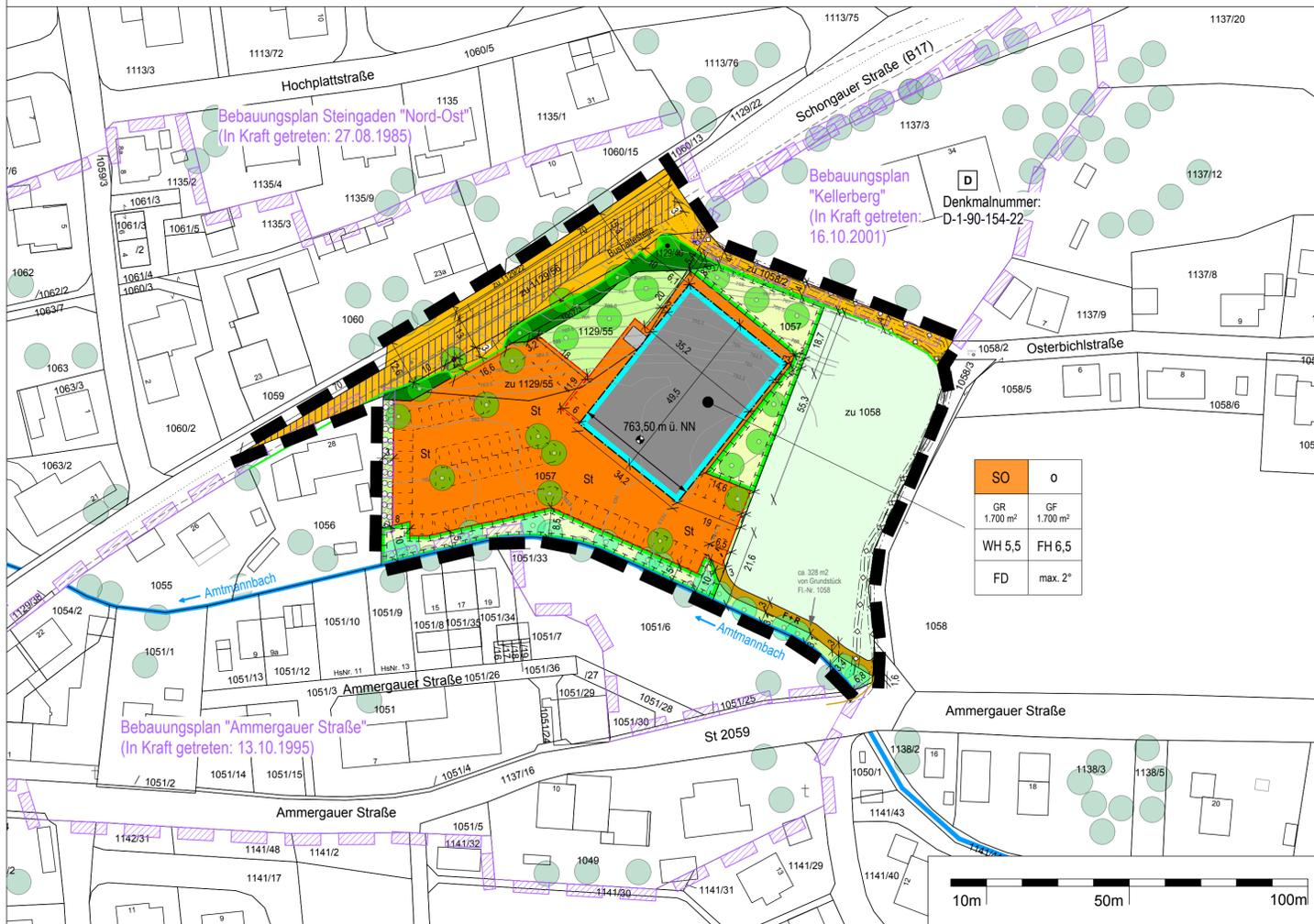


Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg"



Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat Steingaden hat in der Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2018 fand mit Bekanntmachung vom 13.08.2018 in der Zeit vom 21.08.2018 bis einschließlich 24.09.2018 statt (durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen sowohl in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Steingaden als auch mittels zeitgleichem Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2018 fand mit dem Schreiben vom 13.08.2018 bis einschließlich 19.09.2018 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 06.12.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2018 bis einschließlich 28.01.2019 öffentlich ausgestellt (durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowohl in den Diensträumen des Rathauses Steingaden als auch durch zeitgleiche Möglichkeit zur Einsichtnahme mittels Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).

Insbesondere aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Auslegungsfrist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf eine angemessene längere Dauer von 42 Kalendertagen verlängert. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 10.12.2018 bis einschließlich 21.01.2019 statt.

Auch hier wurde insbesondere aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Auslegungsfrist auf eine angemessene längere Dauer von 42 Kalendertagen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.02.2019, wurde gemäß §§ 4 Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 04.03.2019 erneut öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 08.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Dauer der erneuten Auslegung angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.02.2019, fand mit dem Schreiben vom 12.02.2019 bis einschließlich 28.02.2019 statt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde auch die Dauer der Frist zur Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

Der Gemeinderat Steingaden hat in der Sitzung am 14.03.2019 den Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg", in der Fassung vom 14.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Steingaden, den (1. Bürgermeister X. Würle, Siegel)

Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Steingaden übereinstimmen.

Steingaden, den (1. Bürgermeister X. Würle, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse (www.steingaden.de) die Planung eingesehen werden kann.
Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@dbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

Steingaden, den (1. Bürgermeister X. Würle, Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Steingaden

Mindelheim, den Peter Kern, Architekt

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 1.700 m² maximal zulässige Grundfläche: 1.700 m²

GF 1.700 m² maximal zulässige Geschossfläche: 1.700 m²

WH Wandhöhe, als Höchstmaß

FH Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise

B Baugrenze

FD zulässige Dachform bei Hauptgebäuden;
hier: Flachdach (FD)

max. 2° zulässige Dachneigung (Maximalwert)

↔ Firstrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen

☐ öffentliche Verkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung

■ Öffentliche Grünfläche

■ Grünflächen auf privatem Grund
mit Zweckbestimmung Anlagen- / Baugrubendurchgrünung

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen - Anpflanzung einer artenreichen
Strauchgehölzstruktur (Pflanzung von Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft;
Ausgleichsflächen auf Privatgrund

● festgesetzter Baumstandort;
Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind.
2. Wuchsordnung; alternativ ist auch die Anpflanzung von
heimischen Obstgehölzen zulässig

● festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung
von standortheimischen Ufergehölzen

● Erhalt von Laubbäumen bzw. Erhalt von ortsbildprägenden,
markanten Einzelgehölzen; 1. und 2. Wuchsordnung

● Einzelgehölz (Bestand), muss bei Umsetzung der Planung
entnommen werden

6. Flächen für die Landwirtschaft

■ Fläche für die Landwirtschaft

7. Versorgungsanlagen und -leitungen

— unterirdische Stromleitungen (20-kV-Kabelleitung) inkl. Grenze des
beidseitigen Schutzbereiches von 1 m

8. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg"

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
und -gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze*
mit Zweckbestimmung:
St = offene / nicht überdachte Stellplätze

■ Fuß- und Radwegefläche

■ freizuhaltendes Sichtdreieck, Anfahrtsicht
(Schenkellänge 70 m bei 50 km/h)

■ N.N.-Höhenbezugspunkt / Höhenkote der Oberkante (OK)
Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG): 763,50 m ü. NN

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

■ Grenze räumliche Geltungsbereiche bestandskräftige
Bebauungspläne mit Beschriftung

— Fahrbahnaußenkante

— Achse / Gradiente von Erschließungsstraßen, Bestand

— Außenkante Rad- und Fußwegefläche; Vorschlag
Fortsetzung Wegeführung

— Sicherungsanlage / Leitplanke St 2059, Überführung
Ammannbach

■ Vorschlag: Lage der geplanten Stellplätze

■ Bestandsgehölz

■ Gewässer, Bestand

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
mit Denkmalnummer (Baudenkmäler)

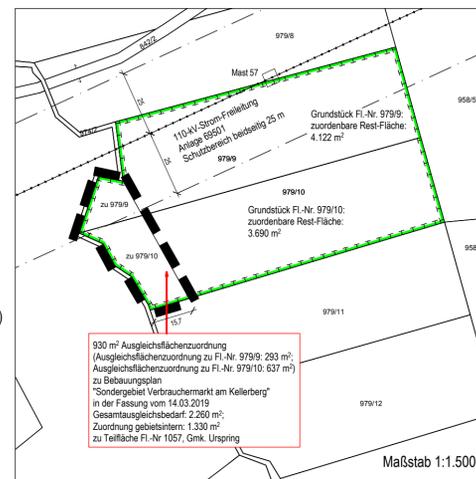
■ Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude und sonst.
Gebäudeteile, Bestand

■ geplantes Haupt- / Nebengebäude

— Höhenlinien mit Beschriftung

■ bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

3,00 Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern



Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung der Ausgleichsfläche

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft; Gesamfläche Fl.-Nr. 979/9: 4.415 m²;
Gesamfläche Fl.-Nr. 979/10: 4.327 m²; jeweils anrechenbar mit einem Faktor von 1,0;

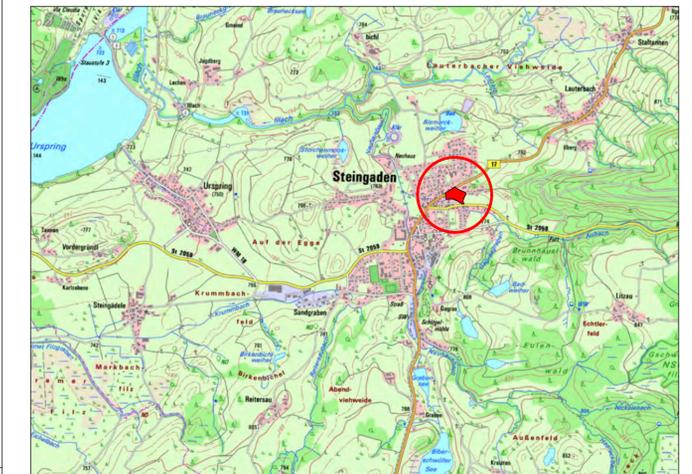
■ Umgrenzung der festgesetzten/zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsfläche
von insgesamt 930 m² (2.228 m² Gesamtausgleichsflächenbedarf - 1.330 m² gebietsintern)
von den 930 m²: Zuordnung zu Fl.-Nr. 979/9: 293 m² und zu Fl.-Nr. 979/10: 637 m²

Kurzdarstellung übergeordneter Maßnahmenkonzeption:
grundsätzliche Zielsetzung der Maßnahmenkonzeption: Herstellung neuer Lebensräume
für Arten der Kontaktzone Feldgehölz / Gewässer-Offenlandbereich bzw.
schwerpunktmäßig für Tierarten, v.a. Vogelarten, Amphibien- und Insektenarten, etc.
geschaffen werden, die an Feucht- und Nasswiesenvegetation angepasst sind.

Die Planung sieht nach derzeitigem Sachstand folgende übergeordnete
Maßnahmenkonzeption vor:

- Maßnahmen zur Strukturvermehrung entlang des Doldenseebaches. Durchführung von Maßnahmen zum Vorantrieb in Bezug auf die Gewässer- und Ufermorphologie geeigneter Stellen (ca. 0,30 m oberhalb des Mittelwassers). Zudem bereichsweise Aufbau gewässerbegleitender Hochstaudeusäume.
- Ggf. Anlage eines wechselfeuchten bis feuchten Flachwässers in einem entsprechend dafür geeigneten Teilbereich des Geländes.
- Großflächige Entwicklung einer Feuchtwiese, Durchführung von Maßnahmen für eine artenreiche Extensivierung; Entwicklung / Optimierung des Grünlandes zu einem artenreichen Extensivgrünland durch artenbezogene Anreicherung der Flächen durch bereichsweise Ausbringung einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung.
- Ergänzung der Feldgehölzstruktur entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 979/10 durch Gehölze 1. und mindestens 2. Wuchsordnung sowie einer flächenhaften Struktur aus Strauchgehölzen.
- Punktueller Aufbau von Obstgehölzen / Obstgehölzstrukturen entlang des Übergangsbereiches zu den in Richtung Osten anschließenden weiterhin (intensiv) landwirtschaftlich als Grünland genutzten Nachbargrundstücken außerhalb des Schutzbereiches der Strom-Freileitung, die über den nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 979/9 verläuft. Zudem Aufbau eines durchgehenden Hochstaudeusaaums bzw. Pufferstreifens in allen Rand- / Übergangsbereichen zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Nachbargrundstücken.
- Aufbau von Feldgehölzstrukturen: In dem Bereich außerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung bestehend aus Gehölzen 2. und 3. Wuchsordnung; innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung bestehend aus Gehölzen 3. Wuchsordnung mit maximaler Höhe von ca. 7,0 m (siehe auch Abbildung unter Ziffer 8.2 der Begründung; Unterwuchshöhe im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung).

Weitere Ausarbeitung der detaillierten Ausgleichsflächenplanung / Detailplanung:
Die Erstellung der Detailplanung bzw. der detaillierten planerischen Umsetzung des
vorgenannten übergeordneten Maßnahmenkonzeptes erfolgt im weiteren in enger
Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises
Weilheim-Schongau sowie ggf. dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim / SG Wasserrecht
des LRA Weilheim-Schongau. Insbesondere ist auch zu prüfen, ob in Verbindung mit der
Umsetzung der Maßnahmen die Erfordernis zur Durchführung einer wasserrechtlichen
Genehmigung ausgelöst wird.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

Planvorhaben:
**Bebauungsplan
"Sondergebiet Verbrauchermarkt am
Kellerberg"**
ENDFASSUNG vom 14.03.2019

Projektphase: **ENDFASSUNG**

Projektnummer: **18-101**

Plan-Dat.: **19214 Steingaden BP SO Verbrauchermarkt
am Kellerberg Planzeichnung_End.wmf**

Verfahrensträger:
**Gemeinde Steingaden
Krankenhausstraße 1
86989 Steingaden**

Datum: **gez. 19.04.2018,
erg. 03.05., 14.05., 25.06.2018,
12.07., 02.08.2018,
06.12.2018, 07.02.2019 und
14.03.2019**

Maßstab: **1 : 1.000**

gez.: **r / me**

kern.
architekten

Kern Architekten PartGmbH
Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim

Tel. 08261 / 731 89-0

Fax 08261 / 731 89-20

info@architekt-kern.de

www.architekt-kern.de

P. Kern Architekt