

Stadt Illertissen
Landkreis Neu-Ulm

Textteil mit Begründung

**Zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/2007 „für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“
(1. Änderung), Gemarkung Illertissen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
gemäß Art. 81 BayBO

STAND 14.04.2026



Bearbeitung:
LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	2
1	Präambel	2
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Baugrenzen	5
2.3	Grünordnung	5
2.4	Sonstige Festsetzungen	5
3	Örtliche Bauvorschriften	6
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	6
4.1	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	6
4.2	Sonstige Hinweise	6
B	Begründung	8
1	Anlass und Ziele der Planung	8
2	Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren	9
3	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023	10
3.2	Regionalplan Donau-Iller – Stand 21.12.2024	12
3.3	Flächennutzungsplan	14
4	Begründung der Änderung	15
5	Artenschutzfachliche Belange	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lageplan mit Geltungsbereich (unmaßstäblich, genordet)	9
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	10
Abbildung 3:	Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplan Donau-Iller, unmaßstäblich	13
Abbildung 4:	Auszug rechtskräftiger FNP (GVV Illertal)	15

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Illertissen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 206/1, 207/2, 209/14, 731/1, 731/24, 732/1, 732/4 und 732/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 205/1, 209/1, 210/3, 210/4, und 518/9 der Gemarkung Illertissen und hat eine Größe von ca. 9.291 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom

__ . __ . ____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 17), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Illertissen, den __.__.____

1. Bürgermeister Jürgen Eisen

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“ der Stadt Illertissen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Illertissen, den __.__.____

1. Bürgermeister Jürgen Eisen

Hinweis:

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“ wird folgende planungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“ (rechtsverbindlich seit: 26.09.2007) geändert:

- Art der baulichen Nutzung im MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 zu SO mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert (Nummerierung wird beibehalten) mit Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung SO 2 (bisher MI 2): Vergrößerung Verkaufsfläche (Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt / Discounter zur Deckung der Grundversorgung bis 1.163 m² Grundfläche und max. 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF) bei einem Vollgeschoss)
- Art der baulichen Nutzung: MI 6 neu eingefügt (zusätzliches Baufenster mit Festsetzungen zur Dachgestaltung)
- Anpassung der Baugrenzen
- Festsetzung zweier zu erhaltender Bäume

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.



Sondergebiet Nahversorgung gem. § 11 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Abweichend von den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan sind im SO 2 (bisher MI 2) Einzelhandelsgroßbetriebe (Lebensmittel und Discounter) bis zu einer Grundfläche (GF) von 1.163m² und einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.100m² bei einem Vollgeschoss zulässig.

2.2 Baugrenzen



Baugrenze

Sämtliche bauliche und technische Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Überschreitung von 1,5 m zulässig.

2.3 Grünordnung

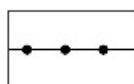


Baumbestand, zu erhalten

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Baumfällungen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zur Umsetzung zwingend erforderlicher Maßnahmen zulässig; Abgänge sind art- bzw. wertgleich zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

2.4 Sonstige Festsetzungen



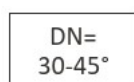
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(s. Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften

**Zulässige Dachform: Satteldach (SD)**

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: Satteldach
(s. Planzeichnung)

**Zulässige Dachneigung: 30-45°**

Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: 30-45 Grad
(s. Planzeichnung)

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**Änderung Festsetzung**

4.2 Sonstige Hinweise

Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/oder Bodendenkmäler vor.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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

- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
- Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.
- Plangenauigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Stadt Illertissen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.
- nicht öffentlich zugängliche Vorschriften** Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Illertissen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Illertissen (Mittelzentrum) liegt im Landkreis Neu-Ulm im Regierungsbezirk Schwaben im südlichen Verdichtungsraum Ulm – Neu-Ulm. Verkehrlich ist das Mittelzentrum Illertissen an die Überregionale Bundesautobahn BAB 7, der ST2031 sowie der Bahnlinie Neu-Ulm – Kempten (Illertalbahn) angeschlossen, die von Norden nach Süden verlaufen und die Oberzentren Ulm – Neu-Ulm über Memmingen bis nach Kempten verbinden. Die BAB 7 verläuft dabei unmittelbar östlich der Stadt Illertissen, während die Bahnlinie direkt durch die Stadt führt. Zudem verläuft die Iller mit dem Illerkanal ebenfalls von Nord nach Süd westlich an der Stadt entlang.

Durch seine verkehrsgünstige Lage sowie seiner gut ausgebauten Infrastruktur hat sich die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Stadt hat knapp 19.000 Einwohner.

Die Stadt ein Einzelhandelskonzept mit zentralem Versorgungsbereich in der Innenstadt entwickelt, in dem die Firma Norma eine Filiale betreibt. Die Bebaubarkeit im Versorgungsbereich ist im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“ aus dem Jahr 2007 geregelt, der im gegenständlichen Verfahren geändert werden soll.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des ortsansässigen Einzelhandels durch Umstrukturierung der Grundrisskomposition zu schaffen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den betreffenden Bereich (MI 2) ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundfläche (GF) von 1.163m² bei einem Vollgeschoss und einer zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 890m² für Lebensmittel/ Discounter festgesetzt. Die Verkaufsfläche soll auf 1.100m² erhöht werden, um den Betriebsraum an zeitgemäße Formen der Warenpräsentation anzupassen. Dabei bleibt die Grundfläche sowie die sich ergebene Geschossfläche unverändert.

Neben der Vergrößerung der Verkaufsfläche werden die Baugrenzen an den tatsächlichen Bestand angepasst und im südlichen Geltungsbereich ein Baufenster zur Nachverdichtung der angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen. Gleichzeitig werden ebenfalls an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zwei Baupflanzungen entlang der Dietenheimer Straße vorgesehen.

Die ursprüngliche, funktionale Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1/2007 für das ehem. Boelke/Kriener-Areal“ (rechtsverbindlich seit: 26.09.2007) wird mit Ausnahme der aufgeführten Änderungen nicht verändert, wodurch auch das Grundgerüst der Abwägung nicht berührt wird.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bebauungsplan „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“ (rechtsverbindlich seit 08.12.2010), der den städtischen Sanierungsbereich umfasst und Vergnügungsstätten ausschließt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bleiben von der gegenständlichen Änderung ebenfalls unberührt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern liegt die Stadt Illertissen als Mittelzentrum mit den weiteren Mittelzentren Senden, Vöhringen und Weißenhorn landesplanerisch im südlichen Bereich des Verdichtungsraums Ulm – Neu-Ulm.

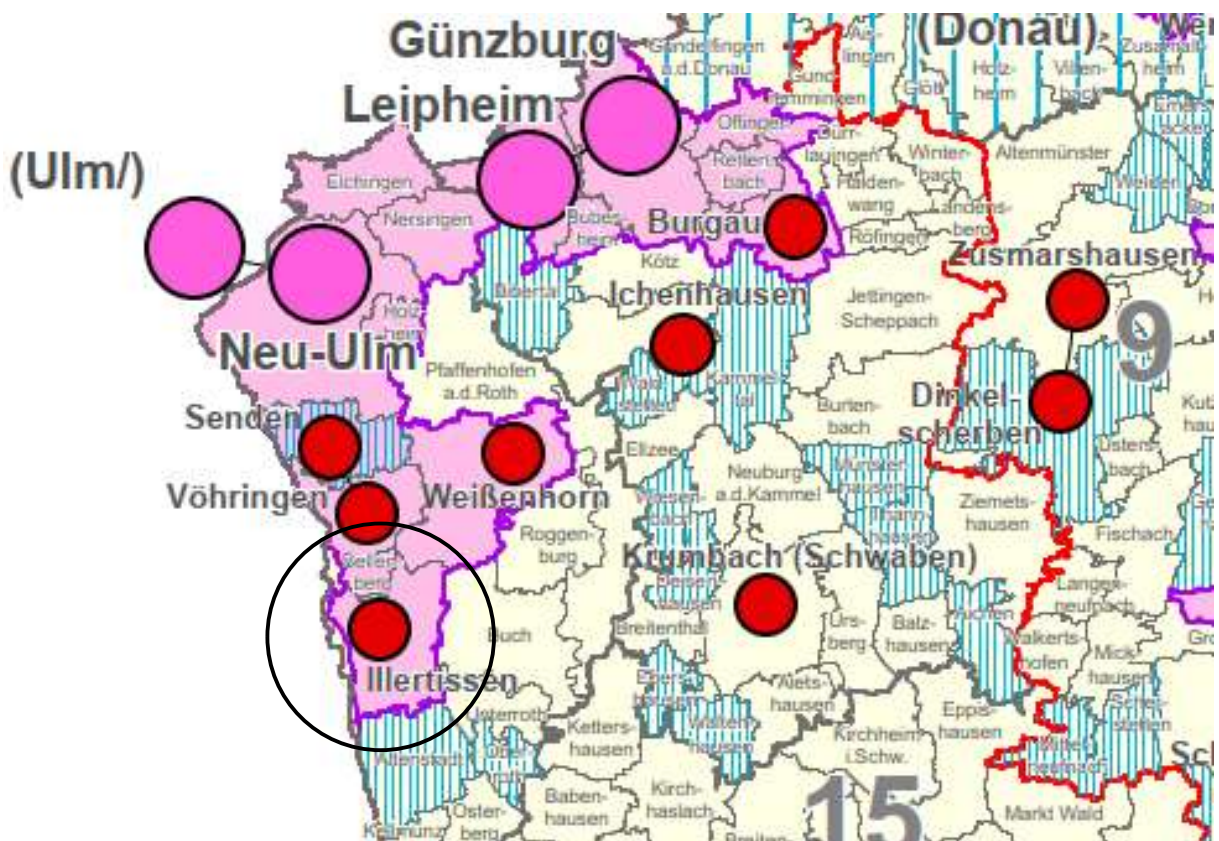


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1).

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm insbesondere für Einzelhandelsgroßprojekte in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

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 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung 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 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt im Innenbereich mit zentralem Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Illertissen in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren Einzelhandelsbetrieben. Insofern werden die Potentiale der Innenentwicklung genutzt und keine neuen Flächen für die geplante Nutzung in Anspruch genommen. Der zentrale Versorgungsbereich wird gestärkt und gefördert.

Damit entspricht das Vorhaben in vollem Umfang den Vorgaben des LEP.

3.2 Regionalplan Donau-Iller – Stand 21.12.2024

Das Mittelzentrum Illertissen liegt im Verdichtungsraum Ulm – Neu-Ulm an der Grenze zu Baden-Württemberg im Kreuzungspunkt der grenzüberschreitenden regionalen Entwicklungsachse Ehringen – Laupheim – Illertissen – Krumbach sowie der früheren Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Ulm – Neu-Ulm – Memmingen. Durch den Anschluss an die BAB 7, eine sehr gute Anbindung an den Schienenverkehr (Illertalbahn) und die Wasserstraßen (Iller und Illerkanal) bilden die Infrastruktur für diese Entwicklungsachsen.

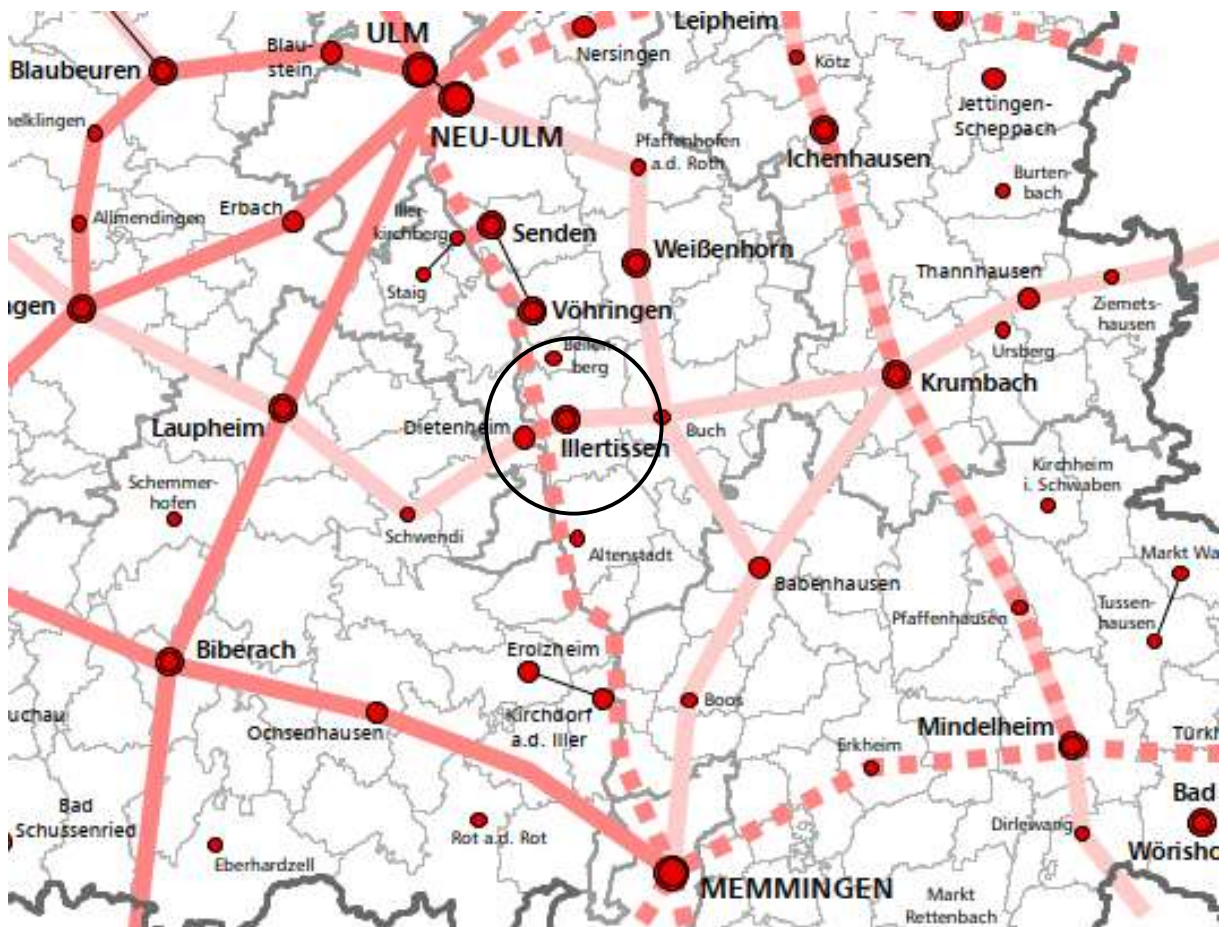


Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplan Donau-Iller, unmaßstäblich

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes begründen die geplante Baurechtschaffung im Bereich des Vorhabebereichs insbesondere für Einkaufszentren:

A II 1.1 Verdichtungsraum

Der Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze gestärkt und damit zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

B IV 2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.

Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.

Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungs-relevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind.*

Z (4) Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.

Z (5) Die zentralörtlichen Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete festgelegt.

G (6) Die Kommunen mit zentralörtlichen Versorgungskernen nach Z (5) sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung in Form von zentralörtlichen Versorgungs-bereichen konkretisieren.

Durch die vorliegende Planung soll der bestehende zentrale Versorgungsbereich der Stadt Illertissen weiterentwickelt werden, um die baurechtlichen Vorgaben an den zeitgemäßen Bedarf anzupassen. Vor den genannten Gründen ist die Stärkung der Grundversorgung in Illertissen als raumordnerisch verträglich zu erachten. Nachdem die NORMA-Filiale bereits seit Jahren an diesem Standort im zentralörtlichen Versorgungsbereich existiert und sich ein Einkaufsschwerpunkt zur Versorgung der Bürger etabliert hat, ist durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche keinerlei negative Beeinträchtigung zu erwarten. Die NORMA-Filiale dient maßgeblich der Versorgung der ortsansässigen (und zunehmend wachsenden) Bevölkerung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Entsprechend entspricht die geplante Nutzung den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan muss weder geändert noch gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 4: Auszug rechtskräftiger FNP (GVV Illertal)

4 Begründung der Änderung

Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Planung innerhalb des bestehenden Gebäudes ist die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Stadt wird die Verkaufsfläche innerhalb eines Teilbereichs des Mischgebiets erhöht. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes bzw. Discounters bis max. 1.100 m² Verkaufsfläche, welche ganz oder überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen sowie die hierzu gehörenden Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze).

Dem Konzern soll die Möglichkeit gegeben werden, am Standort des Lebensmittelmarktes zeitgemäß auszubauen bzw. zu modernisieren. Das bestehende Gebäude soll in seiner äußeren Hülle erhalten werden. Durch Umbauten innerhalb des Gebäudes wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erreicht. Mit dieser Vergrößerung soll keine Ausweitung des Sortimentes erfolgen, sondern lediglich die Anpassung an zeitgemäße Formen der Warenpräsentation erfolgen. Durch eine klare Reglementierung zu Art (Lebensmittel Discounter) und Verkaufsflächengröße (1.100 m²) ist gewährleistet, dass es sich hierbei hinsichtlich Art und Größe um eine verträgliche Nutzung der wohnortnahen Grundversorgung handelt, welche auch den Zielen der Raumordnung entsprechen (Kongruenzgebot).

In Summe sollen mit der gegenständlichen Änderung die Grundversorgung für Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung gesichert und optimiert werden.

Zur klaren Regulierung der Verkaufsfläche wird diese mit einer maximalen Obergrenze von 1.100m² festgesetzt. Ergänzend wird eine maximale Grundfläche (Verkaufsfläche, zzgl. der zugeordneten Nutzflächen, wie bspw. Lager, Sozialräume, Büros, sanitäre Anlagen, Technik) festgesetzt.

Der Standort weist eine direkte Anbindung an die Siedlungsfläche an und ist von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen gut zu erreichen. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof ist für die Erreichbarkeit insbesondere von Fußgängern bedeutend. Drei Zufahrten für PKW in den zentralen Versorgungskern ermöglichen es störungsfrei auf das Grundstück und die Stellplätze zufahren können.

Der städtebauliche Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unverändert bestehen. Durch die Änderung der Nutzungsart wird allenfalls eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ohne Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes bzw. die Errichtung von Anbauten ermöglicht. Die Baugrenzen werden an den Bestand angepasst, um die etablierte Zuwegung mit Stellplatzanordnung nicht durch Anbauten oder Erweiterungen zu beeinträchtigen. Baufenster für eine ursprünglich nach Süden hin vorgesehene Überdachung und Arkadenkonstruktion, die nicht realisiert werden soll, entfällt. Zur Fassung des Straßenraumes an der Dietenheimer Straße wird anstelle der ursprünglichen vorgesehenen Arkade im Sinne der Nachverdichtung ein Baufenster in Verlängerung der Bestandsbebauung sowie die Pflanzung von zwei weiteren Bäumen vorgesehen. Bis auf die angepassten Festsetzungen zur Dachgestaltung mit Satteldach und Dachneigung gelten für das Baufenster die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung wie in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung vorgesehen. Die vorgesehene Dachform als Satteldach dient der Einpassung in das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Dietenheimer Straße.

Vor dem Hintergrund der Größe des Areals (ca. 9.000 m²) und der Tatsache, dass das gesamte Areal gegenwärtig bereits vollflächig von unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben (Gebäudeflächen und Stellplätze) in Anspruch genommen wird, sind weitergehende Festsetzungen zur Vermeidung etwaiger Fehlentwicklungen nicht erforderlich.

In einer „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Illertissen“ durch das Büro GMA (Stand 10.05.2023) werden die Auswirkungen des Vorhabens bewertet. Es wird festgestellt, dass es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulichen oder versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben diene vor allem der Modernisierung und Anpassung des Nahversorgers an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Dies führt zu einer Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs.

5 Artenschutzfachliche Belange

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist für das geplante Vorhaben nicht notwendig, da sich die BP-Änderung auf die Erweiterung der Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes bezieht und darüber hinaus keine weiteren Eingriffe geplant sind. In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

wird anhand des vorliegenden Habitatpotenzials beurteilt, ob planungsrelevante Arten vom geplanten Vorhaben betroffen sein können, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen. Hierzu wird bei Eingriffen an Gebäuden insbesondere auf mögliche Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen hin geprüft. Da sich die Lebensstätten von außen zugänglich an den Gebäuden befinden (z.B. Dachbereich, Fassade) und in diesem Fall in diese Bereiche nicht eingegriffen wird, ist davon auszugehen, dass durch die Verwirklichung des Planvorhabens grundsätzlich kein Verstoß gegen die Verbote gem. § 44 BNatSchG vorliegt und die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hinfällig ist.

Die Erneuerung der Fensterfront an der Südseite des Gebäudes birgt ebenso keine artenschutzrechtlichen Themen, da in diesem Bereich keine Nischen und Spalten vorhanden sind, die potenzielle Lebensstätten für Gebäudebrüter oder Fledermäuse darstellen könnten.

Nichtsdestotrotz sind im Zuge jeglicher Baumaßnahmen, Geländearbeiten bzw. etwaiger Abrissarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG unverändert zu berücksichtigen. Der Hinweis ist in der Satzung enthalten.