

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“**

Gemäß § 10a 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 dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Ausgangslage**

Die Fa. Feneberg Lebensmittel GmbH strebt eine Vergrößerung der bestehenden örtlichen Filiale ihres 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.

Mit dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“ sowie der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

### **2. Planungsgebiet / räumliche Lage**

Das ca. 1,33 ha große Planungsgebiet 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 des Plangebietes (PG) wird derzeit landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzt. Den Westrand des Geltungsbereiches bildet die Schongauer Straße (Bundesstraße B 17) mit ihren straßenbegleitenden Rand- / Übergangsbereichen aus, die Osterbichlstraße begrenzt das Vorhabengebiet nach Norden und Osten. Südlich des Einmündungsbereiches der Osterbichlstraße in die Schongauer Straße ist zudem eine Bushaltestelle mit vorgelagerter Haltebucht im PG vorhanden. Außerdem sind entlang der Schongauer Straße drei Laubgehölze +/- mittleren Alters sowie ein Strauchgehölz (mit Standort südlich der Bushaltestelle) vorhanden.

In etwa auf der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Amtmannbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Über den Bach führt zwischen den Grundstücken Fl.-Nm. 1051/6 und 1057 eine Überfahrt, die vermutlich vormals zur Bewirtschaftung eines Teilbereichs des Plangebietes genutzt wurde. Die Ufer- / Böschungsbereiche des Amtmannbachs sind auf beiden Seiten vergleichsweise 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 Brennnesseln 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-funktionalem 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 abschnittweisen 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

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 2.260 m<sup>2</sup> ermittelt bzw. festgesetzt.

Von den 2.260 m<sup>2</sup> an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden 1.330 m<sup>2</sup> gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie 930 m<sup>2</sup> gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet bzw. festgesetzt.

Der gebietsextern zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 979/9 und 979/10 (jeweils Gemarkung Lauterbach) zugeordnet bzw. auf diesen festgesetzt. Der Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor für die Ausgleichsflächen beträgt 1,0.

### Umweltbericht

Mit der Aufstellung des 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:

<b>Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Fläche</b>	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
<b>Boden</b>	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
<b>Lokalklima / Luft</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Flora, Fauna und biologische Vielfalt</b>	Mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
<b>Mensch (Immissionsschutz)</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
<b>Mensch (Erholung)</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
<b>Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
<b>Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
<b>Unfälle / Katastrophen</b>	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 **18** 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 Lage der Kabeltrassen der 20kV-Kabelleitungen wurden in der Planzeichnung ergänzt. In die „Hinweise durch Text“ wurde diesbezüglich auch noch eine neue Ziffer ergänzt. Zusätzlich wurde noch der entsprechende Abschnitt der Begründung um Hinweise zur Stromversorgung, Hinweise für die weiteren Planungen vor dem Beginn von Bauarbeiten und einen Hinweis zu Unfallverhütungsvorschriften ergänzt. Die Planunterlagen wurden sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil entsprechend fortgeschrieben.

Außerdem wurde zur Kenntnis gegeben, dass die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen sich rechtzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH in Verbindung setzen um die weiteren Schritte abzuklären. Diesbezüglich war zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst 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. Auf den entsprechenden Abschnitt in den Planunterlagen wurde verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans 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 bereits 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 des Bebauungsplans 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 m<sup>2</sup> 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 Einwendungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Hochwassersituation am Amtmannbach wurden die Planunterlagen nach einem nochmaligen Abstimmungstermin dahingehend ergänzt, dass die bestehenden Höhenverhältnisse entlang des Amtmannbachs soweit als möglich erhalten bleiben sollen. Dafür wurde auch die Höhe des Fertigfußbodens des geplanten Gebäudes von 764 m ü.NN auf 763,5 m ü.NN geändert. Auch wurde auf die Geländeschnitte und den Geotechnischen Bericht verwiesen, die der Begründung als Anlage beiliegen.

Bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgte eine Ergänzung dahingehend, dass diese über eine gedrosselte Einleitung in den Amtmannbach erfolgt, soweit es nicht über flächige Versickerung vor Ort erfolgen kann. Des Weiteren wurde ergänzt, dass entsprechende Rückhalteräume im gesamten Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zulässig sind.

Die Hinweise bzgl. der Themen Grundwasser, Lage zu Gewässern, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und die allgemeinen Hinweise bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung waren in den Planunterlagen bereits größtenteils enthalten; die noch nicht enthaltenen Hinweise wurden ergänzt.

Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt und fortgeschrieben.

Das **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Bauamt**, gab Hinweise bzgl. der Festsetzung der Höhenlage über N.N des zukünftigen Gebäudes und zur Anzahl der zu errichtenden Stellplätze.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und aufgegriffen. Der Höhenbezugspunkt wurde in der Planzeichenerklärung entsprechend geändert, damit die Festsetzung den Angaben in den Festsetzungen durch Text entspricht. Aufgrund von Erfordernissen i.V.m. der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurde die Höhe ü.NN des Fertigfußbodens des Gebäudes nochmals geändert Bzgl. der Anzahl der zu

errichtenden Stellplätze wurde eine Regelung in die Planunterlagen aufgenommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

Vom **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau**, wurde angeregt, die große Parkplatzfläche durch zusätzliche Bäume mehr zu durchgrünen. Außerdem sollte die Stellplatzanzahl so gering wie absolut nötig gehalten und eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen geschaffen werden. Aufgrund der Topographie des Geländes wurde empfohlen die Höhenlage des Parkplatzes durch Schnittzeichnungen zu untersuchen, da Stützmauern entlang des Baches zu vermeiden sind. Ein weiterer Hinweis bezog sich darauf, dass eine Grundflächenzahl angegeben werden sollte.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise aufgegriffen. Zur besseren Durchgrünung des Parkplatzes wurden zusätzliche Festsetzungen von Baumstandorten eingefügt. Zu der Höhenlage des Parkplatzes wurde die Begründung entsprechend um einen beschreibenden Absatz ergänzt inkl. des Hinweises auf Schnittzeichnungen, die der Begründung als Anlage beiliegen. Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt und fortgeschrieben. Bzgl. der Stellplatzanzahl wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Anzahl als notwendig erachtet wurde, zumal ein Grund für die Verlagerung des Feneberg-Marktes die geringe Anzahl an Stellplätzen an dem bestehenden Standort war. Zu den Fahrrad-Stellplätzen wurde weiter zur Kenntnis gegeben, dass dafür genügend Platz vorhanden ist. Bzgl. der Grundflächenzahl wurde zur Kenntnis gegeben, dass aufgrund der bereits getroffenen Festsetzungen keine Fortschreibung der Planunterlagen für notwendig erachtet wurde aufgrund der Festsetzungen, beispielsweise der eng gefassten Baugrenze und weiteren beschränkenden Festsetzungen.

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 des Bebauungsplans aufzunehmen.

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

Das **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz**, gab Hinweise zu folgenden Themen: Festlegung des Kompensationsfaktors und daraus folgender Ausgleichsflächenbedarf; Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichsfläche; Zuordnung der Restfläche zu einer gebietsexternen Ausgleichsfläche; notwendige Ergänzung der Planunterlagen bzgl. eines Einzelgehölzes im Bereich der zukünftigen Zufahrt zu dem Verbrauchermarkt, das bei Umsetzung der Planung verloren geht; Durchgrünung des Parkplatzes und Vorsehen von Fahrrad-Stellplätzen / Ladestation für E-Autos.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und größtenteils aufgegriffen. Die Planunterlagen wurden nach einem nochmaligen Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. des Kompensationsfaktors und des daraus folgenden Ausgleichsflächenbedarfs entsprechend fortgeschrieben. Auch bzgl. der gebietsinternen Ausgleichsflächen wurden die Planunterlagen entsprechend fortgeschrieben und die gebietsexterne Ausgleichsfläche wurde einer konkreten Fläche zugeordnet. Ebenso wurden zur Durchgrünung des Parkplatzes weitere Baumstandorte in den Planunterlagen festgesetzt und bzgl. des Einzelgehölzes, das

durch die Planung verloren geht erfolgte ebenfalls eine Fortschreibung. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt und fortgeschrieben. Zu den Fahrrad-Stellplätzen wurde zur Kenntnis gegeben, dass vor dem Gebäude genügend Platz für entsprechende Abstellplätze vorhanden sein wird. Diesbezüglich war zur Fortschreibung nichts veranlasst.

Das **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Technischer Umweltschutz**, wies darauf hin, dass die schalltechnische Untersuchung zum Zeitpunkt der (frühzeitigen) Beteiligung noch nicht vorgelegen hat. Es wurde empfohlen die Inhalte des Gutachtens, sobald es vorliegt, mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes abzustimmen vor dem nächsten Beteiligungsschritt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden in den Planunterlagen ergänzt und entsprechend mit dem Sachgebiet Immissionsschutz abgestimmt.

Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

Der **Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Weilheim**, hatte zu der Planung keine Bedenken. Es wurde angemerkt, dass ein Satteldach mit mindestens 12° Dachneigung und einer roten Dacheindeckung als sinnvoller erachtet wird, da in der Umgebung alle Gebäude mit Satteldach gebaut wurden und auch wegen der Nähe zu dem denkmalgeschützten Gebäude auf dem Kellerberg. Ein weiteres Argument war, dass der Grasbestand auf dem begrünten Dach in heißen Sommern vertrocknet und das Gebäude aufgrund der Lage von der Bundesstraße einsehbar ist.

Die Anmerkungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass von den entsprechenden Sachgebieten des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiete Bauamt, Städtebau und fachlicher Naturschutz) und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bzgl. der genannten Argumente keine Einwände formuliert wurden bzw. keine Stellungnahme abgegeben wurde. Außerdem würde das Gebäude mit einem Satteldach mit 12° Neigung aufgrund der Gebäudebreite höher werden und sich dadurch weniger gut in die Landschaft einfügen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 für die weiterführenden Planungen wurden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen werden sich zu gegebener Zeit mit den in der Stellungnahme genannten Stellen in Verbindung setzen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen 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 **12** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden geprüft bzw. in der Gemeinderatssitzung vom 07.02.2019 wie folgt sachgerecht abgewogen:

Das **Staatliche Bauamt Weilheim** stellte fest, dass grundsätzlich Einverständnis mit der Planung besteht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass eine Linksabbiegerspur und eine Querungshilfe für Fußgänger notwendig sind. Außerdem werden dafür von dem Straßenbaulastträger keinerlei Kosten übernommen und es müsse vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan eine derartige Vereinbarung inkl. einer detaillierten Planung zwischen der Kommune und dem Staatlichen Bauamt beantragt werden. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Entwässerung und Eckausrundungen zur Straße, die Sichtflächen und den Immissionsschutz.

Die Hinweise und Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Sichtflächen und dem Immissionsschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass ein entsprechendes Fachbüro mit der Erstellung der geforderten Detailplanung bereits beauftragt ist und ein Vorentwurf vorliegt. Weiter wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Planunterlagen des Bebauungsplans entsprechend dieses Vorentwurfs dieser Detailplanung fortgeschrieben werden.

Die weiteren Hinweise waren in den Planunterlagen bereits enthalten bzw. wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war diesbezüglich nichts veranlasst.

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. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Einschätzung, die Festsetzung sei zu unbestimmt, nicht geteilt wird, einerseits aufgrund der bereits getroffenen Festsetzungen, andererseits aufgrund dessen, dass die Sachgebiete Bauamt



bzw. Städtebau des Landratsamtes Weilheim-Schongau diesbezüglich keine Einwände vorgebracht haben. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung, da die Lage der Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurde zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

Die **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**, verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde und äußerte weiterhin keine Bedenken.

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

Die **Polizeiinspektion Schongau** wies darauf hin, dass eine Linksabbiegerspur, ein Fußgängerüberweg über die Bundesstraße sowie Sichtdreiecke unerlässlich sind.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass ein entsprechendes Fachbüro mit der Erstellung einer Detailplanung für die Linksabbiegerspur und den Fußgängerüberweg bereits beauftragt ist und ein Vorentwurf vorliegt. Weiter wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Planunterlagen des Bebauungsplans entsprechend dieses Vorentwurfs der Detailplanung fortgeschrieben werden. Bzgl. der Sichtdreiecke wurde darauf verwiesen, dass diese sowie entsprechende Festsetzungen durch Text in den Planunterlagen bereits enthalten sind. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans 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 und wies auf den Flächenverbrauch von ca. 1 ha hin.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zu dem Thema 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 des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** wies auf das nördlich des Plangebietes auf dem Kellerberg gelegene Baudenkmal hin sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, die i.V.m. dem Baudenkmal gelten. Es wurden außerdem Einwände geäußert, dass das Vorhaben eine Beeinträchtigung für das Baudenkmal darstellt. Des Weiteren wurden verschiedene Vorschläge gemacht, wie eine Beeinträchtigung abgeschätzt und minimiert werden kann.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wurde noch die Denkmalnummer des Baudenkmals ergänzt und der Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wurde an mehreren Stellen der Planunterlagen ergänzt. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben. Bzgl. der grundsätzlichen Einschätzung, dass das Baudenkmal durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, wurde festgehalten, insbesondere aufgrund der verschiedenen Festsetzungen, durch die sich das Gebäude bestmöglich in die umgebende Landschaft einpasst. Diesbezüglich war zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst nichts veranlasst.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** gab Hinweise zu den Themen Grundwasser, Lage zu Gewässern, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung und Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die meisten der Hinweise in den Planunterlagen bereits enthalten waren. Die Hinweise bzgl. der Darstellung des Amtmannbachs in den Schnitten und bzgl. der genauen Berechnung des Rückhalteraumes wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass diese Punkte noch während des Bauleitplanverfahrens geklärt werden müssten, wurde nicht geteilt. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

Das **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz**, äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung. Weitere Hinweise wurden für die nächsten Schritte bei der Detailplanung der Ausgleichsflächen gegeben sowie die Meldung der Ausgleichsflächen direkt nach dem Satzungsbeschluss an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, die die weiterführende Planung betreffen, wurden dementsprechend zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

Das **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau** regte an in den Geländeschnitten noch einige Beschriftungen einzufügen. Außerdem sollten diese Schnitte als Festsetzung geführt werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Schnitte wurden entsprechend ergänzt. Die Planunterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend fortgeschrieben. Die Einschätzung diese Schnitte als Festsetzung aufzunehmen wurde aufgrund der bislang schon getroffenen Festsetzungen bzgl. der Höhenlage nicht geteilt. Diesbezüglich war zur Fortschreibung der Planunterlagen 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 den entsprechenden Abwägungstext bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

#### 4.5 Stellungnahmen zur erneuten Öffentlichen Auslegung (Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB zu der fortgeschriebenen Entwurfsfassung mit Stand vom 07.02.2019 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

#### 4.6 erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zu der fortgeschriebenen Entwurfsfassung mit Stand vom 07.02.2019

eingegangenen **9** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden geprüft bzw. in der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2019 wie folgt sachgerecht abgewogen:

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** verwies auf die Stellungnahme vom 01.02.2019, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurde.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da diese Stellungnahme vom 01.02.2019 weder bei der Gemeinde noch beim Architekturbüro Kern eingegangen ist, wurde diese Stellungnahme nochmals bei der Deutschen Telekom Technik GmbH angefordert. In dieser Stellungnahme ergingen unterschiedliche Hinweise bzgl. zu berücksichtigender Erfordernisse im Zusammenhang mit eigenen Telekommunikationsanlagen.

Die Hinweise für die weiterführenden Planungen wurden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen werden sich zu gegebener Zeit mit den in der Stellungnahme genannten Stellen in Verbindung setzen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war nichts veranlasst.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB** wies darauf hin, dass durch die Lageänderung der gebietsexternen Ausgleichsfläche das Waldrecht betroffen sein könnte. In diesem Fall müsste das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB erneut beteiligt werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass im Bereich der gebietsexternen Ausgleichsflächen das Waldrecht nicht betroffen ist. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war nichts veranlasst.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurde.

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

Die **LEW Verteilnetz GmbH** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurde.

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

Die **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**, äußerte weiterhin keine Bedenken.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurde zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans selbst war nichts veranlasst.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurde.

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

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

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

Das **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz**, gab Hinweise zu den Themen Naturschutz und Grünordnung. Bzgl. des Naturschutzes bestand grundsätzliches Einverständnis mit der Planung, da die Änderungen i.V.m. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abgestimmt und aufgrund geänderter Flächenzuschnitte von redaktioneller Art waren. Bzgl. der Grünordnung wurde i.V.m. dem weiteren Bestandsbaum, der bei Umsetzung der Planung entfernt werden muss, vorgeschlagen alternative Planungsmöglichkeiten zu prüfen und den Baum zu erhalten.

Die Hinweise und das Einverständnis bzgl. der Thematik Naturschutz wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Grünordnung / des weiteren Baumes, der nicht erhalten werden kann, wurde zur Kenntnis gegeben, dass bei der Umsetzung der Linksabbiegerspur / des Fußgängerüberweges zusätzlich auch ein Fußweg auf der Straßenseite des geplanten Verbrauchermarktes entstehen soll. Dadurch wird der Straßenraum um den Bereich breiter, in dem der Baum steht. Die einzige Alternative um den Baum zu erhalten wäre, dass auf den o.g. Fußweg verzichtet wird, was aber insbesondere aufgrund der in dem Bereich situierten Bushaltestelle als nicht sinnvoll erachtet wird. Zur Fortschreibung der Planunterlagen des Bebauungsplans 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 m<sup>2</sup> 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).

### Planungsalternativen

Zu Beginn des Planungsprozesses wurden die übergeordneten Eckpunkte des Planvorhabens im Rahmen eines eigenständigen Scopingtermins am 29.01.2018 mit den im gegenständlichen Planungsfall betroffenen, wichtigsten Sachgebieten des Landratsamtes Weilheim-Schongau sowie mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim vorabgestimmt. Der Standort und die Planungs Eckpunkte wurden als grundsätzlich geeignet angesehen, insbesondere auch von Seiten der Sachgebiete Naturschutz und Ortsplanung des LRA. Als zentrale Punkte für die weiterführenden Planungsarbeiten wurden im Hinblick auf die Situierung des Gebäudekörpers ein bestmöglicher Umgang mit dem Gelände / der vorhandenen besonderen Topographie unter weitestmöglicher Berücksichtigung der Höhenschichtlinien sowie zudem auch eine gesamtplanerisch verträgliche Berücksichtigung des südlich angrenzenden Amtmannbaches festgehalten. Daraufhin erfolgte die Erstellung eines ausführlichen Höhen- und Geländeaufmaßes und in der Folge wurde zum einen der Hauptgebäudekörper zur Verringerung der Gelände-Beeinträchtigungen von den markanten, steil geneigten Böschungsbereichen im Norden und Nordwesten des PG weitestmöglich abgerückt. Zum anderen wurde eine entsprechende Ausrichtung / Situierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der betriebsorganisatorischen Erfordernisse (wie Zufahrtssituation, Anzahl und Lage der Stellplätze, Flächen für den Andienungsverkehr etc.) vorgenommen sowie in diesem Zusammenhang auch die OK des Fertigfußbodens im EG auf eine Höhenlage von 763,50 m ü. NN festgelegt. In Berücksichtigung des Verlaufs und der Lage des Amtmannbaches wurde das Bauland auf einen Mindestabstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Des Weiteren hat der Gemeinderat im Vorfeld zur Billigung der Vorentwurfsfassung der Planung die wesentlichen Inhalte des gegenständlichen Planvorhabens in mehreren Sitzungen und Ortsterminen intensiv erörtert. Dabei wurden insbesondere die Situierung des Hauptbaukörpers im Gelände (v.a. Lage im Raum / Baukörperausrichtung, Berücksichtigung Topographie / Höhenschichten, Höhenlage OK FFB EG, betriebsorganisatorische Erfordernisse wie z.B. Stellplatzsituation und Rangierflächen für Andienungsverkehr, etc.) sowie auch die Regelungen zur Kubatur bzw. zur Gestaltung des Hauptgebäudes selbst und aller sonstigen baulichen Anlagen eingehend und abschließend diskutiert (v.a. Dachformen: Satteldach, Pultdach und Flachdach; unterschiedlichste Dacheindeckungen sowie Wand- und Firsthöhen bis hin zur Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen, etc.).

Eine aus gesamtplanerischer Sicht besonders umfassende und detaillierte Untersuchung der Verträglichkeit des Planvorhabens wurde im gegenständlichen Planungsfall v.a. auch im Hinblick auf den geplanten, vergleichsweise groß dimensionierten Baukörper und die besondere Bestandssituation vorgenommen. Diese ist einerseits durch die topographischen Gegebenheiten im Gebiet selbst, das sich zudem im Talraumbereich des Amtmannbaches befindet, und andererseits durch die Blickbeziehungen / Fernwirkung vom nördlichen Randbereich bzw. der B 17 und der Osterbichlstraße aus auf die oberen Abschnitte der beiden Türme des Welfenmünsters von Steingaden (mit dem Panorama des Alpen-Nordrandes im Hintergrund) geprägt. Aufgrund dessen wurden im Rahmen des Planungsprozesses neben dem vorgenannten Gelände- / Höhenaufmaß insbesondere auch diverse graphische Ansichten / Visualisierungen zu Varianten des Hauptbaukörpers inkl. Parkplatzsituation und Darstellungen zu den geplanten Werbeanlagen sowie zudem auch ein Phantomgerüst des Gebäudekörpers zur Bewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens und zur abschließenden Entscheidungsfindung für die gewählte Planungsvariante und insbesondere der festzulegenden Dachform erstellt. Letztlich hat sich der Gemeinderat damit auf einer breiten Informationsgrundlage und nach einem umfassenden Planungsprozess für die gegenständlichen Planungsinhalte und v.a. auch für die Festlegung auf einen Hauptgebäudekörper mit Flachdachform entschieden.

Aus diesen Gründen wurde letztlich die in der Planzeichnung festgesetzte Variante an diesem Standort auch gewählt.

Mindelheim, den 15.03.2019

**kern.**  
architekten

Kern Architekten PartGmbH  
Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: [info@architekt-kern.de](mailto:info@architekt-kern.de)