GEMEINDE
Steingaden

Landkreis Weilheim Schongau

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbauches (BauGB)

Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“ sowie der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Steingaden hat in der öffentlichen Sitzung am 06.12.2018 sowohl zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans als auch zum Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“, jeweils in der Fassung vom 06.12.2018, den Billigungsbeschluss zur Entwurfsfassung sowie den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden & sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“ durchgeführt.
Die Ausarbeitung der Planunterlagen für die beiden Bauleitplanvorhaben erfolgt durch das Architekturbüro Kern, Bürgermeister-Krach-Straße 6, 87719 Mindelheim.

Lage: Das Plangebiet bzw. die beiden Vorhabenbereiche befinden sich im Osten des Hauptortes Steingaden, östlich entlang der Schongauer Straße bzw. direkt nördlich des Amtmannbachs.
Anlass und Bedarf: 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 bestehenden Standort 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.

Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,81 ha. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1056 (TF = Teilfläche), 1057 (TF), 1057/3, 1058/2 (TF), 1129/40 (TF) und 1129/55, 1129/56 (TF), jeweils der Gemarkung Urspring.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“ (ca. 1,33 ha) umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1057, 1057/3, 1058 (TF = Teilfläche), 1058/2 (TF), 1058/3 (TF), 1129/22 (TF), 1129/40, 1129/55 und 1129/56 (TF), jeweils der Gemarkung Urspring.

Die entsprechenden Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche der 12. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“ sind in zwei separaten, dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplänen, jeweils mit unterbrochenen Begrenzungslinien dargestellt.
Die beiden Lagepläne sind Bestandteile dieser Bekanntmachung.

Über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung soll die Öffentlichkeit unterrichtet werden.

Zu diesem Zweck werden im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Entwurfsfassungen der 12. Änderung der Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus einer Plandarstellung und einer Begründung mit Umweltbericht, und des Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 06.12.2018, in der Zeit vom

Dienstag, den 18.12.2018 bis einschließlich Montag, den 28.01.2019

im Rathaus der Gemeinde Steingaden, Krankenhausstraße 1, 86989 Steingaden während der allgemeinen Dienststunden **öffentlich ausgelegt**. Auf Wunsch werden die Planungen erläutert. Dabei besteht für die Bürger die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben bzw. sich zu den Planungen zu äußern und diese mit den Vertretern der Gemeinde zu erörtern.
Zeitgleich werden die Planunterlagen der Bauleitplanvorhaben und dieser Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Steingaden unter folgendem Link https://www.steingaden.de/Bebauungsplaene.16404.0.html zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
Gleichzeitig besteht die Möglichkeit weitere Auskünfte einzuholen, insbesondere über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen.

Insbesondere besteht dabei die Möglichkeit die folgenden Fachgutachten bei der Gemeinde einzusehen:

- Schalltechnische Untersuchung: Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes, Schongauer Straße, 86989 Steingaden; hier: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die umliegende Nachbarschaft; Hils Consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering, Bericht 18088_gew_gu01_v1, mit Stand vom 15.11.2018
- Geotechnischer Bericht zum BV Gemeinde Steingaden, Neubau eines Verbrauchermarktes in 86989 Steingaden; BauGrundSüd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, BV-Code: BV 000 19250, Aktenzeichen AZ 18 09 071; mit Stand vom 14.11.2018

In Berücksichtigung insbesondere von Feiertagen und Ferienzeiten sowie Inhalt und Umfang der Planung wird die Auslegungsfrist auf eine angemessen längere Dauer von 42 Kalendertagen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Parallel zur Entwurfsfassung der Planung werden auch die eingegangenen und erhaltenen umweltbezogenen Informationen bzw. Stellungnahmen aus den beiden Beteiligungsverfahren der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Diese werden ebenfalls in das Internet eingestellt bzw. sind auf der Internetseite der Gemeinde unter dem Link https://www.steingaden.de/Bebauungsplaene.16404.0.html abruf- und einsehbar.

Es liegen entsprechende Umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen zu folgenden Belangen vor: Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserrecht / -wirtschaft und Hochwasserschutz, Immissionsschutz sowie Landes- und Regionalplanung (Stellungnahmen: Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Natur- und Umweltschutzverwaltung, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Wasserrecht, Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Städtebau, Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von

Oberbayern, Planungsverband der Region Oberland und Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Technischer Umweltschutz).
Die entsprechenden Stellungnahmen können im Rahmen der Öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Des Weiteren wird zur Kenntnis gegeben, dass von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Bauleitplanvorhaben keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Außerdem sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar / liegen den Planungen zu Grunde:

- Schutzgut Boden:
  - Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Bodeninformationssystem, Bodenkarte Maßstab 1:200.000, Geologische Karte M 1:500.000, Bodeninformationssystem des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU),
  - Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungsplans
- Schutzgut Wasser:
  - Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiet (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU)
- Schutzgut Klima / Luft:
  - Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Steingaden und Altenstadt
- Schutzgut Flora, Fauna und Biologische Vielfalt:
  - Artenschutzkartierung und Biotopkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU),
  - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU)
  - Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Weilheim-Schongau,
  - Aussagen des gemeindlichen Landschaftsplans,
  - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz / Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Schutzgut Landschaft(sbild):
  - Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungs- sowie Landschaftsplans
- Schutzgut Kultur / Sachgüter:
  - „Bayerischer Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
  - Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungsplans

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird weiterhin für die Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wurde ein eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Als Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ist folgendes zusammenfassend festzuhalten:

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

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
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

Weiterführende Ausführungen bzw. detailliertere Informationen können dem Umweltbericht (aufgestellt am 02.08.2018 und fortgeschrieben am 06.12.2018) entnommen werden, welcher den Planunterlagen sowohl der Änderung des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans als Anlage zur Begründung beiliegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird grundsätzlich zeitgleich zu diesem Verfahrensschritt durchgeführt.
Auch hier wurde aufgrund von Feiertagen und Ferienzeiten sowie des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen die Auslegungsfrist auf eine angemessen längere Dauer von 42 Kalendertagen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanungen unberücksichtigt bleiben können.

Die Beschlüsse und die Fristen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu den beiden Bauleitplanvorhaben werden hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

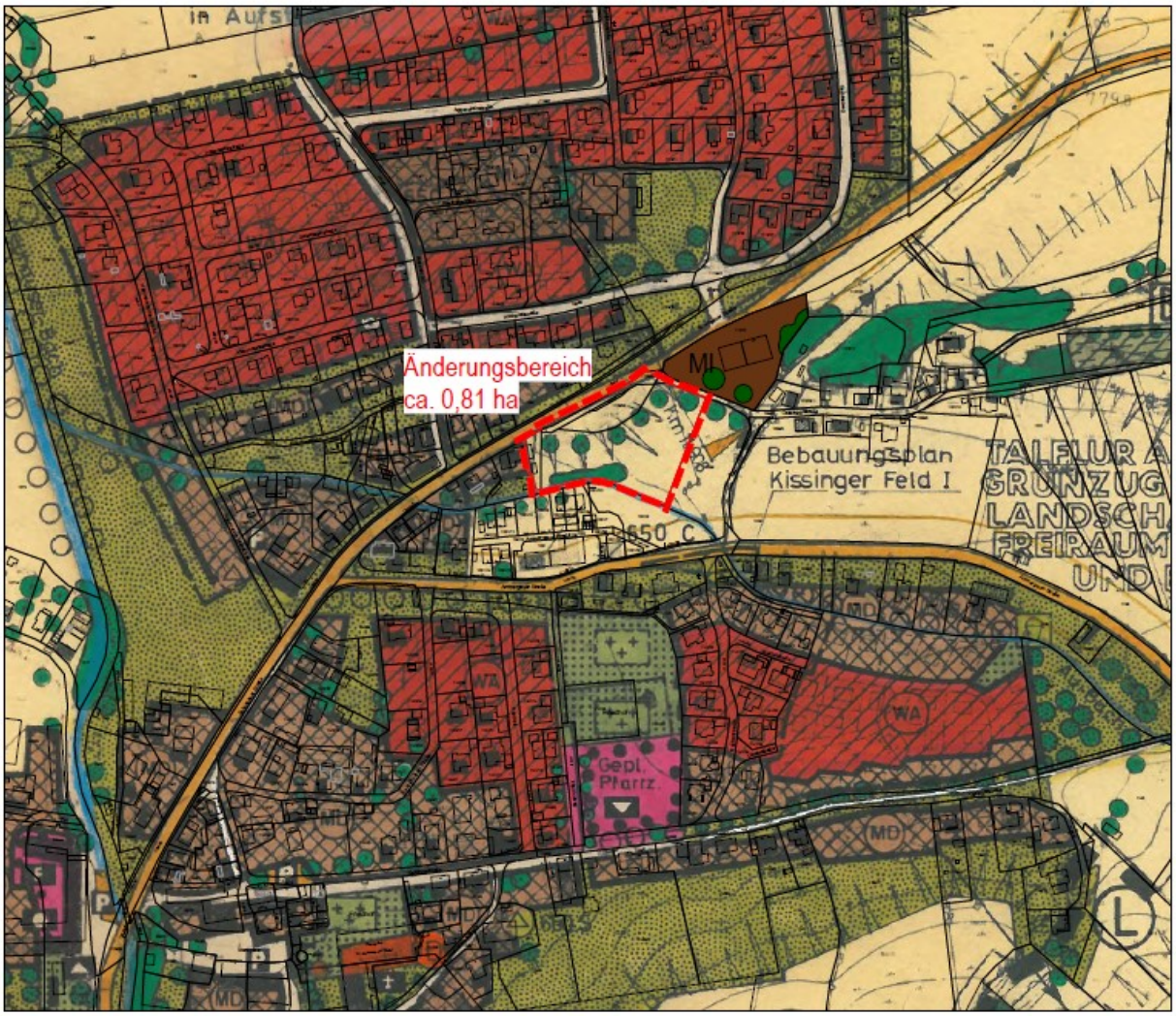
Steingaden, den 10.12.2018

gez.: (Siegel)

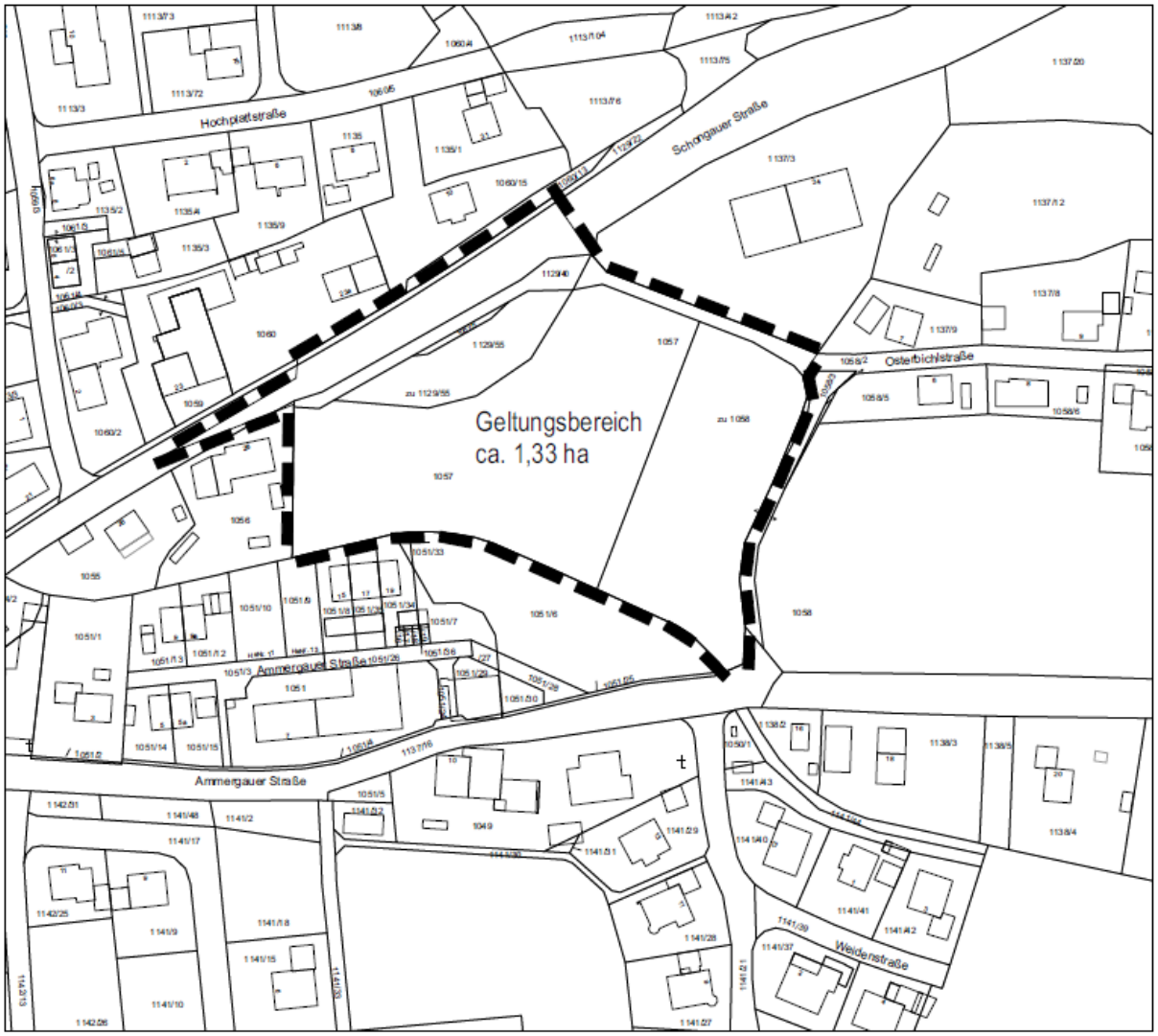
.....
X. Wörle, 1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht /angeschlagen am: .....

Abgenommen am: .....



Gemeinde Steingaden, **12. Änderung des Flächennutzungsplans,** **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches** **Anlage zur Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses der Entwurfsfassung und des Beschlusses zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**	**Datum:** 06.12.2018 **Maßstab:** 1 : 5.000 **Flächengröße:** ca. 0,81 ha
kern. architekten Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim Tel. 08261 / 731-89-0 Fax. 08261 / 731-89-20 info@architekt-kern.de www.architekt-kern.de	N



Gemeinde Steingaden, **Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg",** **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches** **Anlage zur Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses der Entwurfsfassung und des Beschlusses zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**	**Datum:** 06.12.2018 **Maßstab:** 1 : 2.000 **Flächengröße:** ca. 1,33 ha
kern. architekten Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim Tel. 08261 / 731-89-0 Fax. 08261 / 731-89-20 info@architekt-kern.de www.architekt-kern.de	N