

Verstiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buersieber.de

Fassung vom 23.01.2018



Stadt Marktoberdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	11
4	Satzung	15
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	17
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	26
7	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	31
8	Begründung – Sonstiges	32
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	34
10	Begründung – Bilddokumentation	35
11	Verfahrensvermerke	36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GVBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1



"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen; die Verkaufsfläche (inklusive Freisitz, Backshop) darf eine Fläche von 1.300 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortimentmarkt
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop)
- Räume bzw. Flächen zum Betrieb einer Metzgerei
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Aktionsboxen
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen); die maximal zulässige Anzahl von nicht überdachten Stellplätze beträgt 101.

- Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ein werbendes Zufahrtsschild

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- 2.2** GR 2.200 m² **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3** **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und
 - Zufahrten zu Stellplätzen (auch Fahrgassen)
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4** H ... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5** **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Firsthöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

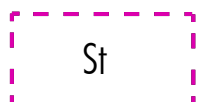
2.6



Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche; bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" findet Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO; siehe Planzeichnung)

2.7



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

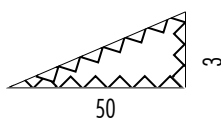
2.8

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Einhausungen und Sammelplätze für Einkaufswagen und Pergolen, eine Freisitzfläche sowie technische Anlagen (z.B. Verflüssiger) und einer Schallschutzwand auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.9



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).



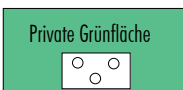
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.10



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 **Beseitigung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Eine Zuleitung des auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallenden und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Auch Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versicken (z.B. Mulden- oder Rigolenversickerung). Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen o.ä.).
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.15  **Private Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Die Betriebszeiten des Vollsortimentmarktes sowie die An- und Ablieferungen durch Lkw (inkl. Ladetätigkeiten) sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.
- Die An- und Ablieferung des Vollsortimentmarktes während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist ausschließlich mittels Kleintransporter ($\leq 2,8$ t) zulässig.
- Die Öffnungszeiten des Vollsortimentmarktes sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen.
- Die Nutzung des Pkw-Parkplatzes des Vollsortimentmarktes ist (mit Ausnahme der Anlieferung durch Kleintransporter) prinzipiell nur im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Beschilderung, Schranke, Kette).
- Die Einkaufswagen-Sammelstelle im Bereich des Parkplatzes ist einzuhausen (nach Süden hin offen). Das Dach und die drei Seiten der Einhausung sind mit einem Mindest-Schalldämmmaß von $R_w = 29$ dB auszuführen (z.B. Kunststoff oder Acrylglas mit einer Stärke von mindestens 6 mm).
- Die Zu- und Abluftauslässe der Lüftungs- und Klimatechnik sind an der Westseite des Gebäudes zu errichten und dürfen einen maximalen Schallleistungspegel von jeweils 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schall-Leistungspegel des Verflüssigers darf einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreiten.

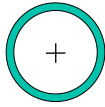
2.17



Aktive Lärmschutz-Maßnahme; in dem gekennzeichneten Bereich (nördlicher Rand des Parkplatzes) ist eine durchgehende, fugendicht geschlossene aktive Lärmschutz-Maßnahme (Wand) mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m^2 jeweils komplett in der eingezeichneten Länge (mindestens 27,5 m) als Voraussetzung für den Betrieb des Vollsortimentmarktes zu errichten. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine mittlere Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände eingehalten wird. (Dies entspricht einer Höhe von ca. 725,7 m über NN im westlichen Teil der LSM und einer Höhe von ca. 726,3 m über NN im östlichen Bereich der LSM.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf der privaten Grünfläche sind die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze zu pflanzen.
- Im Bereich des Parkplatzes ist pro 8 angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergansbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.
- Im Rahmen der Baugenehmigung muss ein Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet werden und den notwendigen Unterlagen begefügt werden.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse (in Arten und Sorten)

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse (in Arten und Sorten)

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20

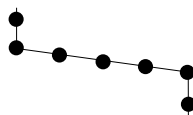


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Zur Entwicklung einer eingrünenden Hecke sind auf der ganzen Fläche Laubsträucher (mind. 3 verschiedene Gehölzarten) sowie entsprechende der Planzeichnung Bäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich Bäume aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; siehe Planzeichnung)

2.21



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" der Stadt Marktoberdorf

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

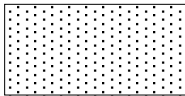
3.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung, Abriss

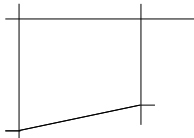
Hinweis: die bestehenden Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" der Stadt Marktoberdorf sowie des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen (siehe Planzeichnung).

3.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.4

2511/24

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.5



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

3.6 **Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

3.7 **Artenschutz**

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt das leerstehende Bestandsgebäude und damit auch (potenzielle) Quartiere für Vögel

und Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Falls beim Abbruch wider Erwarten eine Fledermaus festgestellt werden sollte, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ostallgäu), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
- Der Abbruch des Gebäudes muss außerhalb der Schutzzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden.
- Als Ersatz für den Wegfall der Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind auf der Ost-, West-, oder Südseite des Neubaus zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Fa. Strobel Fledermausflachstein Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren.
- Als Ersatz für den Verlust der Nistplätze des Haussperlinges sind an der Fassade des Neubaus zwei Sperlingskoloniehäuser anzubringen (z.B. Firma Schwegler Sperlingskoloniehäuser 1SP) anzubringen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutz-Kurzbericht des Büro Sieber, Lindau (B), vom 08.05.2017.

3.8



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

3.9 **Beseitigung von Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Bei der unter "Beseitigung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten Versickerung sind die technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 zu berücksichtigen.

Für die Ableitung von nicht sickerfähigen Niederschlagswasser in den nächst gelegenen Vorfluter, unter Beachtung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien, sind die DWA Regelwerke M 153 mit A 117 zu beachten. Grundsätzlich ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

3.10 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der ausreichenden Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

3.11 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter

der Arbeiten befreit. 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, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Ostallgäu zu informieren.

3.12 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Marktoberdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "EDEKA" in öffentlicher Sitzung am 19.02.2018 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 23.01.2018.

§2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "EDEKA" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.01.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.10.2017, ergänzt vom 22.01.2018, in dessen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, d.h. den Grund- und Umrissen, den Dachformen und Dachneigungen, den Gebäudehöhen, der Gliederung (z.B. die Fassadenöffnungen), das Material und die Gestaltung der Fassade sowie der Anzahl, Gestaltung und Maße der Werbeanlagen.

Die bestehende Differenz der festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Bestandteil der Satzung wird zudem der Abstandsflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung sowie Dachformen und Dachneigungen untergeordneter Bauteile betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "EDEKA" wird die Begründung vom 23.01.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "EDEKA" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" im Wege der Berichtigung angepasst.

Marktoberdorf, den 19.03.2018

.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Das Plangebiet ist nördlich des Zentrums der Stadt Marktoberdorf gelegen und umfasst das Grundstück des ehemaligen EDEKA-Marktes im Kreuzungsbereich der "Moosstraße" und der "Ruderatshofener Straße". Es ist die Revitalisierung der Fläche durch den Neubau eines EDEKA-Marktes geplant.
- 5.1.1.2 Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als "Mischgebiet" (MI) dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan berichtigt, da es sich um ein sondergebietspflichtes Bauvorhaben handelt.
- 5.1.1.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.
- 5.1.1.4 Durch die bewusst gewählte Kombination von Regelungen und Vorgaben des "Vorhaben- und Erschließungsplanes", des "Bebauungsplanes" und des "Durchführungsvertrages" soll eine zweckgebundene, flexible und trotzdem auch schlanke Planung geschaffen werden.
- 5.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 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).
- 5.1.1.6 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 5.1.2.1 Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden umgeben von Wohnhäusern entlang der "Ruderatshofener Straße" und der Moosstraße". Im Westen wird das Gebiet von der Bahnlinie Richtung Füssen und Augsburg/München begrenzt. Im Anschluss an die Bahnlinie befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen.
- 5.1.2.2 Den zentralen Bereich des Plangebietes bilden die Grundstücke für das Vorhaben zur Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplätze (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

5.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 2511/24 und 2511/6 (Teilfläche)

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

5.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Gebäude des ehemaligen EDEKA-Marktes, welcher vor mehreren Jahren aufgegeben wurde. Die Fa. EDEKA plant nun die Reaktivierung des Standortes. Die nicht mehr zeitgemäßen Bestandsgebäude werden im Zuge der Errichtung eines neuen, modernen Gebäudes abgerissen.

5.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

5.2.2 Erfordernis der Planung

5.2.2.1 Der Standort stellt gemäß des gültigen Zentrenkonzeptes der Stadt Marktoberdorfs einen wesentlichen Standortbereich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfes im nördlichen, bzw. nordwestlichen Stadtgebiet Marktoberdorfs dar. Durch den Wegfall des seit mehreren Jahren aufgegebenen EDEKA-Marktes ist in diesem Bereich eine Unterversorgung mit eben diesen Gütern aufgetreten, welche sich insbesondere durch Nachfragen der ansässigen Bevölkerung nach einer Revitalisierung der Fläche bei der Stadt Marktoberdorf dokumentieren lässt. Die Fa. EDEKA plant nun die Errichtung eines modernen und konkurrenzfähigen Supermarktes an dem aufgegebenen Standort.

5.2.2.2 Die Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge durch die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes zu Gütern des täglichen Bedarfs macht die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bereich erforderlich. Darüberhinaus kann das Vorhaben zur Schaffung eines ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen beitragen.

5.2.2.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" dient folglich der Vermeidung von Leerstand auf innenstadtnahen Flächen und der Sicherung und Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebotes für die ortsansässige Bevölkerung. Hierbei werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung im Sinne der Stärkung der Nahversorgung unterstützt, da der ortsansässigen Wohnbevölkerung die Möglichkeit geboten wird, vor Ort einzukaufen.

5.2.2.4 Der Stadt Marktoberdorf erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 5.3.1 Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausnahmen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

- 5.3.3 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.

5.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– B II 2.1.1 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.

5.2.3.3 Die Stadt Marktoberdorf ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum eingestuft, eine Eignung für das geplante Vorhaben ist demnach gegeben (Ziel 5.3.1). Die hohe Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung für die umliegende Wohnbebauung, der direkt zugeordnete fußläufige Einzugsbereich sowie die vorliegende Anbindung an den ÖPNV erfüllen das Ziel 5.3.2.

5.2.3.4 In einer Auswirkungs- und Bedarfsanalyse des Büros für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider vom Oktober 2017 wurden die städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht. Durch das geplante Vorhaben und die geplante Verkaufsfläche von maximal 1.300m² werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.

5.2.3.5 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Allgäu.

5.2.3.6 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 15.03.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als "Mischgebiet" (MI) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets Einstufungen eines Sondergebiets (SO) "Vollsortimentmarkt" mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

5.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes könnten sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

5.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

5.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Marktoberdorf geprüft.

5.2.4.2 Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Ort, der Grundstücksverfügbarkeit und der vorhandenen Erschließung hervorragend für einen Vollsortiment - Lebensmittelmarkt. Des Weiteren

kann durch die Nutzung der Parkplätze des Lebensmittelmarktes für öffentliche Zwecke dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

- 5.2.4.3 Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf immissionsschutztechnische (Durchführung der Anlieferung und Parkplatzsituation) sowie artenschutzrechtliche Belange hingewiesen, die im Zuge der Rodungs- und Abbrucharbeiten berücksichtigt werden sollten.
- 5.2.4.4 Für den geplanten Vollsortimentmarkt soll erreicht werden, dass er zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Versorgungseinrichtungen zu schaffen ohne dadurch die städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.
- 5.2.4.5 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 5.2.4.6 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt bei 2.200 m² und folglich weit unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 5.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

5.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 5.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

- 5.2.5.2 Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Vollsortimentmarkt" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 5.2.5.3 Auf diese Weise soll in Verbindung mit der Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.300 m² die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortiment-Markt, Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten, einer Metzgerei sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop) sowie sonstige einem Lebensmittelmarkt dienende Anlagen.
- 5.2.5.4 Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würden nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes und ein städtebaulich nicht gewünschtes Erscheinungsbild des Vollsortimenters erwartet.
- 5.2.5.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der zukünftigen Grundstücksgröße unabhängige Zielvorhabe getroffen. Die Grundfläche ist auf das umzusetzende Vorhaben abgestimmt. Für den Bereich des "Vollsortimentmarktes" ist eine zulässige Grundfläche von 2.200 m² festgesetzt.
 - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Vorhaben der vorliegenden Art nicht ausreichend. Um das Vorhaben, das auf Grund des großen Parkplatzbedarfs einen relativ hohen Versiegelungsgrad aufweist, realisieren zu können, ist eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von

0,90 erforderlich. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 5.2.5.6 Werbeanlagen werden in ihrer Anzahl und Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 5.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben in diesen umgesetzt werden kann, ohne der Bauherrschaft die Möglichkeiten zu geringfügigen Anpassung und Veränderung im Detail zu nehmen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gehen daher geringfügig über das zulässige Nutzungsmaß (zulässige Grundfläche) hinaus.
- 5.2.5.8 Die Flächen für Stellplätze ergeben sich aus dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und legen die Standorte der Stellplätze im Plangebiet verbindlich fest.
- 5.2.5.9 Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird verbindlich geregelt (Bsp.: Freisitzflächen, technische Anlagen). Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen.

5.2.6 Infrastruktur

- 5.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

5.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 5.2.7.1 Das geplante Bauvorhaben ist über die Einmündung in die "Ruderatshofener Straße" im Kreuzungsbereich mit der "Moosstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Moosstraße" besteht darüber hinaus auch eine Anbindung an die Bundesstraßen "B12" und "B16".

- 5.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch direkt angrenzende Bushaltestellen gegeben.
- 5.2.7.3 Die Lage der Zufahrt wird gemäß dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Zusätzlich wird entlang des an der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Weges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 5.2.8.1 Durch das geplante Vorhaben ist mit Geräuschemissionen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Sieber; Fassung vom 10.11.2017) erstellt, in der die o.g. Geräuschemissionen gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet wurden.

Es zeigt sich, dass in der Ausgangssituation tagsüber die Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten außer dem IP 1 um 4-21 dB(A) unterschritten werden. Am nördlich gelegenen IP 1 kommt es tagsüber zu Überschreitungen von bis zu 2 dB(A). Während der Nachtzeit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten um 9-14 dB(A) unterschritten. Zur Lösung des Konflikts wurde sowohl die Möglichkeit organisatorischer Maßnahmen als auch eine aktive Lärmschutzmaßnahme untersucht.

Als maßgebliche Schallquelle am Einwirkort IP 1 liegt die Nutzung des Pkw-Parkplatzes vor, sodass als organisatorische Maßnahme eine Einschränkung bzw. ein Abrücken des Parkplatzes vom Einwirkort in Frage kommt. Da allerdings für die notwendige Minderung des Beurteilungspegels an IP 1 auf mehr Stellplätze verzichtet werden müsste als zur Deckung der Nachfrage möglich ist, wurde entschieden, zur Konfliktlösung eine aktive Lärmschutzmaßnahme einzusetzen. In einem iterativen Prozess wurde berechnet, dass eine aktive Lärmschutzmaßnahme direkt an die nördlichen Parkplätze angrenzend eine Länge von mindestens 28 m und eine Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen muss, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an IP 1 zu gewährleisten.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan immissionsschutztechnische Bestimmungen zu Betriebsabläufen wie z.B. zu Öffnungs- und Betriebszeiten, Warenanlieferung und Parkplatznutzung sowie zur notwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahme enthalten.

- 5.2.8.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

5.2.9 Wasserwirtschaft

- 5.2.9.1 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über eine Mischkanalisation zur Entsorgung der Abwässer.
- 5.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 5.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser muss direkt vor Ort (z.B. Mulden- oder Rigolenversickerung) versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Ableitung in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 5.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 5.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

5.2.10 Geologie

- 5.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 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 Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Marktoberdorf nördlich des Orts-Zentrums. Nördlich, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an, während sich weiter westlich eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet. Das Plangebiet wird im Osten von der "Ruderatshofener Straße" und im Süden von der "Moosstraße" begrenzt. Westlich stellt die vorhandene Bahnlinie die Grenze des Geltungsbereiches dar.

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht derzeit ein altes Verkaufsgebäude mit Stellplätzen, welches jedoch bereits aufgegeben wurde und derzeit leer steht. Auf den Parkplatzflächen können einzelne Bäume festgestellt werden. Nördlich der bereits versiegelten Fläche befindet sich eine Wiesenfläche, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im Süden grenzt direkt eine Hecke an, welche die Planfläche von der "Moosstraße" trennt. Im Übergangsbereich des Geltungsbereiches zur angrenzenden Wohnbebauung im Norden können ebenfalls Gehölzstrukturen festgestellt werden. Dies gilt zudem im nordwestlichen Eck der Planfläche im Übergang zur Bahnlinie. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mehrere schützenswerte Arten festgestellt werden, welche sich

im Bereich des aufgegebenen Verkaufsgebäudes befinden. Gemäß artenschutzrechtlichem Kurzberichtes des Büros Sieber (Fassung vom 08.05.2017) wird der Dachstuhl des Gebäudes temporär von Fledermäusen genutzt. Auf Grund von fehlenden Spalten und geeigneten Hangplätzen ist jedoch nicht von einer Nutzung als Wochenstube oder anderweitig dauerhaften Nutzung als Quartier auszugehen. Auf der Westseite des Gebäudes im Bereich der Anlieferung befanden sich an der Stelle unter der Dachrinne alte Haussperlingsnester. Eine Nutzung des Gebäudes als Brutplatz durch Vögel konnte, auf Grund des jahreszeitlich frühen Termins, während der Kontrolle nicht festgestellt werden. Die Nutzung konnte im weiteren Verlauf des Frühjahres jedoch nicht ausgeschlossen werden.

- 6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Einflussbereich des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete. Die nächstgelegenen gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop befinden sich ca. 200- bzw. 218 m nordwestlich der Planfläche ("Gewässerbegleitgehölz N Ennenhofen", Nr. 8229-0034-001; "Kiefernwäldchen im Norden von Ennenhofen, NW-Marktoberdorf mit Eschen, Birken u.a.", Nr. 8229-0033-001).
- 6.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da das Gebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion gehört, können die Bodenbedingungen kleinräumig wechseln. Durch die Lage im weiteren Tal der Wertach ist mit fluviatilen Ablagerungen zu rechnen. Dies können sowohl Kies und Sand als auch tonig-schluffige Materialien sein. Über dem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) stehen kiesführende Lehme an, aus denen sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden entwickelt haben. Im Bereich des bestehenden Gebäudes und der vorhandenen Stellplätze sind die Böden vollständig versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe im Bereich der Wiesenfläche unbeeinträchtigt erfüllen.
- 6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der Versiegelung kann das auftreffende Niederschlagswasser bereits nicht mehr versickern. Ausschließlich im nördlichen, unbebauten Bereich kann aktuell uneingeschränkt Wasser versickern. Im Plangebiet kann insgesamt von einer bestehenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gesprochen werden.
- 6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Stellplätze wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Im nördlichen, noch als Grünland ausgebildetem Bereich, kann sich dagegen kleinräumig in geringem Umfang Kaltluft bilden. Durch die an die Planfläche angrenzenden Gehölzstrukturen ist die Bildung von Frischluft prinzipiell gegeben.
- 6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich inmitten bestehender Bebauung. Die Planfläche ist überwiegend aus Südwesten von der

"Moosstraße" und über die angrenzende Wiesenfläche einsehbar. Durch die bestehende Bebauung im Geltungsbereich bestehen bereits Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

- 6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung des neuen Baukörpers geht die nördliche Wiesenfläche fast vollständig verloren. Da das Bestandsgebäude ebenfalls abgerissen wird, kann dieses nicht weiter als Lebens- und Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse und Haussperling dienen. Um den Verlust auszugleichen, werden für die Fledermaus an der Ost-, West- oder Südseite des neuen Gebäudes zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an der Fassade angebracht. Für den Haussperling werden an der Fassade zwei Sperlingskoloniehäuser (z.B. Firma Schwegler Sperlingskoloniehäuser 1SP) angebracht. Die genauen Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 08.05.2017) des Büros Sieber zu entnehmen. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen.
- 6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete sowie Biotop sind von der Planung nicht betroffen.
- 6.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Erneuerung und Erweiterung des Bestandsgebäudes sowie die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der erweiterten Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nur in geringem Maße betroffen.
- 6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der ermöglichten Erweiterung wird die Boden-Durchlässigkeit für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Dadurch verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann.
- 6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die weitere Versiegelung der offenen Wiesenfläche ist nun fast im gesamten Plangebiet die Bildung von Kaltluft unterbunden. Auf Grund der geringen Flächengröße der ermöglichten Erweiterung fällt dies jedoch nicht weiter ins Gewicht. Durch die Pflanzung von Bäumen im Geltungsbereich wird die Bildung von Frischluft gefördert.

6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für das Schutzgut Landschaftsbild kommt es durch die Planung zu keiner weiteren Verschlechterung, da die Fläche bereits überwiegend bebaut ist und es zu keiner nennenswerten Veränderung kommt.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

6.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

6.2.3.2 Im Norden des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche als Pufferzone zur angrenzenden bestehenden Bebauung festgesetzt. Sie dient gleichzeitig zur Eingrünung der Planfläche.

6.2.3.3 Auf der privaten Grünfläche sind standortgerechte, heimische Bäumen und Sträucher zu pflanzen. Zudem ist im Bereich der Stellplätze eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen. Dies dient einer angemessenen Durchgrünung der Planfläche.

6.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

6.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

6.2.3.6 Damit die private Grünfläche möglichst naturnah gestaltet wird sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

6.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

6.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

- 6.2.3.9 Die gestalterischen Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 6.2.3.10 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

7.1 Örtliche Bauvorschriften**7.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 7.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen sowie die Gliederung der Fassade, das Material und der Gestaltung und Höhe der Werbeanlagen. Die Gestaltung des Freiraumes sowie die Regelungen bezüglich der Abstandsflächen werden ebenfalls über den VEP bestimmt.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Zur Umsetzung des Vorhabens erwirbt der Vorhabenträger die notwendige Fläche.

8.1.1.2 Weitere bodenordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

8.1.3 Durchführungsvertrag

8.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,75 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehene Flächen "Vollsortimentmarkt"	0,63	84,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,08	10,7%
Private Grünfläche	0,04	5,3%
Gesamt:	0,75	100%

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren
- 8.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg
- 8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

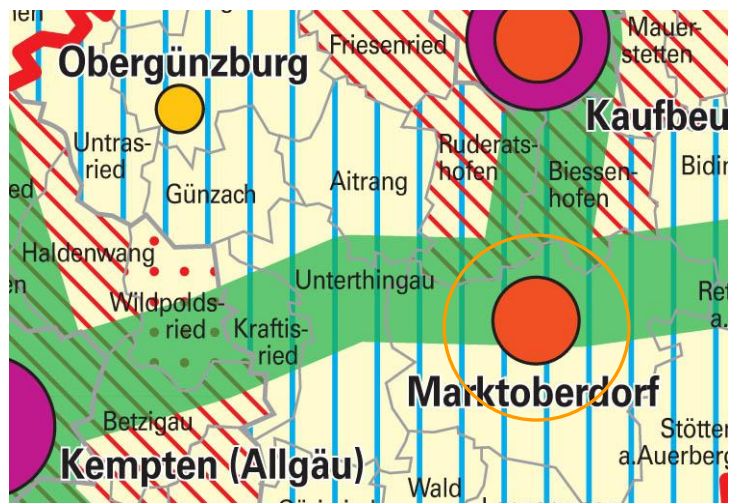
8.3 Sonstige Informationen

8.3.1 Planänderungen

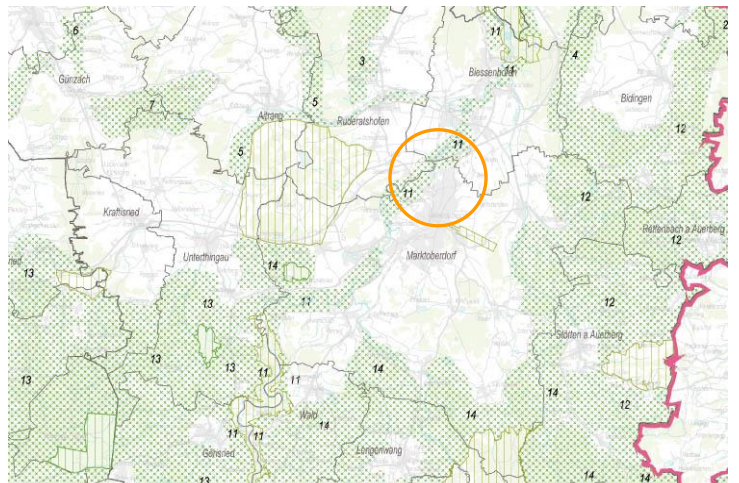
8.3.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 19.02.2018 enthalten):

- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zu den Pflanzungen im Geltungsbereich
- Hinweisliche Ergänzung der Länge der Sichtdreiecke auf 50,00 m
- zusätzliche Hinweise zu den Sichtdreiecken
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

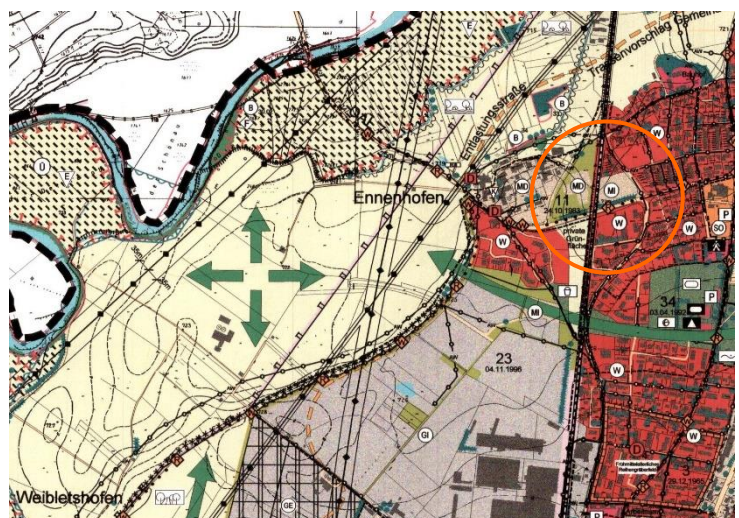
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Festlegung als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll; Festlegung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu; xxx Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Mischgebiet (MI)



Blick von Süden auf das (abzureißende) Bestandsgebäude des ehemaligen EDEKA-Marktes und die angrenzende Bebauung im Norden



Blick auf die entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Bahnlinie und das (abzureißende) Bestandsgebäude



Blick vom nördlichen Bereich des Plangebietes auf die im Osten angrenzende Wohnbebauung



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 30.01.2017. Der Beschluss wurde am 10.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 19.03.2018


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 02.06.17 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 12.05.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.12.2017 bis 12.01.2018 (Billigungsbeschluss vom 20.11.2017; Entwurfsfassung vom 10.11.2017; Bekanntmachung am 28.11.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Marktoberdorf, den 19.03.2018


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 26.04.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 24.11.2017 (Entwurfsfassung vom 10.11.2017; Billigungsbeschluss vom 20.11.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den 19.03.2018


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 19.02.2018 über die Entwurfsfassung vom 23.01.2018.

Marktoberdorf, den 19.03.2018


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "EDEKA" in der Fassung vom 23.01.2018 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 19.02.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Marktoberdorf, den 19.03.2018


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.3.2018.. ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "EDEKA" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den 23.03.2018


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.3.2018.. ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 23.03.2018


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.11.2017

Plan geändert am: 23.01.2018

Planer:



(i.A. Dipl.-Geogr. Marian Baumeister)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.