

**Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Sonnefeld  
über die Einleitung des Verfahrens  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sonnefeld-West III  
– An der Frohnlacher Straße“ im beschleunigten Verfahren der  
Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 27.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sonnefeld-West III – An der Frohnlacher Straße“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

**Geltungsbereich**

Das betroffene Grundstück Fl.-Nr. 1238/1 der Gemarkung Sonnefeld liegt unmittelbar an der Bundesstraße B303, die Sonnefeld mit dem Oberzentrum Coburg sowie dem Mittelzentrum Kronach verbindet und eine Zubringerfunktion zur Autobahn A73 darstellt. Gegenwärtig ist auf dem Grundstück neben Norma der zur Flächenübernahme geplante Takko situiert.

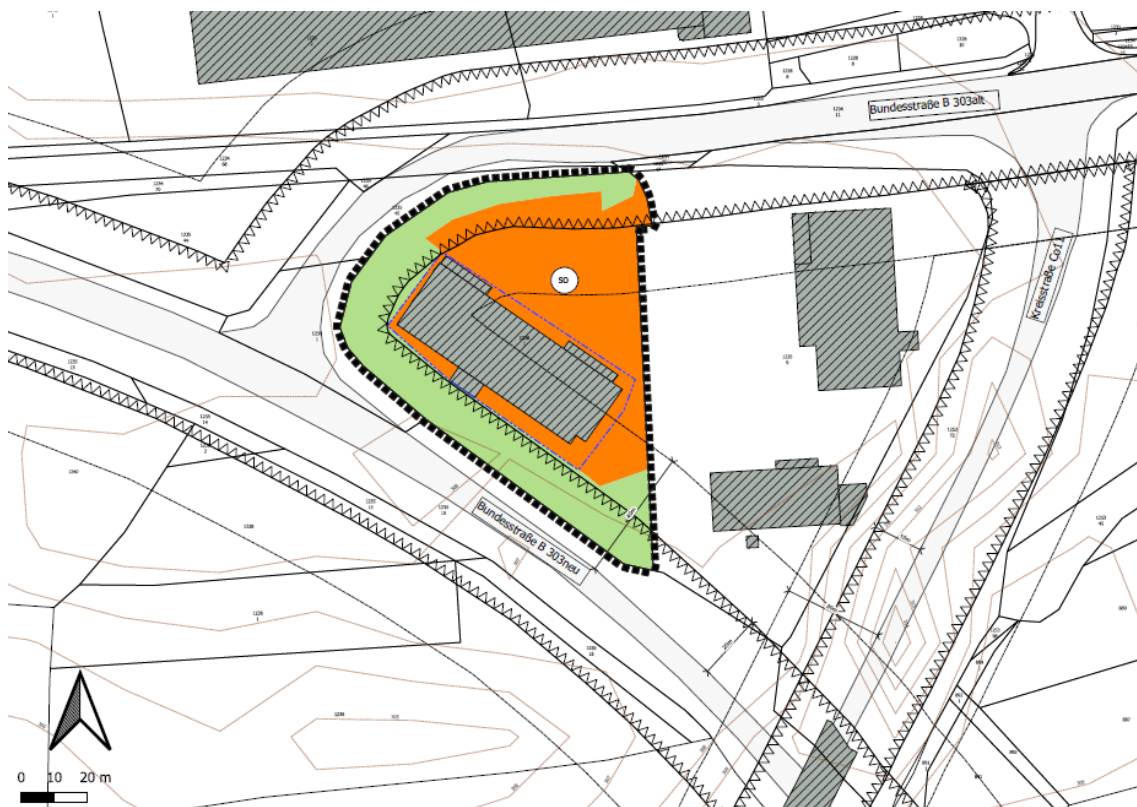
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 7.385 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird im Osten von Gewerbeflächen und von drei Seiten durch die B 303 begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes vom 27.04.2022 kann im Bauamt der Gemeinde Sonnefeld, Schafberg 2, 96242 Sonnefeld, während der allgemeinen Dienststunden nach vorheriger Terminvereinbarung

Montag – Freitag  
Donnerstag

08.00 – 12.00 Uhr  
14.00 – 18.00 Uhr

beziehungsweise auf der Internetseite der Gemeinde unter der Rubrik „Rathaus & Service“ unter „Bauen und Wohnen“ / „Aktuelle Bauleitplanverfahren“ eingesehen werden und ist nachfolgend nichtmaßstäblich abgebildet:



#### Verfahrensart

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt (sog. beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung), da die maßgebliche zulässige Gesamtgrundfläche durch die Planung nicht überschritten wird (im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt diese weniger als 20.000 Quadratmeter) und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung.

Die Gemeinde Sonnefeld hat im Jahr 2003 einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet West – An der Fohnlacher Straße aufgestellt, der am 28.11.2003 rechtskräftig wurde.

Dieser setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, welches Einschränkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Hinblick auf die Zulässigkeit von Schallemissionen unterworfen ist.

Im Jahr 2006 wurde der Bebauungsplan ein 1. Mal geändert. Diese Änderung hatte im Wesentlichen eine Erweiterung des Baulands und der überbaubaren Grundstücksflächen zum Inhalt und wurde am 28.07.2006 rechtskräftig.

Innerhalb dieses Gewerbegebietes ist ein Verbrauchermarkt ansässig, welcher sich ein Gebäude mit einem Textilfachmarkt teilte. Der Textilfachmarkt hat unterdessen den Standort aufgegeben und der Verbrauchermarkt möchte sich innerhalb desselben Gebäudes entsprechend erweitern.

Durch die geplante Nutzungsänderung wird jedoch die Erheblichkeitsschwelle nach § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe überschritten:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere [...] Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]. Auswirkungen in diesem Sinne sind bei Betrieben nach in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Ein vergrößerter Verbrauchermarkt ist daher nicht mit dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet zu vereinbaren. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB somit gem. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich.

#### Städtebaulichen Ziele:

- Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet mit Waren des täglichen Bedarfs
- Erhalt eines Verbrauchermarktes im Gemeindegebiet

Sonnefeld, den 02.05.2022

Michael Keilich  
Erster Bürgermeister

