

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB **zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steingaden**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Steingaden strebt zusammen mit der Fa. Feneberg Lebensmittel GmbH die Vergrößerung der bestehenden örtlichen Filiale des Lebensmittelmarktes an. Das zentrale Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit für einen größeren Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zu schaffen. Der Verbrauchermarkt soll in Steingaden gehalten werden, um die Versorgung mit Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs für die Wohnbevölkerung langfristig zu gewährleisten. Da an dem bereits bestehenden Standort an der Füssener Straße nicht ausreichend Platz für diese Maßnahme vorhanden ist, soll an einem neuen Standort bzw. im gegenständlichen Plangebiet ein neues größeres und zudem auch nach modernen Maßstäben attraktiver gestaltetes Gebäude errichtet werden. Der Standort für den neuen Verbrauchermarkt befindet sich im Talgrund des Amtmannbachs direkt östlich der Schongauer Straße (Bundesstraße 17).

Mit der verfahrensgegenständlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“, der parallel dazu aufgestellt wird, schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

2. Planungsgebiet / räumliche Lage

Der ca. 0,81 ha große Änderungsbereich befindet sich im Osten des Hauptortes Steingaden und umfasst das bislang unbebaute Gebiet im Randbereich sowie Talraum nördlich angrenzend an den Amtmannbach und südlich des sog. „Kellerberges“. Westlich wird der Geltungsbereich durch die Schongauer Straße (Bundesstraße 17), nördlich und östlich durch die Osterbichlstraße und südlich durch den Gewässerverlauf des Amtmannbachs begrenzt.

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Der Großteil der Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzt. Am West- und Nordrand, am Rande bzw. bereits außerhalb des Änderungsbereichs verlaufen bereits vorhandene Straßen, die Schongauer Straße (Bundesstraße B 17) bzw. die Osterbichlstraße. Im Westen des Änderungsbereichs umfasst der Änderungsbereich auch eine Teilfläche eines bereits bebauten Grundstückes. Dieser Bereich ist nur Teil der gegenständlichen Planung um die Plandarstellung nachzuführen und an die digitale Flurkarte anzupassen.

Entlang der Schongauer Straße sind neben einer Bushaltestelle mit vorgelagerter Haltebucht straßenbegleitend drei Bäume mittleren Alters sowie ein Strauchgehölz vorhanden.

Direkt auf der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Amtmannbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Über den Bach führt zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 1051/6 und 1057 eine Überfahrt, die vermutlich vormals zur Bewirtschaftung des Änderungsbereichs genutzt wurde. Die Ufer- Böschungsbereiche des Amtmannbachs sind auf beiden Seiten relativ steil und vorrangig mit Altgrasbeständen ausgeprägt. Entlang des Gewässers bestehen auf der innerhalb des Plangebietes gelegenen nördlichen Seite einige zumeist junge von

selbst aufgekommene Gehölze – u.a. Weiden, Birke, Hainbuche, Ahorn. Die an den Geltungsbereich südlich des Bachs angrenzende Fläche (Fl.-Nr. 1051/6) ist insgesamt als nährstoffreiche Brachfläche mit einer nitrophilen Hochstaudenflur vorrangig bestehend aus Brennesseln und Taubnesseln anzusprechen. Auch hier sind entlang des Gewässers abschnittsweise von selbst aufgekommene Gehölze vorhanden (ebenfalls u.a. Weiden, Traubenkirsche, Hainbuche, Ahorn).

Abgesehen von den genannten Gehölzen und den Ufer- / Böschungsbereichen unmittelbar entlang des Amtmannbaches sind auf der Plangebietsfläche keine weiteren Strukturen wie randliche Säume oder sonstige wertgebende Elemente vorhanden.

Das Gelände steigt vom Amtmannbach in Richtung Norden / Nordosten bis zur Osterbichlstraße um etwa 7 m an – von 762 auf 769 m ü. NN, wobei der größte Anstieg von rund 764 auf 769 m ü. NN im nördlichen und nordöstlichen Drittel der Plangebietsfläche erfolgt. Aufgrund dessen sind diese Teilbereiche des PG auch von entsprechend ausgebildeten Böschungsbereichen geprägt. Unmittelbar nördlich angrenzend an die Osterbichlstraße, allerdings bereits außerhalb des Plangebietes, steigt das Gelände weiterhin zum Kellerberg hin steil / „sprunghaft“ an.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Wertgebende Pflanzen- und Tierarten treten nach derzeitigem Kenntnisstand im PG nicht auf.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind im Bereich des PG mit Ausnahme von abschnittswisen Ansätzen entlang der unmittelbaren bzw. engeren Ufer- / Böschungsbereiche entlang des Amtmannbaches ebenfalls nicht vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation bzw. Realnutzung, Vorbelastungen im Nahbereich (v.a. auch durch die stark befahrene Bundesstraße B 17) und die strukturelle Ausstattung etc. ist das Lebensraumpotential eines Großteils des Planungsgebiets selbst, für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Allerdings weisen insbesondere die gewässerbegleitenden Flächen entlang des Amtmannbaches ein grundsätzlich hohes Potential für die Herstellung struktureicher gewässerbegleitender Lebensräume mit unterschiedlich ausgeprägten Übergangsbereichen entlang der Kontaktzone zwischen dem Gewässer und den umliegenden Flächennutzungen auf.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht “besonders“ geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird bzgl. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung auf die parallel in Aufstellung befindliche verbindliche Bauleitplanung oder ggf. die Planungsebene der Einzelgenehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Sofern im Zuge der Realisierung von Planvorhaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf notwendig sein sollte, ist die erforderliche Abhandlung

der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf den nachfolgenden Planungsebenen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu durchzuführen.

Umweltbericht

Mit der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steingaden bzw. des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“ wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden beschrieben und bewertet. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden erläutert.

Umweltbezogene raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen.

Bewertung der Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnisse des Umweltberichts:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und TÖB-Beteiligung

4.1 Stellungnahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 02.08.2018 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

4.2 (Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 02.08.2018 eingegangenen **14** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden in der Gemeinderatssitzung vom 06.12.2018 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:

Die **LEW TelNet GmbH** hatte gegen die Planung keine Einwände, da innerhalb des Geltungsbereiches keine Fernmeldekabeltrassen der Gesellschaft betroffen sind. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Beteiligungsschritten ausreichend ist von der LEW und deren Tochterunternehmen nur eine Stelle zu beteiligen.

Das Einverständnis mit der Planung und der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen. Der Anhang 1 zur Begründung – „Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ – wurde entsprechend redaktionell geändert. Ansonsten war zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst nichts veranlasst.

Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und wies auf die bestehenden 1-kV- und 20-kV-Kabelleitungen hin. Außerdem wurden Hinweise für die weiteren Planungen und die Stromversorgung gegeben.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betrafen inhaltlich im Wesentlichen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Auf den Abwägungsbeschluss bzw. -text zu dem Bebauungsplan wurde diesbezüglich verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Staatliche Bauamt Weilheim** hatte keine Einwände, wenn der Punkt beachtet wird, dass bei der Umsetzung der Planung eine Linksabbiegerspur mit Fahrbahnüberquerung zum gegenüberliegenden bestehenden Fußweg gebaut wird.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass im Bereich der als Öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichneten Fläche für eine Linksabbiegespur genügend Raum vorhanden ist. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB** wies darauf hin, dass durch das Vorhaben die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und die Entwicklung nah gelegener landwirtschaftlicher Betriebe nicht beeinträchtigt werden darf und dass landwirtschaftliche Emissionen von den Betreibern und Kunden zu dulden sind. Außerdem ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erneut zu beteiligen, falls die noch nicht zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsflächen das Waldrecht betreffen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand weder die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen noch die Entwicklung nah gelegener landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigt werden. Zu der Duldung der ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen wurde darauf hingewiesen, dass diesbezüglich Hinweise in den Planunterlagen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans enthalten sind. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen,

dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals beteiligt wird. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Die **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**, hatte keine Einwände gegen die Verlagerung und Erweiterung des Feneberg-Marktes, da Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig sind und es sich bei dem geplanten Standort innerhalb der Gemeinde um eine städtebaulich integrierte Lage handelt.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Auch von der **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** wurde aufgrund der vorgesehenen Größe und der städtebaulich integrierten Lage das Einverständnis mit dem Vorhaben geäußert. Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung und die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** hatte den Einwand, dass am gesamten Amtmannbach die Hochwassersituation genauer geprüft werden muss und ohne den Nachweis eines ausreichenden Hochwasserschutzes der Bauleitplanung nicht zugestimmt werden könne. Außerdem wurden Hinweise zu den Themenbereichen Grundwasser, Lage zu Gewässern, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung von häuslichem Schmutzwasser und Industrieabwasser sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.

Die Hinweise und Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betrafen inhaltlich im Wesentlichen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Auf den Abwägungsbeschluss bzw. -text zu dem Bebauungsplan wurde diesbezüglich verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Bodenschutzrecht**, gab den Hinweis, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten befinden. Zusätzlich wurde gebeten einen Hinweis bzgl. „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ in die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass der Hinweis bzgl. der „Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen“ in den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung bereits enthalten ist. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Wasserrecht**, äußerte das Einverständnis mit der Planung. Auf die Lage im wassersensiblen Bereich und im Einwirkungsbereich des Amtmannbachs, einem Gewässer III. Ordnung, sowie Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Bauwasserhaltung wurde hingewiesen.

Die Hinweise und das Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Hinweise in den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung bereits enthalten sind bzw. im Wesentlichen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan betreffen. Auf den Abwägungsbeschluss bzw. -text zu dem Bebauungsplan wurde diesbezüglich verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Sachgebiet Fachlicher Naturschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau** gab dahingehend Hinweise, dass die Prüfung der Standortalternativen um verschiedene umweltfachliche und landschaftsökologische Aspekte erweitert werden sollte. Außerdem sollte der Umweltbericht bzgl. des Umgangs mit den Bestandsgehölzen, insbesondere der Entnahme von Gehölzen, ergänzt werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Prüfung der Standortalternativen wurde zur Kenntnis gegeben, dass aus städtebaulicher Sicht nur dieser Standort in Frage kommt. Die Planunterlagen wurden deshalb gemäß nochmaliger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dementsprechend fortgeschrieben.

Bzgl. der verschiedenen umweltfachlichen und landschaftsökologischen Aspekte um die die Begründung erweitert werden sollte, wurde darauf hingewiesen, was diesbezüglich in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist. Bzgl. dieser Punkte war zur Fortschreibung der Flächennutzungsplanänderung selbst nichts veranlasst. Der Umweltbericht, der zu dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erstellt wurde, wurde bzgl. des Umgangs mit den Bestandsgehölzen, insbesondere der Entnahme von Gehölzen, fortgeschrieben.

Der **Planungsverband Region Oberland** schloss sich der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf den Abwägungsbeschluss zu der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wurde verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Die **Gemeinde Wildsteig** hat gebeten, die Vereinbarungen, die im Rahmen der Städtebauförderung bezüglich der Nahversorgung getroffen wurden, einzuhalten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass das Vorhaben den Vereinbarungen, die im Rahmen der Städtebauförderung bezüglich der Nahversorgung getroffen wurden, nicht widerspricht. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** sah das Vorhaben kritisch, da Kaufkraftabflüsse den vorhandenen Handelsstrukturen der wohnortnahen Nahversorgung schaden und die zentrale Rolle des Ortskerns im städtebaulichen Gefüge gefährden.

Die Hinweise und Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass es sich bei dem gegenständlichen Vorhaben nicht um einen zusätzlichen Nahversorgungsbetrieb in Steingaden handelt, sondern lediglich um die Vergrößerung des Feneberg-Lebensmittelmarktes. Da diese Vergrößerung nicht an dem bestehenden Standort erfolgen kann, erfolgt dies an einem neuen Standort. Die Gemeinde erhofft sich durch das Vorhaben eher positive Effekte, auch für die Nahversorgungsbetriebe im Ortszentrum, da durch das erweiterte Sortiment des Feneberg-Marktes mehr Einwohner zum Einkaufen in Steingaden bleiben anstatt in benachbarte Orte fahren zu müssen. Außerdem wurde zur Kenntnis gegeben, dass von der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, bzgl. der vorhandenen gewachsenen Versorgungsstruktur in Steingaden in Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vorhaben keine Einwendungen vorgebracht wurden. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Von Seiten der **Deutschen Telekom Technik GmbH** ergingen unterschiedliche Hinweise bzgl. zu berücksichtigender Erfordernisse im Zusammenhang mit eigenen Telekommunikationsanlagen.

Die Hinweise wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betrafen inhaltlich im Wesentlichen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Auf den Abwägungsbeschluss bzw. -text zu dem Bebauungsplan wurde diesbezüglich verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

4.3 Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu der Entwurfsfassung mit Stand vom 06.12.2018 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung mit Stand vom 06.12.2018 eingegangenen **7** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden geprüft bzw. in der Gemeinderatssitzung vom 07.02.2019 wie folgt sachgerecht abgewogen:

Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** war mit der Planung grundsätzlich einverstanden und merkte an, dass die Festsetzung der Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zu unbestimmt sei. Es wurden Vorschläge zur Konkretisierung gegeben.

Die Hinweise und das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betraf inhaltlich im Wesentlichen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Auf den Abwägungsbeschluss bzw. -text zu dem Bebauungsplan wurde diesbezüglich verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Die **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**, hatte weiterhin keine Einwände gegen die Verlagerung und Erweiterung des Feneberg-Marktes und verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurde zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde. Außerdem wurde auf die Thematik der Immissionen durch die Landwirtschaft und den Flächenverbrauch hingewiesen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Die Hinweise bzgl. der Immissionen durch die Landwirtschaft waren in den Planunterlagen bereits enthalten; bzgl. des Flächenverbrauchs wurde darauf hingewiesen, dass andere bzw. alternative innerörtliche Flächen in vergleichbarer Größe und Lage, mit bestehender Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit einer leistungsfähigen Erschließung, in Steingaden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden sind. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** wies auf das Baudenkmal an dem nördlich zum Plangebiet gelegenen Kellerberg hin und hatte diesbezüglich Bedenken. Auf die Schutzbestimmungen für Baudenkmäler im Denkmalschutzgesetz wurde hingewiesen und es wurden weitere Hinweise für die weiterführenden Planungen gegeben.

Die Bedenken und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Schutzbestimmungen für Baudenkmäler im Denkmalschutzgesetz wurden in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Die weiteren Hinweise betrafen inhaltlich im Wesentlichen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Auf den Abwägungsbeschluss bzw. -text zu dem Bebauungsplan wurde diesbezüglich verwiesen. Die Planunterlagen wurden bzgl. des Hinweises auf die Schutzbestimmungen für Baudenkmäler im Denkmalschutzgesetz fortgeschrieben; ansonsten war zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst nichts veranlasst.

Seitens des **Wasserwirtschaftsamtes** Weilheim ergingen Hinweise zu den Themen Grundwasser, Lage zu Gewässern, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung und Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Diese betrafen inhaltlich im Wesentlichen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Auf den Abwägungsbeschluss bzw. -text zu dem Bebauungsplan wurde diesbezüglich verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Der **Planungsverband Region Oberland** schloss sich der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf den Abwägungsbeschluss zu der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wurde verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Eine gem. den Erfordernissen (u.a. Umfang Verkaufsfläche, moderne Maßstäbe, etc.) umsetzbare Vergrößerung des Verbrauchermarktes an dem bestehenden Standort an der Füssener Straße ist insbesondere aufgrund des dort zur Verfügung stehenden Raumangebotes nicht möglich, auch wäre die Umsetzbarkeit einer entsprechend erforderlichen bzw. geeigneten Erschließungssituation sehr fraglich.

Bei dem gewählten Standort der gegenständlichen Planung handelt es sich dagegen um eine Fläche von ausreichender Größe innerhalb des Ortes, deren Flächenverfügbarkeit gegeben ist und die eine grundsätzlich gut geeignete Möglichkeit für eine den Erfordernissen entsprechende leistungsfähige Erschließungssituation von der Schongauer Straße / B 17 aus aufweist (die Möglichkeit zur Erschließung der Fläche insbesondere auch über eine eigene Abbiegespur von der B 17 aus wurde von den Vertretern des Staatlichen Bauamtes Weilheim im Rahmen des Scopingtermins am 29.01.2018 bestätigt).

Andere bzw. alternative innerörtliche Flächen in vergleichbarer Größe und Lage, mit bestehender Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit einer leistungsfähigen Erschließung, sind in Steingaden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in einer städtebaulich integrierten Lage (LEP 5.3.2 (Z)) und sind insbesondere auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Altersgruppen der Bevölkerung grundsätzlich als sehr gut geeigneter Standort zu bewerten. Durch das Vorhaben wird weiterhin die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung Steingadens sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. Aufgrund dessen und v.a. auch in Berücksichtigung der örtlichen Bestands- / Versorgungssituation ist auch keine Untersuchung der Auswirkungen / Verträglichkeit des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche des Umfeldes bzw. bestehende Versorgungsstrukturen erforderlich (Mitteilung / Bestätigung des Bauamtes des LRA Weilheim-Schongau im Rahmen des Scopingtermins am 29.01.2018).

Mindelheim, den 19.02.2019

kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20

E-Mail: info@architekt-kern.de