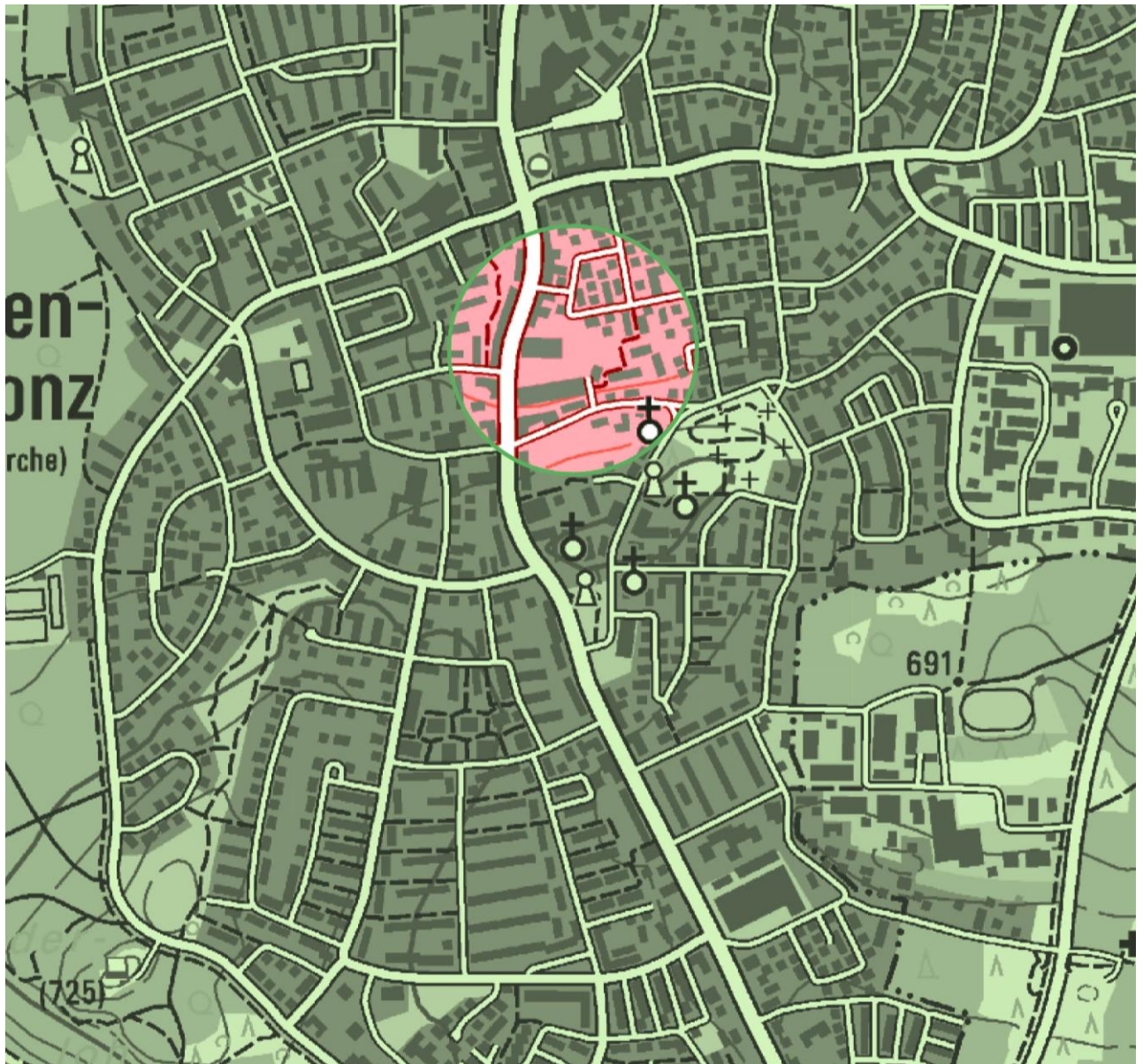




TEIL C BEGRÜNDUNG

Stadt Kaufbeuren

1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neu-
gablonz"; Plan Nr. 14.3.1

Entwurf

Fassung 20.07.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

8.1.1.1 Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 ist die konkrete Anfrage der Edeka Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, welche im Bereich des Sondergebietes die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) vorsieht. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung eines Intersport Marktes setzt, muss eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

8.1.1.2 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Neugablonz der Stadt Kaufbeuren östlich der "Sudetenstraße", welche die Hauptverbindungsachse in Richtung Nord-Süd darstellt. Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich der Falkenstraße und südlich der Norma Filiale.

8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1696/11, 1793/2 (Teilfläche), 1793/10, 1794/12 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

8.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Bestandsgebäude, welches aktuell der Unterbringung des Intersport Geschäfts dient, sowie vollversiegelte Parkplatzflächen. Es gibt schmale Grünstreifen in Zwischenbereichen, sowie ein kartiertes Biotop im nordöstlichen Teilbereich.

8.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben, wobei eine leichte Steigung Richtung Nordwesten wahrnehmbar ist.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) in dem zu überplanenden Bereich. Hier liegt eine konkrete Anfrage der Edeka Südbayern Handels Stiftung & Co. KG vor. Im Vorfeld wurden auf Basis des Kaufkraftstrom-Berechnungsmodells Kalkulationen von der BBE Handelsberatung GmbH durchgeführt um unter Berücksichtigung von Themen wie Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr, Standorte, Dimensionierung und Attraktivität des Ansiedlungsvorhabens die Umverteilungseffekte abschätzen zu können. Der geplante Lebensmittelsupermarkt wird zwar absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungseffekte für die im Stadtzentrum Neugablonz ansässigen Lebensmittelmärkte auslösen, städtebaulich relevante Auswirkungen sind daraus jedoch nicht ableitbar, da selbst bei Schließung eines Betriebes die Nahversorgungsfunktion im Geschäftsbereich Neugablonz durch die Umsetzung der Projektplanung erhalten bleibt und marktgerecht weiterentwickelt wird. Da das aktuelle Planungskonzept in diesem Bereich einen Intersport Markt ermöglicht, müssen Änderungen, unter anderem an der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Der Stadt Kaufbeuren erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
 - 1.2.5 Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders

vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

- 2.1.3 Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höher-rangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- 2.1.5 Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.
- 2.2.1 und An-Festlegung der Stadt Kaufbeuren als Oberzentrum.
hang 2
"Struktur-
karte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 5.3.1 Flächen für Betriebe im Sinne des §11 Abs.3 Satz1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- 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 sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

–

8.2.3.2 Zu Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde:

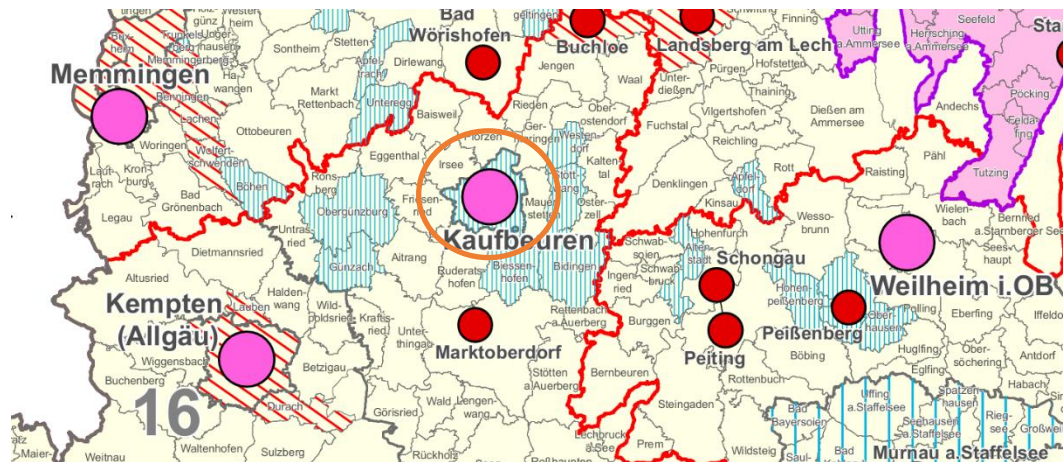
Das Stadtteilzentrum Neugablonz, in dem sich der Projektstandort befindet, ist als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, der neben der Innenstadt eine ergänzende Versorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet von Kaufbeuren übernehmen soll. Aufgrund der zentrierten Lage des Standortes liegt der Großteil des Siedlungskerns des Stadtteils Neugablonz in fußläufiger Reichweite des Vorhabens, wodurch das Ziel der integrierten Lage als ideal erfüllt angesehen werden kann. Berücksichtigt man zudem den Fakt, dass es sich um einen Bestandsbau handelt, welcher im Rahmen der Ansiedlung der Edeka nur marginalen Umbaumaßnahmen unterliegt, wird deutlich, dass es sich um einen nahezu idealen Standort zur Ansiedlung eines Einzelhandels handelt.

Zu Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen:

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandel Großprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden, d.h. die geplanten Verkaufsflächen müssen sich am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial im Bezugsraum orientieren. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Planung eines Lebensmitteleinzelhandels, also um ein Sortiment des Nahversorgungsbedarfs, für das eine höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote von 25% zugebilligt wird. Der geplante Supermarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche

schöpft laut BBE Handelsberatung GmbH deutlich unter 25 % der sortiments-spezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (Nahbereich von Kaufbeuren) ab. Landesplanerisch zulässig sind Supermärkte mit max. 8.337 m² Verkaufsfläche. Diese Angabe entspricht der Berechnung auf Basis von landesplanerischer Einordnung des Vorhabens, den Einwohnern im relevanten Bezugsraum sowie der maximalen Abschöpfungsrate in Prozent. Somit ist auch das Ziel 5.3.3 erfüllt.

8.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum



8.2.3.4 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:

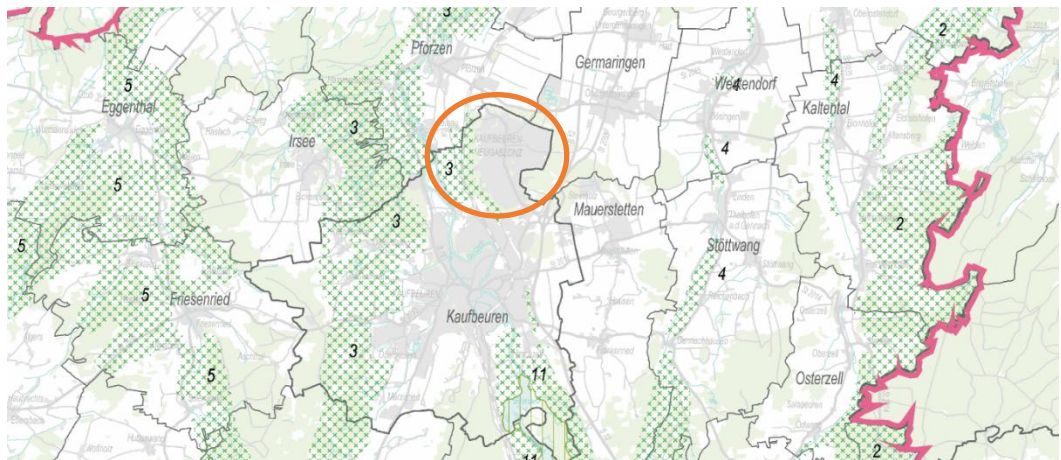
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- 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.

- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

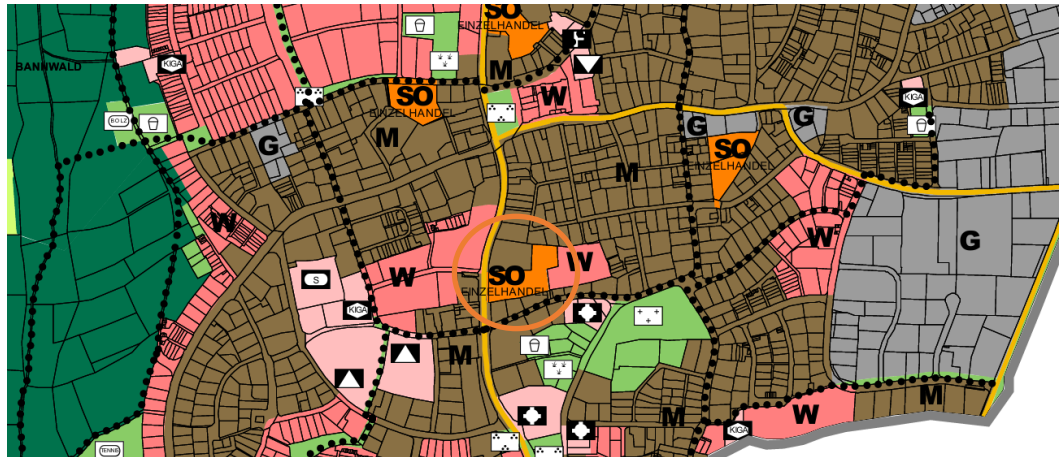
8.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



8.2.3.6 Die Stadt Kaufbeuren verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Sondergebiet Einzelhandel (SO-Einzelhandel) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

- 8.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Sondergebiet Einzelhandel (SO-Einzelhandel)



- 8.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklungskonzept, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Weitere Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets Kaufbeuren wurden im Rahmen der Planung nicht geprüft. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich der gewählte Standort aufgrund seiner bestehenden Nutzung in besonderem Maße für das Vorhaben eignet. In dem Bestandsgebäude ist bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt, sodass die geplante Entwicklung im Wesentlichen eine Nutzungsänderung innerhalb der vorhandenen baulichen Strukturen darstellt. Hierdurch kann auf eine Inanspruchnahme neuer Standorte verzichtet werden und eine nachhaltige Nachnutzung einer bereits für den Einzelhandel genutzten Immobilie erfolgen. Gleichzeitig werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden und die vorhandene Infrastruktur sowie Erschließung effizient weitergenutzt.
- 8.2.4.2 Die Stadt Kaufbeuren verfügt zudem über ein aktualisiertes Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2020, das durch Beschluss des Stadtrates im Dezember 2022 als städtebauliche Leitlinie für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung herangezogen wird. Das Konzept dient als Grundlage für die räumliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben und verfolgt das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu stärken. Im Vordergrund steht dabei die Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf integrierte Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Eine Ausweitung von Einzelhandelsflächen außerhalb dieser Bereiche soll vermieden werden.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept als Bestandteil des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes weist das Plangebiet dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Neugablonz zu. Für diesen Bereich wird die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion sowie die Stärkung der Zentrenfunktion angestrebt. Die Ansiedlung beziehungsweise Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes.

- 8.2.4.3 Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vorab eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) erstellt. Gegenstand der Untersuchung ist die Umwandlung der bislang planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Sondergebiet „Einzelhandel Sportartikel“ in ein Sondergebiet „Einzelhandel Lebensmittel“. Ziel der Untersuchung war insbesondere die Prüfung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteilzentrums Neugablonz befindet und damit an einem integrierten Standort im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes liegt. Der Standort übernimmt bereits heute eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Stadtteil und weist aufgrund seines Einzugsgebietes sowie der vorhandenen städtebaulichen Einbindung gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf.

Die gutachterliche Untersuchung zeigt ferner, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich relevanten Funktionsverluste in den zentralen Versorgungsbereichen oder Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgung erwarten lassen. Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht prognostiziert. Insgesamt wird das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht als mit den bestehenden Versorgungsstrukturen vereinbar bewertet.

Die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt somit die Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Kaufbeuren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zentren- und Nahversorgungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteilzentrums Neugablonz. Mit der Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet „Einzelhandel Sportartikel“ zu einem Sondergebiet „Einzelhandel Lebensmittel“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes an einem integrierten und städtebaulich hierfür vorgesehenen Standort geschaffen.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse bestätigen, dass die geplante Nutzung den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht entgegensteht. Vielmehr trägt das Vorhaben zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteilzentrum Neugablonz bei, ohne die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wesentlich zu beeinträchtigen. Die Bebauungsplanänderung ist

daher mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vereinbar und berücksichtigt die kommunalen Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in angemessener Weise.

- 8.2.4.4 Der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren hat im April 2026 das Klimaschutzkonzept beschlossen. Die Ergebnisse daraus sind als Leitbild für die zukünftige Stadtentwicklung heranzuziehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die darin formulierten Ziele des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bei allen Planungen angemessen zu berücksichtigen.

Ein wesentliches Ziel des Klimaschutzkonzepts ist die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß. Großflächige Stellplatzanlagen sind daher hinsichtlich ihres tatsächlichen Bedarfs zu optimieren und auf die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu beschränken. Auf darüberhinausgehende Stellplatzflächen soll, soweit dies städtebaulich und funktional möglich ist, verzichtet werden. Unvermeidbare zusätzliche Stellplätze sollen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen, insbesondere Rasengittersteinen oder vergleichbaren versickerungsfähigen Bauweisen, hergestellt werden. Dadurch werden die Bodenversiegelung reduziert, die Regenwasserversickerung verbessert und die Ziele des kommunalen Klimaschutzkonzepts sowie der Klimaanpassung unterstützt.

- 8.2.4.5 Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.2.4.6 Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.2.4.7 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes zu schaffen, sodass die konkrete Anfrage der Edeka Südbayern Handels Stiftung & Co. KG erfüllt werden kann. Dieses Vorgehen eignet sich hervorragend, da im aktuellen Bestand bereits ein großflächiger Einzelhandel untergebracht ist und so eine nahtlose Nutzungsänderung ohne Standortverschiebung erreicht werden kann.
- 8.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 8.2.4.9 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 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 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.

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

8.2.5 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.5.1 Die Stadt Kaufbeuren plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 „Fachmarktzentrum Neugablonz“. Innerhalb des Änderungsbereichs (SO-Gebiet auf Fl.Nr. 1696/11) ist der Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes (Sportfachgeschäft) in einen Edeka-Lebensmittelmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche und 104 Stellplätzen geplant. Unmittelbar nördlich des Vorhabens besteht bereits ein Norma-Lebensmittelmarkt. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung schutzbedürftige Wohn- und Büronutzungen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch den Betrieb des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden. Hierbei ist die Geräuschvorbelastung durch den bestehenden Norma Markt zu berücksichtigen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für den Edeka-Lebensmittelmarkt zu ermitteln.
- 8.2.5.2 Aufgrund des Betriebs des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 8 der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung bzw. den geltenden Baugrenzen (IO 6, IO 7) tags und nachts unterschritten. Die schalltechnische Situation an den Immissionsorten aufgrund des Betriebs des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes ist als unkritisch einzustufen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die gesamte einwirkende Gewerbe-geräuschbelastung. Neben den Geräuschen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes ist bei der Beurteilung an den Immissionsorten die Geräuschvorbelastung durch den nördlich angrenzenden Norma-Lebensmittelmarkt zu berücksichtigen. Auch bei Summenbetrachtung der beiden Lebensmittelmärkte werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten weiterhin eingehalten bzw. unterschritten. Die weiteren kleineren gewerblichen Nutzungen (z.B. Gastronomie, Einzelhandel) in der Umgebung sind basierend auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Immissionsorte als irrelevant einzustufen.
- 8.2.5.3 Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind die im Gutachten unter Punkt 7 genannten Schallschutzmaßnahmen für den Lebensmittelmarkt zu beachten. Hierzu zählen insbesondere der Ausschluss der nächtlichen Warenanlieferung sowie die Begrenzung der Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen. Der im Gutachten unter Punkt 9 genannte Textvorschlag für die Satzung zum Thema Immissionsschutz ist zu beachten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes auf Fl.Nr. 1696/11 in einen Edeka-Lebensmittelmarkt und die damit verbundene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 „Fachmarktzentrum Neugablonz“.

8.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

8.3.1 Stand vor der Änderung

- 8.3.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- 8.3.1.2 Im Sondergebiet Einzelhandel ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine besondere Bauweise festgesetzt.
- 8.3.1.3 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz" ermöglicht die Festsetzung zur Art der Nutzung die Unterbringung eines InterSport Geschäfts im Erdgeschoss des Gebäudes, während in den Obergeschossen Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen zulässig sind, sowie ein Mischgebiet im Nordöstlichen Teilbereich.
- 8.3.1.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen einschließlich Nebengebäude im rechtsverbindlichen Bebauungsplan unzulässig. Eine Ausnahme besteht für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m, solange das städtebauliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
- 8.3.1.5 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Grünordnung und der Freiflächengestaltung vorhanden, beziehen sich jedoch lediglich auf die Umsetzung von Stellplätzen und Gehwegen, sowie die unbebauten Flächen des Grundstücks.
- 8.3.1.6 Es sind Hinweise im Text vorhanden, diese beschränken sich jedoch auf einen Verweis auf die Begründung, den Bauschutzbereich des Flugplatzes, den Immissionsschutz und die Eingabe des Bauantrags.

8.3.2 Inhalt der Änderung

- 8.3.2.1 Im Rahmen der Anpassungen muss die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5, im Rahmen einer moderaten Aufweitung der Nutzungsmöglichkeiten, angehoben werden. Diese Änderung ist notwendig, um die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen am Hauptgebäude bei maximaler Flexibilität zu ermöglichen.
- 8.3.2.2 Die Bauweise wurde aufgrund der besonderen Bauweise korrigiert und den Anforderungen entsprechend eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- 8.3.2.3 Die Baugrenze wurde angepasst, da die großräumige Festsetzung der Baugrenze im rechtsverbindlichen Bebauungsplan obsolet geworden ist, da sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzent-

rum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 an dem bereits errichteten Bestandsgebäude orientiert wird. Die aktualisierte Baugrenze ermöglicht einen Um- und Ausbau des Gebäudes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung.

8.3.2.4 Die zulässige Art der Nutzung muss angepasst werden, um den konkreten Antrag der Edeka Südbayern Handels Stiftung & Co. KG zu ermöglichen. Vorgesehen ist die Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) mit rund 1.500m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss. In den Obergeschossen sind Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen weiterhin unverändert zulässig.

8.3.2.5 Aufnahme einer Festsetzung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0. Diese Festsetzung ist essenziell, um das Vorhaben zu ermöglichen, da außerhalb der Baugrenze großflächig Stellplätze für die erwarteten Kunden vorgesehen sind, welche ermöglicht werden müssen. Die vom Gesetzgeber vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO reichen hierfür nicht aus.

Die Überschreitung der GRZ findet nur innerhalb der überbaubaren Flächen Anwendung. Die privaten Grünflächen unter der Festsetzung 3.12 sind wie beschrieben "ohne bauliche Anlagen", sprich eine Versiegelung ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Setzt man die Versiegelung jedoch in Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich werden nur noch 84% der Fläche im Geltungsbereich versiegelt, die restlichen 16% entfallen auf die festgesetzten Grünflächen, was einem ordnungsgemäß durchgrünten Plangebiet entspricht.

8.3.2.6 Die Festsetzung zu Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Rahmen der Änderung angepasst. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Anpassung ist erforderlich, um die notwendigen Zufahrten, Stellplätze, Einkaufswagenboxen sowie Werbefahren- und Pylone im Rahmen der Unterbringung des Edeka-Marktes unterbringen zu können.

8.3.2.7 Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 werden die landschaftsplanerischen Belange großflächig aktualisiert. Es erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche als Begleitgrün, privaten Grünfläche als Durchgrünung, Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bodenbeläge, zu pflanzende Bäume, Pflanzungen in dem Baugebiet, Pflanzbindungen und die nachrichtliche Übernahme von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Diese Änderungen sind elementar, um den Bestand korrekt zu erfassen und fachgemäß darzustellen.

8.3.2.8 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 umfasst die Ergänzung diverser relevanter Hinweise im Textteil zu Themengebieten wie beispielsweise den Naturschutz, Bodenschutz, Brandschutz, Altlasten und weitere. Die Aufnahme dieser Hinweise ist notwendig, um sicherzustellen, dass ausreichend auf die Anforderungen der

jeweiligen fachlichen Rechtsvorschriften und Schutzbelange hingewiesen wird.

- 8.3.2.9 Im Rahmen der Bebauungsplanänderung müssen Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB zur Geländeänderung und der Errichtung von Stützkonstruktionen aufgenommen werden. Diese Änderung ist wesentlicher Bestandteil der Neuplanung, da hierdurch die notwendigen Anpassungen zur Umgestaltung des Parkplatzes ermöglicht werden.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

- 9.1.1.1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 9.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

- 9.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches des Stadtteils Neugablonz der Stadt Kaufbeuren östlich der "Sudetenstraße", welche die Hauptverbindungsachse darstellt. Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich der Sudetenstraße, nördlich der Falkenstraße und südlich der Norma Filiale. Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Bestandsgebäude sowie versiegelte Parkflächen. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebiets schmale Grünstreifen sowie eine größere Grünfläche im nordöstlichen Teilbereich, die zugleich das gem. § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützte Stadtbiotop "Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße" (Nr. KF-1016-001) darstellt. Entlang der "Sudetenstraße" im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zudem eine Teilfläche des geschützten Stadtbiotops "Baumalleen an der Sudetenstrasse in Neugablonz" (Nr. KF-1007-001).

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Flora

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche bereits bebaute und zum größten Teil versiegelte Fläche. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Bestandsgebäude sowie eine Parkplatzfläche mit entsprechenden Zufahrten. Zudem befinden sich im westlichen und nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs kleinere Grünflächen mit Gehölzen. Die Bäume innerhalb der westlichen Straßenbegleitgrünfläche sind Bestandteil des kartierten Stadtbiotops "Baumalleen an der Sudetenstrasse in Neugablonz" (Nr. KF-1007-001). Weiter befindet sich im nordöstlichen Bereich eine größere Grünfläche mit teilweise älteren und mit jüngeren, an den Parkplatz angrenzenden Gehölzen, die ein gem. § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 Bay-NatSchG geschütztes Stadtbiotop "Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße" (Nr. KF-1016-001) darstellen. Die jüngeren Gehölzbestände werden im Rahmen der regelmäßigen Gehölzpflege etwa alle acht bis zehn Jahre auf den Stock gesetzt. Die letzte Pflegemaßnahme erfolgte im Winterhalbjahr 2025/2026, weshalb dort derzeit überwiegend Wurzelstöcke beziehungsweise Stockausschläge vorhanden sind.

Fauna

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 30.04.2026 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 12.05.2026). Dabei wurden die im Plangebiet bestehenden Gebäude, bereits gerodeten Flächen sowie die noch bestehenden Bäume hinsichtlich ihrer Habitatsignung für die jeweiligen Artengruppen untersucht. Es konnten keine Beeinträchtigungen für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten festgestellt werden.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teilflächen der im Rahmen der Stadtbiotopkartierung erfassten Biotope. Entlang der "Sudetenstraße" befindet sich eine Teilfläche des geschützten Stadtbiotops "Baumalleen an der Sudetenstrasse in Neugablonz" (Nr. KF-1007-001). Zudem befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets das gem. § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 Bay-NatSchG geschützte Stadtbiotop "Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße" (Nr. KF-1016-001). Weitere geschützte Stadtbiotope befinden sich im räumlichen Umfeld. Sonstige Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe.

9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1) mit der Gesteinsbeschreibung "Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne)". Aus den Schmelzwasserschotter haben sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

entwickelt. Ein Großteil des Plangebietes ist jedoch bereits vollständig versiegelt (Bestandsgebäude, versiegelte Parkflächen) und überwiegend anthropogen überprägt. Die Böden können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe kaum mehr erfüllen.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung fallen bereits Abwässer an. Diese werden über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Auf den versiegelten Flächen ist eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers nicht möglich. Im Bereich der unversiegelten Grünflächen ist grundsätzlich eine Versickerung möglich. Aufgrund der innerörtlichen Nutzung und möglichen anthropogenen Bodenveränderungen kann die Versickerungsfähigkeit jedoch eingeschränkt sein.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die bereits großteils versiegelt ist. Die auf der Fläche vorkommenden Gehölze tragen in geringem Maße zur Produktion von Frischluft bei und beschatten teilweise die Parkplatzfläche. Aufgrund der überwiegenden Versiegelung, der begrenzten Flächengröße und der Einbindung in den bebauten Siedlungsbereich besitzt das Plangebiet keine übergeordnete klimaökologische Ausgleichsfunktion.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet liegt im Naturraum "Lech-Wertach-Ebenen", der zur Großlandschaft "Donau-Iller-Lech-Platten" gehört. Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute, innerörtliche Fläche im Bereich des Stadtteils Neugablonz der Stadt Kaufbeuren östlich der "Sudetenstraße", welche die Hauptverbindungsachse darstellt. Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich der Sudetenstraße, nördlich der Falkenstraße und südlich der Norma Filiale. Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Bestandsgebäude sowie versiegelte Parkflächen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung kommt der Fläche keine besondere Bedeutung für Erholung oder Landschaftsbild zu.

9.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Aufgrund der bestehenden Bebauung, der großflächigen Versiegelung und der aktuellen Nutzung besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung. An der bestehenden Bebauung im Plangebiet liegen ggf. bereits Nutzungskonflikte vor.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Flora

Die vorgesehenen baulichen Änderungen am Bestandsgebäude, insbesondere der Rückbau des bestehenden Anbaus, die Herstellung einer neuen Landzone sowie die Verlagerung des Eingangsbereichs, erfolgen innerhalb bereits bebauter beziehungsweise versiegelter Flächen. Für die Erweiterung und höhenmäßige Angleichung der Parkplatzfläche werden jedoch kleinflächig bislang unversiegelte Randbereiche überplant. Hiervon ist auch ein Teilbereich des im Nordosten des Plangebiets liegenden, im Rahmen der Stadtbiotopkartierung erfassten Gehölzbestands "Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße" (Nr. KF-1016-001) betroffen. Die Inanspruchnahme erfolgt überwiegend im Bereich jüngerer Gehölzbestände, die regelmäßig auf den Stock gesetzt werden und infolge der zuletzt im Winterhalbjahr 2025/2026 durchgeführten Pflegemaßnahme derzeit nur in Form von Wurzelstöcken beziehungsweise beginnenden Stockausschlägen vorhanden sind. Zudem entfallen Gehölze innerhalb des nördlichen Grünstreifens. Die älteren und struktureicheren Gehölze im nordöstlichen Bereich innerhalb des Feldgehölzes werden durch eine Pflanzbindung dauerhaft erhalten. Der verbleibende Gehölzbestand wird darüber hinaus durch die Pflanzung von fünf standortgerechten, heimischen Bäumen ergänzt. Hierdurch werden die Auswirkungen der kleinflächigen Gehölzinanspruchnahme gemindert und die vorhandenen Gehölzstrukturen langfristig gesichert und ergänzt.

Fauna

Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht genannten Maßnahmen (Vorgaben zur Außenbeleuchtung) ist nicht mit dem Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 12.05.2026).

9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Ein Eingriff in die Gehölze des geschützten Stadtbiotops "Baumalleen an der Sudetenstrasse in Neugablonz" (Nr. KF-1007-001) findet nicht statt. Durch die Erweiterung der Parkplatzfläche wird dagegen ein kleinflächiger Randbereich des Biotops "Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße" (Nr. KF-1016-001) in Anspruch genommen. Die kartierte Biotopfläche stimmt dabei nur eingeschränkt mit dem derzeit tatsächlich vorhandenen Gehölzbestand überein, da Teilbereiche bereits versiegelt beziehungsweise stark anthropogen überprägt sind. Der betroffene Bereich umfasst überwiegend jüngere Gehölzbestände, die im Rahmen der regelmäßigen Pflege etwa alle acht bis zehn Jahre auf den Stock gesetzt werden und zuletzt im Winterhalbjahr 2025/2026 gepflegt wurden. Die älteren und struktureicheren Gehölzbestände im nordöstlichen Bereich werden durch eine Pflanzbindung dauerhaft erhalten. Zusätzlich wird der Gehölzbestand durch die Pflanzung von fünf Bäumen ergänzt. Der zusammenhängende Kernbereich des Gehölzbestands bleibt damit erhalten. Aufgrund des geringen räumlichen Umfangs der Inanspruchnahme, des derzeitigen Bestandszustands, der bestehenden

Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Erhaltungs- und Ergänzungspflanzungen werden die Auswirkungen auf den Gehölzbestand insgesamt als gering bewertet. Die Planung wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein gesonderter Ausgleich wird aufgrund der Bestandssituation, der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen und der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 12.05.2026) als nicht für erforderlich erachtet.

9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die vorgesehenen baulichen Änderungen am Bestandsgebäude werden die Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt, da diese Maßnahmen innerhalb bereits bebauter beziehungsweise versiegelter Bereiche erfolgen. Durch die Erweiterung der Parkplatzfläche werden jedoch bislang unversiegelte bzw. mit Gehölzen bestandene Teilflächen neu versiegelt. Die Parkplatzfläche soll durch einen Abtrag des Geländes auf ein einheitliches Niveau gebracht werden. Da der Geländeabtrag überwiegend die bereits bestehende Parkplatzfläche und nur in kleinerem Umfang den bislang unversiegelten Erweiterungsbereich betrifft, sind die Auswirkungen insgesamt als gering zu bewerten. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Parkplätzen soll, wie bisher, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Stadt Kaufbeuren zuzuführen. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.

9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da beim vorliegenden Vorhaben nur in geringem Umfang Flächen neu versiegelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Parkplätzen soll, wie bisher, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Stadt Kaufbeuren zuzuführen.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Rodung eines Teils der im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets bestehenden Gehölze entfällt die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bäume. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der vorgesehenen Neupflanzungen sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden baulichen Prägung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Da das Bestandsgebäude größtenteils erhalten bleibt und lediglich punktuelle bauliche Änderungen vorgesehen sind, ergeben sich nur geringfügige Veränderungen des Ortsbildes.

9.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit Backshop in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 226004 / 2 vom 22.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Die in der Untersuchung unter Punkt 7 genannten Schallschutzmaßnahmen (u.a. Ausschluss der nächtlichen Warenanlieferung, Begrenzung der Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Sofern sich im Zuge des Genehmigungsverfahrens maßgebliche Änderungen in der Planung und den Betriebsabläufen des Marktes ergeben, ist die erneute schalltechnische Prüfung nach TA Lärm erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht bestehen unter Beachtung der in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen keine Bedenken gegen den Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes auf Fl.-Nr. 1696/11 in einen Edeka-Lebensmittelmarkt und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 "Fachmarktzentrum Neugablonz".

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Im nordöstlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Durchgrünung dient und die dort vorhandenen Gehölze erhalten soll (Pflanzbindung).
- 9.2.3.3 Im Plangebiet sind festgesetzte Gehölze zu pflanzen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung im nordöstlichen Bereich gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 9.2.3.4 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.
- 9.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, klimaresistente Gehölzarten), wird auf max. 10 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.6 Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

- 9.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 9.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.9 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.
- 9.2.3.10 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z. B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 9.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen.

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

10.1.1.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Die Anpassungen an dem Gelände sind essenziell, um die ordnungsgemäße Errichtung von Stellplätzen, sowie Lagerflächen für Einkaufswagen zu ermöglichen. Die Limitierung der maximalen Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände erfolgt auf Basis der Planunterlagen zu dem Bauvorhaben, da ein Geländeauftrag in einem Maß über 2,00 m Rahmen der Berichtigung des Parkplatzes voraussichtlich nicht notwendig sein wird. Zudem wird der Nutzungszweck im Rahmen der Festsetzung ergänzt, sodass eine Fehlentwicklung ausgeschlossen werden kann. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, sowie die städtebauliche Ordnung sind aufgrund des begrenzten räumlichen Eingriffes nicht zu erwarten.

10.1.1.2 Durch die Aufnahme des Nutzungszwecks in die textliche Festsetzung zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen wird erwartet, dass diese lediglich im vorgeschriebenen Rahmen Anwendung finden. Stützkonstruktionen sind elementarer Bestandteil der Geländeanpassungen des Parkplatzes zur ordnungsgemäßen Unterbringung von Stellplätzen und Lagerflächen für Einkaufswagen und müssen demnach ermöglicht werden, sollen jedoch auf diesen Verwendungszweck reduziert werden.

10.1.1.3 Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes des Einzelhandelsstandortes. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie gegebenenfalls weiterer im Gebäude ansässiger Betriebe ist mit einem erhöhten Bedarf an Werbeanlagen zu rechnen. Ohne eine entsprechende Regelung besteht die Gefahr einer Überlagerung und Häufung unterschiedlicher Werbeanlagen, die zu einer visuellen Überprägung des Gebäudes und seines Umfeldes führen kann.

Durch die Begrenzung der Werbeflächen auf einen Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche, höchstens jedoch 20 m² je Fassadenseite, wird einerseits eine angemessene Eigenwerbung der ansässigen Betriebe ermöglicht und andererseits eine übermäßige Dominanz der Werbung gegenüber der Gebäudearchitektur vermieden. Die zulässige Gesamtfläche gilt bei mehreren im Gebäude ansässigen Betrieben gemeinsam, sodass eine Addition der zulässigen Werbeflächen einzelner Betriebe und damit eine ungeordnete Häufung von Werbeanlagen vermieden wird. Die geforderte Abstimmung hinsichtlich Anordnung, Größe, Höhe, Ausrichtung und Gestaltung trägt zusätzlich zu einem einheitlichen und geordneten Erscheinungsbild der Fassaden bei.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird mit einem einzelnen Werbepylon eine Möglichkeit zur weithin wahrnehmbaren Orientierung und Eigenwerbung des Einzelhandelsstandortes geschaffen. Die Begrenzung auf eine maximale Höhe von 6,0 m stellt dabei sicher, dass die Werbeanlage gegenüber dem Gebäudebestand nicht unverhältnismäßig dominant in Erscheinung tritt. Ergänzend können je Grundstückszufahrt Hinweisschilder mit einer begrenzten Ansichtsfläche von jeweils 1,0 m² angeordnet werden, um insbesondere die Orientierung und Auffindbarkeit der Zufahrten zu unterstützen.

Die Zulässigkeit von maximal drei Fahnenmasten je Grundstück ermöglicht eine ergänzende, für Einzelhandelsstandorte typische Form der Eigenwerbung, ohne eine übermäßige Ansammlung freistehender Werbeanlagen zuzulassen. Die Beschränkung der Anzahl dient zugleich der Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes des Grundstücks.

Die Anforderungen an die Anordnung von Werbepylon, Hinweisschildern und Fahnenmasten gewährleisten darüber hinaus, dass Sichtfelder und erforderliche Sichtbeziehungen im Bereich von Grundstückszufahrten, Einmündungen und Kreuzungen nicht eingeschränkt werden. Damit wird insbesondere sichergestellt, dass die Einsehbarkeit der Verkehrsflächen und Zufahrtsbereiche erhalten bleibt und keine Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entstehen.

Schließlich werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sowie Lauf-, Wechsel- und Videowerbeanlagen ausgeschlossen. Die Regelung dient der Vermeidung störender optischer Reize und einer unangemessenen Fernwirkung der Werbung. Die Festsetzungen tragen insgesamt dazu bei, die notwendige Eigenwerbung der ansässigen Betriebe mit den Belangen eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes sowie der Verkehrssicherheit in Einklang zu bringen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der Ansiedlung eines Vollsortimenters gegeben. Die öffentlichen und städtebaulichen Belange wurden ordnungsgemäß geprüft und als verträglich eingestuft.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,76 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Kanalisation

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Frischwasserleitung

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lechwerke AG

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Flüssiggas am Standort, sowie Erdgasanschluss

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Kaufbeuren

Blick aus Richtung
Nordwesten auf das
umzubauende Be-
standsgebäude



Blick aus Richtung Nor-
den auf den Parkplatz
im Bestand, die vorge-
sehenen Erweiterungs-
flächen und das Be-
standsgebäude



Blick aus Richtung Süd-
westen auf die Rück-
seite des Bestandsge-
bäudes



13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Bauausschusssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom über die Entwurfsfassung vom
.

Kaufbeuren, den
(S. Bosse, Oberbürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr.14.3.1 in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kaufbeuren, den
(S. Bosse, Oberbürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaufbeuren, den
(S. Bosse, Oberbürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am:

20.07.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Erik Schellenberg

Landschaftsplanung

Sandra Edelmann

Artenschutz

Matthias Meier

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Erik Schellenberg)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.