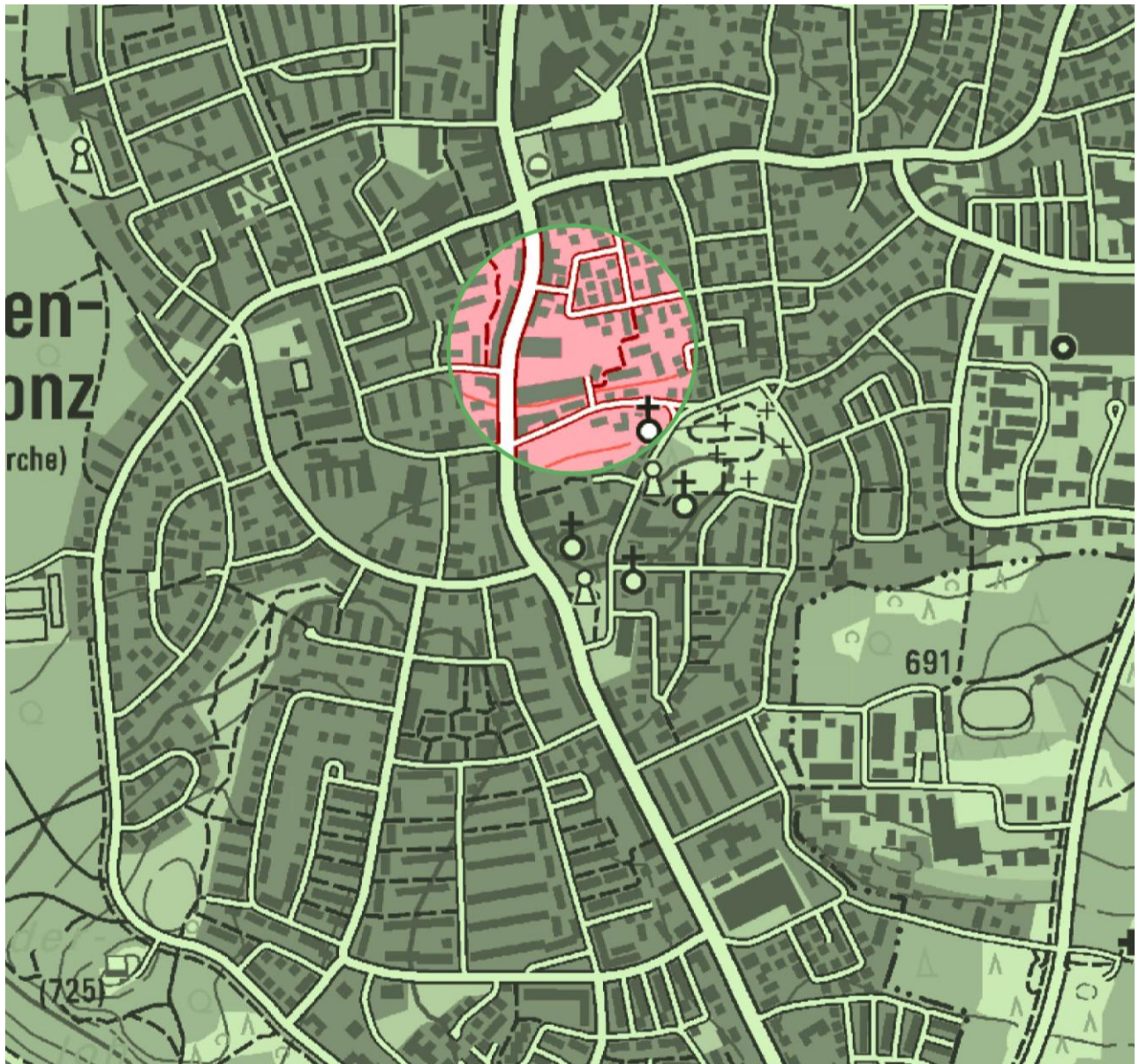




Stadt Kaufbeuren

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neu-
gablonz"; Plan Nr. 14.3.1

Fassung 20.07.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Einleitung und Aufgabenstellung
3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG
4	Daten und Informationsgrundlagen
5	Bilddokumentation



- | | | |
|------------|--|---|
| 1.1 | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung | (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) |
| 1.2 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) |
| 1.3 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) |
| 1.4 | Bayerisches Denkmalschutzgesetz | (BayDSchG) vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) |

2.1 Allgemeine Angaben zum Bebauungsplan**2.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

- 2.1.1.1 Die Stadt Kaufbeuren beabsichtigt die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr.14.3.1. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Neugablonz der Stadt Kaufbeuren östlich der "Sudetenstraße", welche die Hauptverbindungsachse darstellt. Im Plangebiet besteht bereits ein Intersport Markt (Sportfachgeschäft) mit Kundenparkplatz. Das Plangebiet befindet sich östlich der Sudetenstraße, nördlich der Falkenstraße und südlich der Norma Filiale.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) in dem zu überplanenden Bereich. Konkret ist der Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes Intersport (Sportfachgeschäft) in einen Edeka-Lebensmittelmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche und 104 Stellplätzen geplant. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 0,76 ha.

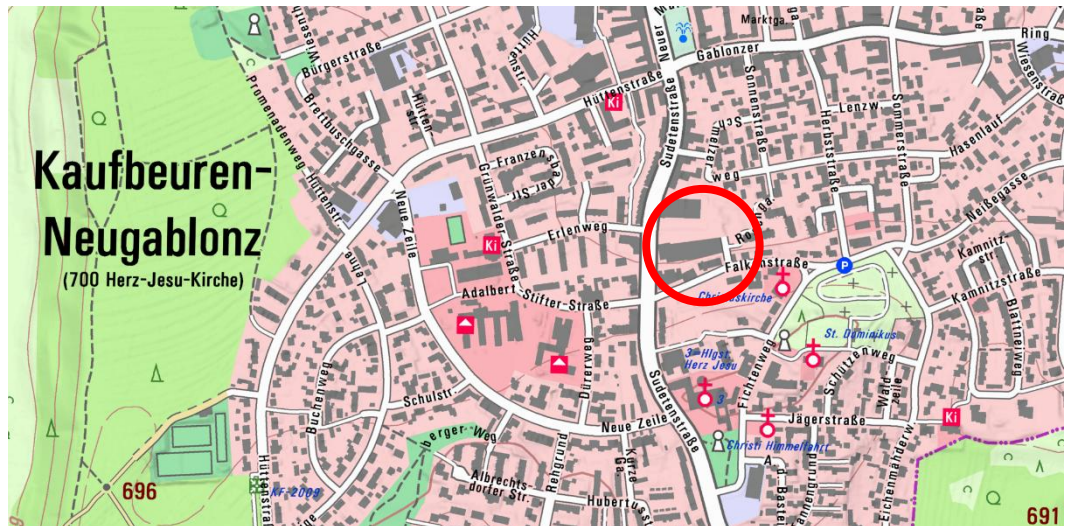
2.1.2 Erfordernis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

- 2.1.2.1 Gemäß § 7 Abs.1 UVPG i.V.m. Anlage 1 UVPG ist für das Vorhaben, für das nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erstellen, da die Geschossfläche des geplanten Einkaufszentrums zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegt. Anhand der in Anlage 3 UVPG genannten Kriterien wird die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Vorprüfung folgt nicht dem Ziel, mit einer detaillierten Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Wenn die Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Berücksichtigt wird, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens, des Standortes oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist dann nicht erforderlich.

2.1.3 Lage des Geltungsbereiches

- 2.1.3.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches in zentraler Lage im Stadtteil Neugablonz der Stadt Kaufbeuren und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr.1696/11. Derzeit ist die Fläche mit dem rechtsverbindlichen

Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neugablonz", Nr.14.3 (Fassung vom 26.01.2009) überplant, welcher im von der Planung betroffenen Bereich ein Sondergebiet festsetzt. Im Plangebiet besteht bereits ein Intersport (Sportfachgeschäft) mit Kundenparkplatz. Es befindet sich östlich der Sudetenstraße, nördlich der Falkenstraße und südlich der Norma Filiale. Östlich teilweise innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend befindet sich eine Grünfläche, die zugleich als gem. § 39 BNatSchG bzw. Art.16 BayNatSchG geschütztes Stadtbiotop "Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße" (Nr. KF-1016-001). Bei der im Nordosten, Osten und Süden angrenzenden Bebauung handelt es sich um bestehende Mischgebietsbebauung.



Ausschnitt der topographischen Karte (maßstabslos) des Bayern Atlas; Daten Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung; ungefähre Lage des Vorhabens (rote Kennzeichnung)



Ausschnitt des Liegenschaftskatasters (maßstabslos) des Bayern Atlas; Daten Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung; ungefähre Lage des Vorhabens (rote Kennzeichnung)

3.1 Merkmale des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**3.1.1 Größe und Ausgestaltung des geplanten Vorhabens und der Abrissarbeiten**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 umfasst insgesamt etwa 0,76 ha. Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"" auf etwa 6.159 m² zur Umnutzung des Bestandsgebäudes als großflächigen Lebensmittelmarktes festgesetzt, auf 365 m² Verkehrsflächen (134 m² als verkehrsberuhigter Bereich und 231 m² als öffentlicher Fuß- und Radweg) und auf 1.081 m² private Grünfläche. Insgesamt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, die neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden dürfen, solange es sich dabei um Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt. Die Festsetzung der GRZ ist auf das geplante Vorhaben abgestimmt und ermöglicht dessen Verwirklichung. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden sollen.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Vorhaben. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Im Plangebiet sind bestehende Gehölze müssen teilweise gerodet werden. Die Gehölze im nordöstlichen Bereich innerhalb des Feldgehölzes werden durch eine Pflanzbindung erhalten und sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Für die Gehölze wird eine Pflanzliste mit heimischen und standortgerechten Pflanzen festgesetzt. Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser der Parkflächen ist breitflächig zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Stadt Kaufbeuren zuzuführen.

3.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

- 3.1.2.1 Es sind keine Vorhaben oder Tätigkeiten im Umfeld der Planung bekannt, in deren Zusammenwirkungen es zu schädlichen Auswirkungen kommen könnte.

3.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

3.1.3.1 Fläche:

Für die Umsetzung des Vorhabens werden überwiegend bereits bebaute Bereiche sowie eine innerörtliche mit Gehölzen bestandene Grünfläche überplant. Die bereits bebauten und versiegelten Bereiche weisen aufgrund ihrer bestehenden Nutzung nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben auf. Die innerörtliche Grünfläche wird kleinflächig durch die Erweiterung der Parkplatzfläche in Anspruch genommen. Der überwiegende Teil der Grünfläche und insbesondere der ältere, zusammenhängende Gehölzbestand bleiben erhalten. Der zusätzliche Flächenverbrauch ist daher räumlich begrenzt, dennoch kommt es im betroffenen Teilbereich zu einem dauerhaften Verlust unversiegelter Fläche. Aufgrund des begrenzten Umfangs und der weitgehenden Nutzung bereits versiegelter Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

3.1.3.2 Boden:

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 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. 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.

3.1.3.3 Wasser:

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. 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.

3.1.3.4 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt:

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. 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.

Die vorgesehenen baulichen Änderungen am Bestandsgebäude, insbesondere der Rückbau des bestehenden Anbaus, die Herstellung einer neuen Ladezone 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 Gehölzanspruchnahme gemindert und die vorhandenen Gehölzstrukturen langfristig gesichert und ergänzt.

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).

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). Ein Eingriff in die Gehölze des geschützten Stadtbiotops "Baumalleen an der Sudetenstrasse in Neugablonz" (Nr. KF-1007-001) findet nicht statt. Zudem befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets das gem. § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützte Stadtbiotop "Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße" (Nr. KF-1016-001). 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 erforderlich erachtet.

3.1.4 Abfallerzeugung (im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes)

- 3.1.4.1 Die geplante Nutzung hat die bei einem Lebensmittelmarkt übliche Abfallsammlung zur Folge, Sonderabfälle fallen durch die künftig geplante Nutzung nicht an. Baubedingt anfallende Abfälle, insbesondere möglicherweise schadstoffbelastete Böden und belastete Baustoffe, werden fachgerecht verwertet oder entsorgt. Prozessuale Abwässer werden durch die Verwirklichung des Bauvorhabens nicht erzeugt. Sanitäre Abwässer werden über das bestehende öffentliche Kanalsystem abgeführt. Anfallende Abfälle werden entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben verwertet oder entsorgt. Das bestehende Gebäude bleibt auch nach Durchführung der vorgesehenen baulichen Maßnahmen an das vorhandene städtische Abwassersystem angeschlossen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

3.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

- 3.1.5.1 Während der Umbauarbeiten am Bestandsgebäude sowie der Umgestaltung der Parkplatzfläche können aufgrund der Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen der Baumaschinen zeitlich begrenzte Belästigungen für die Bevölkerung sowie Umweltverschmutzungen durch geringfügige Boden- oder Luftverunreinigungen auftreten. Dies gilt gleichermaßen für die Abrissarbeiten. Nach Abschluss der Bauarbeiten verbleibt keine dieser Beeinträchtigungen. Da der Standort weiterhin einzelhandelsbezogen genutzt wird, bleiben verkehrsbedingte Beeinträchtigungen grundsätzlich bestehen. Aufgrund der Umnutzung zu einem Lebensmittelmarkt können sich jedoch Umfang und zeitliche Verteilung des Kunden- und Lieferverkehrs verändern. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage unmittelbar an der "Sudetenstraße" bereits vorbelastet.
- 3.1.5.2 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".

3.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien und die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr.7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

3.1.6.1 Dem geplanten Umbau des Bestandsgebäudes und der anschließenden Nutzung als Lebensmittelmarkt kommt kein erhöhtes Unfallrisiko zu. Im Allgemeinen werden im Rahmen von Bauarbeiten anfallende wassergefährdende Stoffe eingesetzt (z. B. Treibstoff für Baufahrzeuge). Bei einer ordnungsgemäßen Bauausführung nach dem Stand der Technik können Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser vermieden werden (z. B. Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen, Einsatz ausschließlich biologisch abbaubarer Öle, Sicherung der Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle, Lagerung wassergefährdender Stoffe und deren Manipulation nur in dichten Wannen usw.). Es liegt kein vorhabenbedingtes und auch kein durch den Klimawandel bedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor.

3.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

3.1.7.1 Die geplante Nutzung verursacht kein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit.

3.2 Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Empfindlichkeit

3.2.1 Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)

3.2.1.1 Fläche für Siedlung und Erholung:

Das Plangebiet ist bereits bebaut und schließt nahtlos an weitere bestehende Bebauung an. Derzeit ist die Fläche durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neugablonz", Nr.14.3 (Fassung vom 26.01.2009) überplant, welcher ein Sondergebiet festsetzt. Im Plangebiet besteht bereits eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Sportfachgeschäfts. Durch die Planung wird der bestehende Einzelhandelsstandort zu einem Lebensmittelvollsortimenter umgenutzt und damit künftig der örtlichen Lebensmittelversorgung dienen. Der Fläche kommt aufgrund der geringen Durchlässigkeit und der Gestaltung eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung zu.

Empfindlichkeit: keine

3.2.1.2 Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen:

Die Fläche liegt im Innenbereich und kommt keiner der genannten Nutzungen zugute.

Empfindlichkeit: keine

3.2.1.3 Wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen:

Im Geltungsbereich besteht bereits eine Einzelhandelsnutzung. Das vorhandene Geschäftsgebäude soll künftig als Lebensmittelmarkt genutzt und hierzu in Teilbereichen baulich angepasst werden. Die Planung dient der Umnutzung und dem Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes zu einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka). Eine öffentliche Nutzung, die über das Einkaufen hinaus geht, liegt im Plangebiet nicht vor.

Empfindlichkeit: keine

3.2.1.4 Verkehrliche Erschließung:

Der bestehende Intersport (Sportfachgeschäft) ist bereits an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die direkt angrenzende Straße "Sudetenstraße".

Empfindlichkeit: keine

3.2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Der Geltungsbereich ist bereits an die bestehende städtische Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung der Stadt Kaufbeuren angeschlossen.

Empfindlichkeit: keine

3.2.2 Qualitätskriterien (Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds)

3.2.2.1 Fläche:

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt und liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Neugablonz", Nr. 14.3 (Fassung vom 26.01.2009), welcher ein Sondergebiet festsetzt. Im Gebiet ist bereits ein Einzelhandel vertreten, welcher einen Beitrag für die Nahversorgung leistet. Durch die Umnutzung und den Umbau des Bestandsgebäudes werden überwiegend bereits baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht lediglich kleinfächig durch die Erweiterung der Parkplatzfläche.

Empfindlichkeit: keine

3.2.2.2 Boden:

Große Teile des Plangebiets sind durch das Bestandsgebäude und die vorhandenen Parkplatz- und Erschließungsflächen bereits versiegelt bzw. stark anthropogen überprägt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden festgesetzt (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege; Verwendung von nicht wassergefährdenden Oberflächen). Zudem ist darauf zu achten, dass die Flächen, welche nicht versiegelt werden, vor Verdichtungen zu schützen sind. Dies gilt insbesondere für die private Grünfläche zur Durchgrünung. Unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise kommt es zu keinem Konflikt mit dem Schutzgut Boden.

Empfindlichkeit: keine

3.2.2.3 Landschaft:

Freie Landschaft ist von dem Vorhaben nicht betroffen, da das Plangebiet innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs liegt und bereits überwiegend baulich genutzt wird. Der Geltungsbereich ist aus der freien Landschaft aufgrund der umliegenden Bebauung nicht einsehbar und daher nicht von Bedeutung. Es ist von keiner zusätzlichen Belastung durch das Vorhaben für das Schutzgut Landschaft auszugehen. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage für das Ortsbild von geringer Bedeutung.

Empfindlichkeit: keine

3.2.2.4 Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und das Plangebiet sind nach Beachtung der geltenden Gesetze und Verordnungen sowie der im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise und Festsetzungen nicht zu erwarten. Eine geringfügige Staubeentwicklung während der Bauzeit ist möglich. Aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten und der abschirmenden Wirkung der dazwischen liegenden Bebauung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Anfallende Abwässer werden bereits über das Abwassersystem entsorgt und dem Kanalsystem der Stadt Kaufbeuren zugeführt.

Empfindlichkeit: keine

3.2.2.5 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt:

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 12.05.2026) wurden im Rahmen einer Begehung die im Plangebiet bestehenden Gebäude, bereits gerodeten Flächen sowie die noch bestehenden Bäume hinsichtlich ihrer Habitateignung für die jeweiligen Artengruppen untersucht. Hierbei konnten keine Beeinträchtigungen für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten festgestellt werden. Unter Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht genannten Maßnahmen (Vorgaben zur

Außenbeleuchtung) ist nicht mit dem Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen. Es werden keine bedeutsamen Nahrungshabitate beeinträchtigt oder Barrierewirkungen geschaffen. Auswirkungen auf zielartenkartierte Lebensräume sowie daran gebundene Arten sind durch die Verwirklichung des Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten.

Empfindlichkeit: keine

3.2.3 Schutzkriterien (Gem. Nr. 2.3 der Anlage 3 zum UVPG)

3.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) (Gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG):

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Staffelwald bei Irsee und Lehmgrube Hammerschmiede" (Nr. 8029-371), wobei die nächstgelegene Teilfläche etwa 2,2 km vom Vorhaben entfernt liegt.

Betroffenheit: keine

3.2.3.2 Naturschutzgebiete (Gem. § 23 BNatSchG):

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Betroffenheit: keine

3.2.3.3 Nationalparks und Nationale Naturmonumente (Gem. § 24 BNatSchG):

Es befinden sich kein Nationalpark und kein Nationales Naturmonument in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich.

Betroffenheit: keine

3.2.3.4 Biosphärenreservate (Gem. § 25 BNatSchG):

Biosphärengebiete werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Betroffenheit: keine

3.2.3.5 Naturparke (Gem. § 27 BNatSchG):

Es befindet sich kein Naturpark in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Betroffenheit: keine

3.2.3.6 Naturwald (Gem. § 12a BayWaldG):

Waldschutzgebiete werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Betroffenheit: keine

3.2.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope (Gem. § 30 BNatSchG):

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). Ein Eingriff in die Gehölze des geschützten Stadtbiotops "Baumalleen an der Sudetenstrasse in Neugablonz" (Nr. KF-1007-001) findet nicht statt.

Zudem befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets das gem. § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützte Stadtbiotop "Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße" (Nr. KF-1016-001). 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. Da sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die wesentlichen Nutzungen im Plangebiet nicht ändern, sind mittelbare Auswirkungen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Biotope sind bei Durchführung allgemeiner Minimierungsmaßnahmen und ggf. Festsetzungen zum Insektenschutz (Licht) nicht erkennbar.

Betroffenheit: keine

3.2.3.8 Landschaftsschutzgebiete (Gem. § 26 BNatSchG):

Landschaftsschutzgebiete werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Betroffenheit: keine

3.2.3.9 Naturdenkmäler (Gem. § 28 BNatSchG):

Naturdenkmäler werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Betroffenheit: keine

- 3.2.3.10 Wasserschutzgebiete (Gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (Gem. § 53 Abs. 4 WHG), Risikogebiete (Gem. § 73 Abs. 1 WHG), Überschwemmungsgebiete (Gem. § 76 WHG):

Das Plangebiet liegt nicht in einem der oben aufgeführten Gebiete.

Betroffenheit: keine

- 3.2.3.11 Gewässerrandstreifen (Gem. § 38 WHG und Art. 21 BayWG):

Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Gewässer vorhanden.

Betroffenheit: keine

- 3.2.3.12 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie) bereits überschritten sind:

Das Plangebiet unterliegt nicht den in der Wasserrahmenrichtlinie genannten Kriterien, da keine Gewässer betroffen sind. Zudem unterliegt es ebenfalls nicht den in der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie genannten Kriterien.

Betroffenheit: keine

- 3.2.3.13 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes:

Da der Standort weiterhin als Einzelhandelsstandort genutzt wird, ändert sich die grundsätzliche Nutzungsart des Gebiets nicht. Innerhalb des Standorts erfolgt jedoch eine Umnutzung von einem Sportfachgeschäft zu einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), was für die ortsansässige Bevölkerung weniger Fahrwege zur Folge haben kann. Durch die Erweiterung wird der steigenden Produktnachfrage nachgekommen

Betroffenheit: keine

- 3.2.3.14 Denkmale, Gesamtanlagen sowie Grabungsschutzgebiete (Gem. BayDSchG):

Innerhalb des zu ändernden Plangebietes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). 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.

Betroffenheit: keine

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Ausmaß der Auswirkungen

- 3.3.1.1 Eine mögliche Beeinträchtigung aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten des Standortes nach Nr. 2.3 der Anlage 3 UVPG besteht nicht.

In die Beurteilung wurden folgende Gesichtspunkte miteinbezogen:

- 3.3.1.2 Betroffenes geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung: Die Stadt Kaufbeuren, die umliegende freie Landschaft und deren Bewohner sowie umliegende Städte und Gemeinden wurden in die Betrachtung miteinbezogen.
- 3.3.1.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen: Ein grenzüberschreitender Charakter des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.
- 3.3.1.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen:
Da die die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 überwiegend bereits bebaute und versiegelte Flächen betrifft und zusätzliche unversiegelte Flächen nur in geringem Umfang durch die Parkplatzvergrößerung in Anspruch genommen werden, sind die Auswirkungen im Plangebiet nach Abschluss der Bauarbeiten von geringer Schwere und Komplexität.
- 3.3.1.5 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen: Durch die Vorgaben konkreter Festsetzungen, können Art und Maß der Auswirkungen mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhergesagt werden.
- 3.3.1.6 Der voraussichtliche Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen: Bei der Planung handelt es sich um einen Plan der Stadt Kaufbeuren. Der genaue Zeitpunkt der Umsetzung obliegt der Stadt. Da ein hoher Bedarf am geplanten Lebensmittelvollsortimenter in der Stadt besteht ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zeitnah erfolgen wird. Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass erhebliche Störungen auf ein Minimum reduziert sind und sich diese auf einen möglichst kurzen Zeitraum erstrecken. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist mit keinen weiteren Störungen zu rechnen.
- 3.3.1.7 Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben: Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mögliche Summationswirkungen berücksichtigt.
- 3.3.1.8 Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern: Mögliche erhebliche Auswirkungen wurden bereits im Vorfeld der Planung untersucht und konnten so durch in die Planung integrierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

3.4 Fazit

3.4.1 Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen

- 3.4.1.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr.14.3.1 und die damit ermöglichte Umnutzung des bestehenden Geschäftsgebäudes zu einem Lebensmittelvollsortimenter führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Maßgeblich hierfür sind die überwiegende Inanspruchnahme bereits bebauter und versiegelter Flächen, der geringe Umfang der zusätzlichen Versiegelung, der Erhalt des älteren Gehölzbestands, die vorgesehenen Ergänzungspflanzungen, die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 12.05.2026) sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 226004 / 2 des Ingenieurbüros Greiner (Fassung vom 22.01.2026). Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Behörde.

4.1 Verwendete Daten und Informationsgrundlagen

Flächennutzungsplan der Stadt Kaufbeuren

Regionalplan der Region Allgäu (in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007))

Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)

Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Fotodokumentation der Sieber Consult GmbH, Lindau (B), Stand April 2026

Rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.14.3 "Fachmarktzentrum Neugablonz", Fassung vom 26.01.2009

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 12.05.2026

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr.226004 / 2 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.14.3 "Fachmarktzentrum Geschäftsgebäude zu einem Lebensmittelmarkt auf Fl.-Nr.1696/11 Stadt Kaufbeuren des Ingenieurbüros Greiner in der Fassung vom 22.01.2026

Blick in Richtung Nordosten auf die geplante Erweiterungsfläche des Parkplatzes.



Blick in Richtung Osten auf das bereits gerodete Feldgehölz am östlichen Rand des Plangebiets.



Blick in Richtung Süden auf das Bestandsgebäude. In diesem Bereich ist der neue Eingang geplant.



Datum: 20.07.2026

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

.....

(i.A. B.Eng. Sandra Edelmann)

Die in der vorliegenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls enthaltenen Ergebnisse basieren auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, den genannten Gutachten und den sonstigen genannten Informationsgrundlagen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.