.2009 haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Um die Errichtung des geplanten Anbaus zu ermöglichen, wird im nördlichen Bereich eine Verlagerung des bislang festgesetzten öffentlichen Geh- und Radweges um bis zu ca. 3 m nach Osten erforderlich.

Für Fußgänger und Radfahrer wird mit der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung des öffentlichen Geh- und Radweges entlang des Mühlbachs weiterhin eine Durchgängigkeit des Planbereichs sowie die Vernetzung mit angrenzenden Stadträumen gewährleistet.

6.5 Dachflächenbegrünung

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sind Dachflächen dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Durch Dachflächenbegrünung kann der Anteil der Verdunstung durch die Rückhaltefunktion und Vegetation der Dachbegrünung gesteigert und in begrenztem Maße zusätzlicher Lebensraum für Insekten und Vögel geschaffen werden.

6.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Von der bereits bestehenden betrieblichen Nutzung eines Lebensmittel-Discountmarktes wird Lärm durch die LKW-Anlieferung sowie den PKW-Kundenverkehr und den betrieblich erforderlichen Lüftungs- und Kühlanlagen ausgelöst. Im Umfeld des Plangebiets besteht Wohn- und Mischgebietsbebauung, die vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt werden muss.

Im Bereich der Stellplatzanlage wurden daher ca. 3 m hohe Lärmschutzwände errichtet. Eine bauliche Änderung gegenüber dem Bestand ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Diese im Bestandsbebauungsplan als Hinweis in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzmaßnahmen werden in die Planzeichnung der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Um eine Überschreitung der Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden im bislang gültigen Bebauungsplan für den betreffenden Bereich des Plangebiets Emissionskontingente auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 68 und Nr. 70 der Stadt Sonthofen" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, LA08-222-G02.doc vom 03.06.2009) wie folgt festgesetzt:

tags LEK = 57 dB(A), nachts LEK = 39 dB(A).

Mit einer Zunahme des Verkehrs in Folge des Erweiterungsbaus nördlich des Betriebs ist nicht zu rechnen. Eine Änderung hinsichtlich der bereits festgesetzten Emissionskontingente wird damit nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind die immissionsschutzfachlichen Anforderungen zum Lebensmittelmarkt, wie Öffnungszeiten, Anlieferungszeiten, Schallleistungspegel von Lüftungs- und Kühlanlagen, Regelungen zur LKW Anlieferung, in einer Baugenehmigung zu regeln.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Müllabfuhr etc.) ist im Plangebiet bereits vorhanden und damit sichergestellt.

7. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Solarenergie

Die Stadt Sonthofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1135-1149 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. In Folge der passiven Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

8. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

8.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind weder Biotope, Flora und Fauna Habitate, noch Schutzgebiete, Denkmäler oder Hochwasserrisiken vorhanden. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

8.2 Schutzgüter

Das Plangebiet ist bereits mit einem Lebensmittel-Discountmarkt sowie dem Betrieb zugeordneten Werbeanlagen, Lager, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten überwiegend versiegelt. Die geplante Erweiterungsfläche zeigt sich im Bestand als Wiesenfläche ohne Baumbestand.

Für die bisher festgesetzte Gewerbegebietsfläche ergeben sich gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan keine Änderungen hinsichtlich der bereits zulässigen Flächenversiegelung sowie gegenüber dem Bestand keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Im Zuge der geplanten ergänzenden Bebauung kommt es zu einer Über- bzw. Unterbauung von aktuell noch unversiegelten Wiesenflächen. Der Bereich der geplanten ergänzenden Bebauung ist im Bestandsbebauungsplan ca. zur Hälfte als private Grünfläche und zur Hälfte als Mischgebietsfläche festgesetzt. Planungsrechtlich sind in der Mischgebietsfläche bereits Versiegelungen zulässig.

Im Bereich des Schutzgutes Mensch wird die Lärmsituation im Wesentlichen durch den Lärm der LKW-Anlieferung sowie des PKW-Kundenverkehrs und der betrieblich erforderlichen Lüftungs- und Kühlanlagen bestimmt. Mit einer Zunahme des Verkehrs in Folge des Erweiterungsbaus ist nicht zu rechnen. Aufgrund der weiterhin geltenden Maßnahmen zum Lärmschutz mit den festgesetzten Emissionskontingenten und der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler sowie Kulturgüter bekannt.

Die Gehölzstrukturen entlang des Mühlbachs bleiben erhalten. Ebenso ist die Durchgängigkeit des Planbereichs durch den festgesetzten Fuß- und Radweg und damit die Vernetzung mit angrenzenden Stadträumen weiterhin gewährleistet.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	5.660 m ²	100 %
Sondergebietsfläche	4.850 m ²	
<i>Davon: überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze</i>	1.840 m ²	32 %
<i>Davon: geplante Stellplatzanlage</i>	2.470 m ²	43 %
<i>Davon: geplante Eingrünung</i>	540 m ²	10 %
Öffentlicher Geh- und Radweg	320 m ²	6 %
Private Grünflächen	490 m ²	9 %