

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 30.07.2018

Gemeinde Buxheim Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 11.04.2018 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.10.2017 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege:

Stellungnahme:

Die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB) sind im Rahmen des Umweltberichts darzustellen.

Stellungnahme vom 26.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege:

Stellungnahme:

Grundsätzlich besteht aus naturschutzfachlicher Sicht mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorgung Buxheim" in Buxheim Einverständnis.

Es wird darum gebeten, die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche, Flur-Nr. 782 und 779 (Teilfläche), Gemarkung Buxheim aus der Fläche zu streichen/verlegen.

Stattdessen soll parallel zum bestehenden Weg eine Baumallee aus Winter-Linden oder/und Berg-Ahorn angepflanzt werden. Dadurch lässt sich die Fläche besser bewirtschaften.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis zum Bebauungsplan aus naturschutzfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte, die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche, Flur-Nr. 782 und 779 (Teilfläche), Gemarkung Buxheim zu verlegen, wird nachgekommen, um dem die Fläche pflegenden Landwirt eine einfachere Bewirtschaftung zu ermöglichen. In den Bebauungsplan wird für die Ausgleichsfläche die Pflanzung einer Baumallee aus Winter-Linden und Berg-Ahorn entlang der bestehenden Straße aufgenommen sowie die Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung angepasst.

Die oben angeführten Änderungen wurden mit dem Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt und das abschließende Einverständnis eingeholt (siehe ergänzende Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege vom 23.08.2018). Weitere Planänderungen sind somit nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Ausgleichsfläche ist in der planerischen Darstellung mit einer T-Linie zu kennzeichnen (siehe Punkt 2.22).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die interne Ausgleichsfläche ist bereits in der planerischen Darstellung als T-Linie gekennzeichnet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 5.610 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 782 und 779 (Teilfläche) der Gemarkung Buxheim kompensiert.

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- In die Fläche ist eine Fettwiesen/Frischwiesenmischung einzusäen. Dabei ist wie folgt vorzugehen: Zunächst soll die Fläche 2 bis 3 Mal gefräst oder tief gegrubbert werden, um die Grasnarbe aufzureißen. Zwischen den einzelnen Arbeitsgängen sollen die Gräser aufkommen. Anschließend ist mithilfe einer Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Die Einsaat soll möglichst im Herbst stattfinden und der Boden anschließend angewalzt werden, um die Samen leicht in den Boden zu drücken.

- Die Fläche wird dann mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts gepflegt. Auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln wird verzichtet. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Fettwiese.
- Auf der gekennzeichneten Fläche in der Planskizze (grünschraffiert) ist eine Baumallee entlang der Straße durch Pflanzung von Berg-Ahorn und Winter-Linde (im Bereich der grünschraffierten Fläche) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzulegen.

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.10.2017 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege:

Stellungnahme:

Bezüglich des Artenschutzes sind die Belange der Zauneidechsen zu berücksichtigen. Hier müssen die Maßnahmen mit den Planungen zur Elektrifizierung abgestimmt werden.

Stellungnahme vom 26.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege:

Stellungnahme:

Bezüglich des Artenschutzes sind wie auch schon in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 23.10.2017 beschrieben, die Belange der Zauneidechse zu berücksichtigen, die im nahen Umfeld an der Bahnböschung leben (z.B. keine Lagerflächen an Bahnböschung, Schutzzaun während Bauzeit, ...). siehe Punkt 8.2.1.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume".

Es wird empfohlen, artenschutzrechtliche Konflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu ermitteln und zu lösen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um eine Einschätzung der Betroffenheit von Zauneidechsen und eine Bewertung des Lebensraumes ergänzt. Auf Grund der Habitatausstattung im Plangebiet (intensiv genutztes Grünland) ist dort und im Eingriffsbereich nicht

mit einem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Das Gleisbett liegt tiefer als das Plangebiet und die Böschung ist südwestexponiert. Allein deshalb stellt diese Böschung einen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse dar. Zwischen der Böschung und dem Geltungsbereich verläuft ein gänzlich durchwachsender Fußweg, welcher bereits aktuell lediglich in unmittelbarer Nähe zur Böschungskante geeignete Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen aufweist und somit bereits eine Art Barriere zum Plangebiet hin darstellt. Ein Einwandern von Individuen in das Plangebiet ist somit nahezu ausgeschlossen.

Um jeglichen Restzweifel zu beseitigen und ein Einwandern von Zauneidechsen zu verhindern wird empfohlen, entlang der Plangebietsgrenze parallel zur Bahnlinie einen Amphibienschutzzaun vor dem Eingriff zu errichten und bis Ende der Bauarbeiten zu erhalten. Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend ergänzt.

Die oben angeführten Änderungen wurden mit dem Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt und das abschließende Einverständnis eingeholt (siehe ergänzende Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege vom 28.08.2018). Weitere Planänderungen sind somit nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan ist unwirksam, wenn er wegen nicht ausräumbarer artenschutzrechtlicher Konflikte nicht umgesetzt werden kann.

Deshalb sollte vor dem Satzungsbeschluss beurteilt werden, ob evtl. vorhandene artenschutzrechtliche Konflikte z.B. über Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Maßnahmen sind bereits im Bebauungsplan intergriert. Ein Konfliktpotenzial hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist im Weiteren nicht erkennbar.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliches (intensiv) genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich an die Autobahn sowie die Bahngleise angrenzende Bäume und Gehölzstrukturen. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.

- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit möglichen einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche wahrscheinlich begrenzt. Lediglich die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen bieten Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet bzw. ein Biotopverbund ist nur sehr eingeschränkt vorhanden (Autobahn A 7, "Memminger Straße" und Eisenbahnlinie "Leutkirch-Memmingen" südwestlich angrenzend).
- Der Lärm und die Störungen durch den Kfz-Verkehr und der Bahnstrecke lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Die südlich gelegenen Gleisanlagen könnten Lebensräume für die Zauneidechse aufweisen. Eine artenschutzfachliche Kartierung wurde hierfür allerdings nicht durchgeführt. Das Plangebiet selbst weist keine Eignung für Zauneidechsen auf. Die Fläche ist eben und wird intensiv bewirtschaftet, so dass lediglich der außerhalb gelegene, südwestexponierte Böschungsbereich hinunter zum Gleisbett sowie ggf. noch die obere Böschungskante relevante Habitate darstellen. Da zudem zwischen der oberen Böschungskante und dem Plangebiet ein (gänzlich durchwachsender Weg) besteht, existiert bereits eine Barriere hin zum Plangebiet, bestehend aus ungeeignetem Lebensraum für Reptilien. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ist daher nahezu ausgeschlossen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Im Bereich des geplanten Sickerbeckens im Südosten des Plangebietes ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten. Da das Plangebiet bereits von Verkehrswegen umgeben ist, ist nicht mit einer weiteren Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Bereich der Stellplätze ist eine Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Zusätzlich wird auf einem Grünstreifen, der das Plangebiet im Osten begrenzt, eine private Grünfläche festgesetzt. Diese wird von der DB Netz AG, Regionalbereich Süd, temporär als Ausgleichsfläche genutzt. Nach Beendigung der Ausgleichsmaßnahme, wird die Grünfläche weiter bestehen bleiben. Eine weitere Grünfläche (privat) befindet sich im Bereich des Sickerbeckens im Südosten und verläuft dann weiter im Südwesten entlang des Geltungsbereiches.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Einheit "Unteres Illertal" der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würm-Kaltzeit an (ggf. mit Löß und Lößlehm bedeckt), die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.
- Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland).
- Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähig-

keit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

- Sowohl das geplante Sickerbecken, als auch die private Grünfläche der DB Netz AG, Regionalbereich Süd; tragen zur Minimierung der Freiflächenversiegelung bei.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 20.10.2017 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht:

Stellungnahme:

1. Öffentliche Wasserversorgung

Die Gemeinde Buxheim ist an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Memmingen angeschlossen und besitzt somit eine gesicherte Wasserversorgung. Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete.

Es bestehen deshalb keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Nahversorgung Buxheim".

2. Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung wird in den vorgelegten Unterlagen keine Aussage getroffen. Neue Baugebiete sind im Trennsystem zu entwässern. Wir gehen davon aus, dass das anfallende häusliche Schmutzwasser dem Gruppenklärwerk Heimertingen der Stadt Memmingen zugeleitet wird. Ob das Kontingent der Gemeinde Buxheim für die geplante Bebauung ausreichend ist bitten wir in eigener Zuständigkeit zu klären.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auch zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird keine Aussage getroffen. Grundsätzlich muss das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser vorrangig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Bei der Versickerung bitten wir zu beachten, dass einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die Zustimmung zur Entwässerung kann unter den getroffenen Annahmen (Trennsystem, Versickerung des Niederschlagswassers) in Aussicht gestellt werden.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.10.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Wasserversorgung

Die Gemeinde Buxheim wird über die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Memmingen mit Trinkwasser versorgt.

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3. Grundwasserstände

Für das betroffene Gebiet ist nach unserem Kenntnisstand mit Grundwasserflurabständen von ca. 8 m zu rechnen.

4. Siedlungsentwässerung

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des §. 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des Baugebietes "Nahversorgung Buxheim" im modifizierten Trennsystem durchzuführen. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist dabei in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Buxheim oder alternativ der Stadt Memmingen einzuleiten und damit dem Gruppenklärwerk Memmingen zuzuführen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen empfehlen wir dringend eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Das unverschmutzte Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah zu versickern bzw. zu verrieseln oder in begründeten Ausnahmefällen über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Ferner empfehlen wir für den Bereich des Bebauungsplanes künftige Bauherrn darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungs-entwässerung" (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

5. Oberflächengewässer und Hochwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

Stellungnahme vom 12.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Zum Vorentwurf der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Buxheim nahmen wir bereits mit Schreiben vom 20.10.2017 Stellung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 20.01.2017 wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

1. Öffentliche Wasserversorgung

Die Gemeinde Buxheim wird von den Stadtwerken Memmingen mit Trink- und Brauchwasser versorgt und besitzt somit eine gesicherte Wasserversorgung. Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete.

Daher bestehen keine Bedenken gegen die im Betreff bezeichnete Bauleitplanung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens geäußert werden und die Wasserversorgung gesichert ist.

Stellungnahme:

2. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Ob das Kontingent der Gemeinde Buxheim für die geplante Bebauung ausreichend ist bitten wir in eigener Zuständigkeit zu klären.

Hinweis:

In Nr. 8.2.2.4 ist ein Fehler enthalten. Das häusliche Schmutzwasser ist vollständig dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen zuzuleiten. Die Gemeinde Buxheim verfügt über keine eigene Kläranlage.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erschließungsplanung erfolgt im Trennsystem. Das bestehende Kontingent der Gemeinde Buxheim reicht aus die zusätzliche Schmutzfracht aufzunehmen.

Der Hinweis zum häuslichen Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert werden. In Teilbereichen in denen eine direkte Versickerung nicht möglich ist, soll eine Ableitung in eine zentrale Versickerungsanlage erfolgen. Bei der Versickerung bitten wir zu beachten, dass einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen sind in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt.

Stellungnahme:

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Behandlung von Niederschlagswasser aus den für die Bebauung vorgesehen Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen wird im Text entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das notwendige Wasserrechtsverfahren wird beim Landratsamt Unterallgäu beantragt.

Stellungnahme:

Mit der geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis mit der geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Wasserwirtschaftsamt Kempten 8 m.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,60 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Sickermulden zu versickern.

Zudem stellt die Festsetzung eines Sickerbeckens eine Rückhaltung und schadlose Versickerung von Niederschlagswasser aus Starkniederschlägen sicher.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Entwässerung des Baugebietes soll über ein modifiziertes Trenn-System erfolgen. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist dabei in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Buxheim oder alternativ der Stadt Memmingen einzuleiten und damit dem Gruppenklärwerk Memmingen zuzuführen. Die Gemeinde Buxheim wird über die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Memmingen mit Trinkwasser versorgt. Das Baugebiet ist an diese zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird im Trennsystem gesammelt und dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen zugeleitet. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch Sickermulden im Bereich der zu pflanzenden Bäume auf den Stellplätzen versickert. Weitere Sickermulden, in welchen auch das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser versickern kann, befinden sich rückseitig (südwestlich) der Gebäude sowie zwischen den beiden Gebäuden. Zusätzlich ist ein zentrales Sickerbecken zur Sammlung der Starkniederschläge im südöstlichen Bereich geplant.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Memmingen.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch höhere Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7,6°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 950 mm bis 1.100 mm relativ hoch.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die umliegenden Feldgehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch den Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und der (noch) nicht elektrifizierten Bahnanlage reichern sich Schadstoffe in der Luft an, sodass die Luftqualität erheblich vorbelastet ist. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es für die im Nordwesten liegenden Wohnhäuser zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Kleinräumigkeit des 1,68 ha großen Plangebietes und des voraussichtlich geringen Gebäudevolumens entsteht für das Schutzgut Klima/Luft eine geringe Beeinträchtigung. Die lokale Kaltluftproduktion der offenen Bodenflächen geht verloren, während die Frischluftproduktion der umliegenden Feldgehölze nicht in ihrer Funktion gestört wird.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Kunden- und Lieferverkehr.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

- Buxheim und Memmingen liegen im Unteren Illertal des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Alpenvorlands. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Lage des Haupt-Ortes Buxheim. Der Bereich ist von Norden teilweise von der "Memminger Straße" sowie vom angrenzenden Fahrradweg einsehbar. Da das Plangebiet von Verkehrswegen und einer Bahnlinie umgeben ist sowie landwirtschaftlich genutzt wird, besitzt der Bereich eine geringe Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringe Beeinträchtigung, da der Bereich lediglich von der "Memminger Straße" bzw. vom angrenzenden Fahrradweg sowie teilweise von den westlich liegenden Wohnhäusern einsehbar ist.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Bereiche der Stellplätze möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Schaffung eines Sickerbeckens und einer Grünfläche, die von der DB Netz AG, Regionalbereich Süd temporär als Ausgleichsfläche genutzt wird, wird das Landschaftsbild aufgewertet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.03.2018 des Eisenbahn-Bundesamtes:

Stellungnahme:

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass durch den Betrieb sowie die zukünftige Elektrifizierung im Rahmen des Vorhabens der ABS 48, der Eisenbahnstrecke, Immissionen und Emissionen entstehen, wie Luft-, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.

Stellungnahme vom 06.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Für die Büroräume des Ärztehauses ist zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auch seitens der Gemeinde Buxheim wird die Notwendigkeit gesehen, eine Prüfung des Erfordernisses passiver Lärmschutz-Maßnahmen vorzunehmen. Gemäß der Rücksprache mit dem Landratsamt Unterallgäu kann dies jedoch auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden. Somit sind auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine entsprechenden Festsetzungen zu treffen.

Stellungnahme vom 29.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten:

Stellungnahme:

Emissionen

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden. Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden nach dem aktuellen Stand der Technik und gültigen Richtlinien sind auf Kosten der Antragsteller vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den Emissionen und gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 09.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Eisenbahn-Bundesamtes:

Stellungnahme:

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass durch den Betrieb sowie die zukünftige Elektrifizierung im Rahmen des Vorhabens der ABS 48, der Eisenbahnstrecke, Immissionen und Emissionen entstehen, wie Luft-, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die Emissionen und Immissionen durch den Betrieb und die künftige Elektrifizierung der angrenzenden Bahnlinie werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist daher durch Geruchsbeeinträchtigungen vorbelastet. Zusätzlich sorgt der angrenzende Kfz- und Bahnverkehr für Lärmvorbelastungen. Das Plangebiet besitzt somit eine geringfügige Naherholungs-Funktion.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche geht verloren. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches sowie dessen geringe Naherholungseignung wird die Naherholungsfunktion kaum beeinträchtigt, der Radweg- und Fußweg bleibt erhalten. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung eines Vollsortiment- und Getränkemarktes sowie von Arztpraxen und einer Apotheke ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze geschaffen und die Nahversorgung mit Getränken und Lebensmitteln, sowie medizinischer Versorgung gesichert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase der geplanten Gebäude kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß

und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Unterallgäu. Zur Entsorgung der Abwässer siehe Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist während der Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.10.2017 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten,

die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung. Falls im Zuge der Bauarbeiten Denkmäler zu Tage treten sollten, ist dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sowie der unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

- Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) ist grundsätzlich möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

Die vielfältigen Einwirkungen des Menschen auf die anderen Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen beschrieben (z. B. Eintrag von Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft, Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Durchgangsverkehr).

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.10.2017 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege:

Stellungnahme:

Die Flur-Nr. 317, Gemeinde Buxheim ist im Rahmen der Elektrifizierung der Bahnstrecke München - Lindau nach derzeitigem Kenntnisstand als temporäre Ausgleichsfläche für Zauneidechsen vorgesehen (CEF-Maßnahme A3). Demnach kann die Fläche für die Dauer der erforderlichen Maßnahmen nicht überbaut werden.

Der Planfeststellungsbeschluss zur Elektrifizierung liegt noch nicht vor. Es wird darum gebeten, zur Abstimmung der Planunterlagen Kontakt mit der DB Netz AG, Großprojekt Süd aufzunehmen.

Stellungnahme vom 26.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege:

Stellungnahme:

Wichtiger Hinweis:

Die Flur-Nr. 317, Gemeinde Buxheim ist im Rahmen der Elektrifizierung der Bahnstrecke München - Lindau als temporäre Aussetzungsfläche für Zauneidechsen vorgesehen (laut Planfeststellungsbescheid vom 08.02.2018 als Maßnahme A3 CEF, laut Landschaftspflegerischer Ausführungsplan Maßnahmen M3 und M7). Die Aussetzungsflächen auf Flurnr. 317 Gmk. Buxheim müssen solange als Habitat für Zauneidechsen bestehen bleiben, bis eine Wiederbesiedlung der nahegelegenen Bahnböschungen erfolgen kann (dies muss von der Deutschen Bahn durch einen Reptilienexperten nachgewiesen werden). Dieser Nachweis bzw. der Rückbau der Aussetzungsflächen für Zauneidechsen wird nach derzeitigem Kenntnisstand im Jahr 2021 erfolgen.

Demnach kann die Flurnr. 317 bis zum Rückbau der Zauneidechsen-Aussetzungsfläche nicht überbaut werden.

Diese Angaben sind unter Punkt 8.1.2 "Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen" zu übernehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die im Zuge der Elektrifizierung der Bahnstrecke im relevanten Bereich liegende Teilfläche des Grundstückes bis zum Rückbau im Jahr 2021 nicht bebaut werden darf. Entgegen der Stellungnahme, jedoch gemäß dem Abstimmungstelefonat mit der Unteren Naturschutzbehörde am 06. und 07.08.2018 ist mit der Vorgabe, dass die Flurnummer 317 nicht bebaut werden dürfe, lediglich der Teilbereich mit der Zauneidechsen-Maßnahmenfläche gemeint.

Die temporären Zauneidechsen-Ersatzhabitate liegen außerhalb des Eingriffsbereiches und werden mit einer Grünfläche überplant. Der Bereich bleibt also von der Bebauung gänzlich unberührt. Um einen unbeabsichtigten Eingriff in die Zauneidechsen-Ersatzlebensräume zu vermeiden, wurden Maßnahmen (z.B. Bauzaun) in den Bebauungsplan bereits aufgenommen. Die temporäre Ausgleichsfläche der Deutschen Bahn ist zwar schon mehrfach im Bebauungsplan enthalten (z.B. als Festsetzung unter 2.22 oder unter "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" und "Schutzgut Landschaftsbild" im Kapitel "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung". Zusätzlich ist die Festsetzung zum Bauverbot auf dieser Fläche im Plan mit "keine baulichen Anlagen" ersichtlich. Zur schnelleren Übersicht wird die temporäre Ausgleichsfläche wie gewünscht, noch einmal unter dem Kapitel "Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen" aufgeführt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Südöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 3,5 km, liegt das FFH-Gebiet "Benninger Ried" (Nr. 8027-301). Des Weiteren liegt in nördlicher Richtung im Abstand von etwa 6,7 km ein weiteres, kleineres FFH-Gebiet ("Heimertinger Illerleite", Nr. 7926-301). In westlicher Richtung, über die bayrische Staatsgrenze hinweg, befinden sich im Landkreis Biberach (Baden-Württemberg) Teilflächen des FFH-Gebietes "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 8126-311) in einem Abstand von etwa 3,5-5 km. Auf Grund der deutlichen Abstände der genannten FFH-Gebiete zum Plangebiet ist nicht mit einer direkten Beeinträchtigung zu rechnen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Die nächstgelegenen nach § 30 BNatSchG kartierten, geschützten Biotope liegen östlich des Plangebietes. In einem Abstand von etwa 80 m (östlich der Bundesautobahn A 7) liegen Teilflächen des Biotopes "Hecken, Feldgehölze und mesophile Gebüsche im Westteil von Memmingen" (Biotop-Nr. MM-1043). Weitere Teilflächen erstrecken sich in südlicher Richtung über die angrenzenden Gleisanlagen hinweg. Weiter östlich im Stadtgebiet Buxheim sowie in südwestlicher Richtung im Stadtgebiet Memmingen befinden sich zahlreiche kartierte Stadtbiotope.
- Im Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Illerauen nördlich von Buxheim" (Nr. LSG-00491.01) in einem Abstand von etwa 1,8 km.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie auf Grund der großen Abstände sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...]" bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Ausgleichsfläche aus anderen Planungen:

Der Elektrifizierung der südwestlich gelegenen Bahnlinie Leutkirch-Memmingen wurde eine temporäre Ausgleichsfläche zugeordnet, welche sich im östlichen Plangebiet befindet. Auf dieser werden Maßnahmen umgesetzt, welche ein Umsiedeln von Zauneidechsen ermöglichen. Die Erhaltung der Fläche ist bis 2021 vorgegeben, anschließend soll der Rückbau erfolgen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Bereich als Grünfläche festgesetzt, auf welcher keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Nach Beendigung der Ausgleichsmaßnahme, wird die Grünfläche weiter bestehen bleiben.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 30.10.2017 der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Buxheim die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 400 m² sowie für eine Bä-

ckerei mit rd. 50 m² Fläche (Verkauf und Cafénutzung) zu schaffen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die baulichen Nutzungen als Verbrauchermarkt in Anlehnung an das Gewerbegebiet (GE) festgelegt.

Der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebiets stehen landesplanerische Belange nicht grundsätzlich entgegen.

Im Hinblick auf die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes und einer Bäckerei / Café weisen wir auf die Urteile des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201 und vom 28. Februar 2017, Az. 15 N 15.2042 hin.

Demnach sind die geplanten Märkte derzeit als Agglomeration zu beurteilen, für die die einschlägigen Vorschriften des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP), insbesondere die Ziele zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten sind.

Wir weisen darauf hin, dass das Landesentwicklungsprogramm sich derzeit in Fortschreibung befindet und gemäß der Beschlusslage des Wirtschaftsausschusses im Bayer. Landtag Änderungen bezüglich der Definition von Agglomerationen vorgesehen sind. Das bedeutet, dass die vorliegende Planung künftig möglicherweise nicht mehr unter den Agglomerationsbegriff des LEP fällt. Es bleibt der Gemeinde vor diesem Hintergrund unbenommen, das Bauleitplanvorhaben weiter voranzutreiben.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.10.2017 des Regionalverbandes Donau-Iller:

Stellungnahme:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Getränkemarktes und eines Bäckereiverkaufs vor. Die Verkaufsflächen betragen insgesamt mehr als 1.200 m². Grundsätzlich sollen Betriebe zur Nahversorgung im Ortskern angesiedelt werden, um eine bestmögliche Versorgung der wenig mobilen Bevölkerungsschichten zu gewährleisten. Der Einzelhandel dient auch als wichtiger Bestandteil einer städtebaulichen Zentrenentwicklung. Aufgrund der dichten Bebauung im Ortskern Buxheim erscheint dies jedoch kaum umsetzbar.

Der geplante Standort befindet sich jedoch deutlich abgesetzt von der Ortslage Buxheims und in unmittelbarer Nähe zur Memminger Gemarkung. Aus unserer Sicht wird der Standort den Anforderungen an eine Nahversorgung nicht gerecht. Aus dem Hauptort Buxheim ist der Standort nach allgemeiner Auffassung nicht fußläufig erreichbar. Auch besteht keine geeignete Anbindung an den Siedlungsbestand von Buxheim. Es ist daher davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem benachbarten Memmingen generiert wird. Damit überschreitet

die Gemeinde Buxheim ihre zentralörtliche Aufgabe als Kleinzentrum. Aus regionalplanerischer Sicht ist der geplante Nahversorgungsstandort daher nicht geeignet und abzulehnen.

Wir regen dringend an, einen besser geeigneten Standort mit Anbindung an den Siedlungsbestand des Hauptortes Buxheim zu suchen. Andernfalls ist davon auszugehen, dass eine weitere, der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Buxheim entsprechende Ansiedelung von zentralörtlichen Einrichtungen verunmöglicht wird.

Stellungnahme vom 02.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme:

Mit den o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Buxheim die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters, eines Getränkemarktes und eines Ärztehauses mit angeschlossener Apotheke zu schaffen.

Konkret ist vorgesehen, ein Sondergebiet für einen eigenständig betriebenen Lebensmittelmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m², ein Sondergebiet für einen eigenständig betriebenen Getränkemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 500 m² und eine Fläche für ein Ärztehaus auszuweisen bzw. im Flächennutzungsplan darzustellen. Innerhalb des Ärztehauses sind laut vorliegendem Satzungsentwurf Räume für Arztpraxen, eine Apotheke, gastronomische Angebote sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Bei der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die Großflächigkeit sowie die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Die Gemeinde Buxheim kommt als nicht zentraler Ort somit grundsätzlich für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben, wie den geplanten Lebensmittelmarkt, mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² in Frage.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² wird zur Kenntnis genommen. Da der vorgesehene Vollsortimentmarkt knapp unter der Verkaufsflächenbegrenzung von 1.200 m² bleibt und der geplante Getränkemarkt mit etwa 500 m² Verkaufsfläche einen rechtlich eigenständigen Markt darstellt, wird dem Ziel des LEP entsprochen.

Stellungnahme:

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort des geplanten Marktes befindet sich südöstlich der Ortslage von Buxheim und grenzt unmittelbar an den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen der Stadt Memmingen an; ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist derzeit nicht vorhanden. Laut vorliegenden Bauleitplanunterlagen ist die Errichtung einer Bushaltestelle in fußläufiger Distanz zu dem Vorhaben im Falle einer Realisierung fest eingeplant.

Das Kriterium der städtebaulichen Integration im Sinne von LEP 5.3.2 (Z) ist erfüllt, wenn die Gemeinde eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV nachweist. Hierfür ist sicherzustellen, dass die von der Gemeinde in den Bauleitplanunterlagen angekündigte Bushaltestelle tatsächlich realisiert wird und zudem ortsüblich durch Buslinien bedient wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur fußläufigen Erreichbarkeit wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargestellt wird dieser Voraussetzung entsprochen. Die angesprochene Bushaltestelle ist fester Bestandteil des Plankonzeptes. Hierzu hat bereits eine Abstimmung mit der RBA Regionalbus Augsburg GmbH stattgefunden, die auch mit ihrer Stellungnahme das Bedienen der vorgesehenen Bushaltestelle bestätigen.

Wie in der Stellungnahme dargestellt wird das Ziel 5.3.2 somit als erfüllt angesehen.

Stellungnahme:

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. LEP-Ziel 5.3.3 die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentspezifischen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sind von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt, da durch sie kein übermäßiges Verkaufsfächengewachstum erfolgt und sie allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf LEP-Ziel 5.3.3 und die damit verbundene Freistellung für Nahversorgungsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zusammenfassend können wir Ihnen mitteilen, dass der geplanten Ansiedlung landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wenn die Gemeinde den Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erbringt.

Hierfür ist sicherzustellen, dass die von der Gemeinde in den Bauleitplanunterlagen angekündigte Bushaltestelle tatsächlich realisiert wird und zudem ortsüblich durch Buslinien bedient wird.

Der geplanten Ausweisung von Flächen für einen Getränkemarkt und ein Ärztehaus begegnen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 m² bleibt der Getränkemarkt deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Das Entstehen einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration von drei oder mehr Einzelhandelsbetrieben ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit den Beschränkungen der Nutzungen auf den besagten Getränkemarkt und das geplante Ärztehaus nicht zu besorgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Entsprechung landesplanerischer Belange durch den Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der fest eingeplanten Bushaltestelle und der Abstimmung mit oben genanntem Busunternehmen wird der Voraussetzung entsprochen. Die Hinweise zu Verkaufsflächen und dass eine Einzelhandelsagglomeration nicht zu befürchten ist, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 02.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Regionalverbandes Donau- Iller:

Stellungnahme:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarkts vor.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts beträgt ca. 1.200 m², die des Getränkemarkts ca. 340 m². Grundsätzlich sollen Betriebe zur Nahversorgung im Ortskern angesiedelt werden, um eine bestmögliche Versorgung der wenig mobilen Bevölkerungsschichten zu gewährleisten. Der Einzelhandel dient auch als wichtiger Bestandteil einer städtebaulichen Zentrenentwicklung. Aufgrund der dichten Bebauung im Ortskern Buxheim erscheint dies jedoch kaum umsetzbar.

Der geplante Standort befindet sich jedoch deutlich abgesetzt von der Ortslage Buxheims und in unmittelbarer Nähe zur Memminger Gemarkung. Aus unserer Sicht wird der Standort den Anforderungen an eine Nahversorgung nicht gerecht. Aus dem Hauptort Buxheim ist der Standort nach allgemeiner Auffassung nicht fußläufig erreichbar. Auch besteht keine geeignete Anbindung an den Siedlungsbestand von Buxheim. Es ist zudem davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem benachbarten Memmingen generiert wird. Damit überschreitet die Gemeinde Buxheim ihre zentralörtliche Aufgabe als Kleinzentrum. Aus regionalplanerischer Sicht ist der geplante Nahversorgungsstandort daher nicht geeignet und abzulehnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für das geplante Vorhaben wurde eine Standortalternativenprüfung, welche auch Teil der Begründung ist, durchgeführt, um darzulegen, dass keine anderen geeigneten Flächen vorhanden sind. Die Gemeinde Buxheim ist sich bewusst, dass der Standort abgesetzt von der Ortslage ist, verfügt allerdings nicht über besser geeignete Standorte. Darüber hinaus wird der Problematik der abgesetzten Lage durch die Umsetzung einer Busverbindung entgegengewirkt. Hierzu fand auch eine Abstimmung mit der Regierung von Schwaben statt, die ihre Zustimmung unter der Voraussetzung der Realisierung oben genannter Busverbindung erteilte.

Im Rahmen der Abwägung wurde von der BBE Handelsberatung GmbH außerdem eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt hinsichtlich des Kaufkraftabzuges aus der Stadt Memmingen zu dem Ergebnis, dass es zu keinen schädlichen Auswirkungen kommen wird. Es sind lediglich leichte wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten, die jedoch nicht zum Wegfall eines Betriebes führen werden.

Stellungnahme:

Wir regen dringend an, einen besser geeigneten Standort mit Anbindung an den Siedlungsbestand des Hauptortes Buxheim zu suchen. Andernfalls ist davon auszugehen, dass eine weitere, der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Buxheim entsprechende Ansiedelung von zentralörtlichen Einrichtungen verunmöglicht wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für das geplante Vorhaben wurde eine Standortalternativenprüfung, welche auch Teil der Begründung ist, durchgeführt. Die Gemeinde Buxheim ist sich bewusst, dass der Standort abgesetzt von der Ortslage ist, verfügt allerdings nicht über besser geeignete Standorte. Darüber hinaus wird der Problematik der abgesetzten Lage durch die Umsetzung einer Busverbindung entgegengewirkt.

Stellungnahme vom 21.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Stadt Memmingen:

Stellungnahme:

Die Stadt Memmingen hat zu den Bauleitplanungen folgende Einwände:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für den unmittelbar westlich der BAB A7 liegenden Bereich eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel aus. Im Bebauungsplan ist das Sondergebiet konkretisiert in einen Vollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VF) und einem weiteren Getränkemarkt mit max. 500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind in dem Baufeld "Ärztelhaus" Gebäude und Anlagen von Arztpraxen sowie einer Apotheke, ohne Flächenobergrenzen, möglich. Auf Grund der Planzeichnung (grau) wird vermutet, dass es sich hier entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan um ein Gewerbegebiet handelt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 7.2.3.2 erwähnt, dass Buxheim im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen ist

In Kapitel 7.2.3.3 wird erwähnt, dass Buxheim keine zentrale Funktion aufweist. Laut Regionalplan (RP) Donau-Iller und dem Landesentwicklungsplan (LEP) handelt es sich bei Buxheim um keinen zentralen Ort.

Laut Kapitel 5.3.1 LEP sind Einzelhandelsgroßprojekte und deren Agglomerationen auch in nicht-zentralen Orten bis zu einer VF von max. 1.200 m² möglich (geplant in Buxheim drei Einheiten mit 1.700 m² VF zus. Apotheke), sofern die Voraussetzungen nach Kapitel 3.3 LEP (Anbindegebot) erfüllt sind. Die Stadt Memmingen kann die Folgerungen des Kapitels 7.2.3.4 der Begründung zum Bebauungsplan (Standortalternativenprüfung) nicht nachvollziehen.

Die geplante Lage des Nahversorgungszentrums liegt weit außerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Buxheim in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten Memmingen-West und stellt nicht in Ansätzen einen in der Gemeinde Buxheim integrierten Standort dar.

Laut Kapitel 5.3 LEP haben Einzelhandelsgroßprojekte auf Grund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in benachbarten zentralen Orten. Davon unmittelbar betroffen ist das Nahversorgungszentrum Machnigstraße / Braunstraße in Memmingen, welches im Zentrenkonzept der Stadt Memmingen als sog. B-Zentrum ausgewiesen ist. Dieser Bereich wurde in den letzten Jahren durch erhebliche Mittel der Städtebauförderung (Programm Soziale-Stadt-West) aufgewertet und gestärkt. Auch die Festsetzungen der Bauleitplanungen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Memmingen der letzten Jahre berücksichtigen die Bedeutung dieses zentralen Nahversorgungsbereiches

Im Kapitel 7.2.3.3 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird die angeblich integrierte Lage des Plangebiets mit der Nähe zur Stadt Memmingen, der fußläufigen Anbindung und der geplanten Busanbindung begründet, was unter den oben erwähnten negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinrichtungen im Memminger Westen geradezu grotesk erscheint.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen der Abwägung wurde von der BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt hinsichtlich der angeführten Kritikpunkte zu folgenden Ergebnissen:

1. Einwand: Der Standort des Nahversorgungszentrums sei kein integrierter Standort innerhalb der Gemeinde Buxheim (Verstoß gegen das Anbindegebot LEP):

Die Analyse des Mikrostandortes hat aufgezeigt, dass es sich bei dem Planstandort um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und somit das Ziel 5.3.2 "Lage in der Gemeinde" erfüllt wird. Das Vorhaben schließt an einen baulichen Siedlungszusammenhang an und weist einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich auf. Für die Beurteilung ist es unerheblich, ob das Vorhaben an die Siedlungsstrukturen der Gemeinde Buxheim oder der der Stadt Memmingen angrenzt. Diese Einschätzung beruft sich auch auf die Stellungnahme der zuständigen Oberen Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben. Im Schreiben vom 02.07.2018 heißt es zudem: "Zusammenfassend können wir Ihnen mitteilen, dass der geplanten Ansiedlung landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wenn die Gemeinde den Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erbringt."

2. Einwand: Das Vorhaben habe negative Auswirkungen auf das B-Zentrum Machnigstraße / Braunstraße:

Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass es zu keinen schädlichen städtebaulichen Auswirkungen für das Nahversorgungszentrum Machnigstraße / Braunstraße kommen wird. Es sind leichte wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten, die jedoch nicht zu einem Wegfall eines der dort ansässigen Betriebe führen werden.

Auch nach der Vorhabenrealisierung in Buxheim wird ein ausreichend stabiles und tragfähiges Nachfragepotenzial im direkten Umkreis der bestehenden Betriebe in B-Zentrum Machnigstraße / Braunstraße bestehen. Im direkten Umfeld des Zentrums befindet sich dichte Wohnbebauung mit einem hohen Kaufkraftpotenzial.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass in Memmingen selbst in direkter Nähe zum Planstandort die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters im Zuge der Entwicklung von Ikea und weiterer Fachmärkte umgesetzt werden sollte. Das Vorhaben sollte am Kreuz A7 / A96 / Europastraße sowie Buxheimer Straße entstehen und wird derzeit aufgrund der geänderten Expansionsstrategie von IKEA nicht weiterverfolgt.

3. Einwand: Das Vorhaben überschreite die maximal zulässige Verkaufsfläche bei nicht-zentralen Orten von 1.200 m² Verkaufsfläche auf Grund der Agglomeration Vollsortimenter, Getränkemarkt, Apotheke mit 1.700 m² Verkaufsfläche:

Die Ausführungen zur landesplanerischen Beurteilung (Kap. 7.6) zeigen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Zielen entspricht.

Da der Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten wird, ist das Vorhaben auch im Gesamtvorhaben mit Ärztehaus und Getränkemarkt landesplanerisch zulässig. Die Apotheke als Teil des Ärztehauses ist dabei nicht als Einzelhandelsbetrieb zu bewerten, der aus dem Vorhaben ein überörtliches raumbedeutsames Vorhaben im Sinne einer Agglomeration macht.

Dies wird auch von der Regierung von Schwaben so bewertet. In der Stellungnahme vom 02. Juli 2018 heißt es hierzu: "Der geplanten Ausweisung von Flächen für einen Getränkemarkt und ein Ärztehaus begegnen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 m² bleibt der Getränkemarkt deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Das Entstehen einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration von drei oder mehr Einzelhandelsbetrieben ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit den Beschränkungen der Nutzungen auf den besagten Getränkemarkt und das geplante Ärztehaus nicht zu besorgen."

Das Ziel 5.3.3 "Zulässige Verkaufsfläche" wird somit von dem Vorhaben eingehalten.

Stellungnahme:

Zusammenfassend wird das geplante Nahversorgungszentrum samt Ärztehaus seitens der Stadt Memmingen aus folgenden Gründen abgelehnt:

1. Kein integrierter Standort innerhalb der Gemeinde Buxheim (Verstoß gegen das Anbindegebot LEP)
2. Negative Auswirkungen auf das B-Zentrum Machnigstraße / Braunstraße (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
3. Überschreitung der max. zulässigen VF bei nicht-zentralen Orten von 1.200 m² VF auf Grund der Agglomeration Vollsortimenter, Getränkemarkt Apotheke mit 1.700 m² VF (zus. Apotheke).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird auf die obige Abwägung zu den angeführten Punkten verwiesen.

Stellungnahme vom 02.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet 13, ÖPNV:

Stellungnahme:

Das Einverständnis wird erteilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregung:

In der Anlage senden wir Ihnen einen Auszug aus der aktuellen Fortschreibung des Nahverkehrsplan für den regionalen Nahverkehrsraum Memmingen-Unterallgäu, in welchem das Thema Barrierefreiheit unter Punkt 4 Barrierefreier Nahverkehr ausführlich beschrieben ist. Die dort enthaltenen Regelungen und Bestimmungen insbesondere nach § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG), sowie unter Punkt 4.1.3 Regelwerk und technische Normen bei der Umsetzung des Nahverkehrsplans sehen wir für die Anlage einer neuen ÖPNV-Haltestelle als zwingend erforderlich an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Fortschreibung des Nahverkehrsplanes und das Thema Barrierefreiheit werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung der Bushaltestelle berücksichtigt.

Stellungnahme:

Die Andienung und Aufnahme der neuen Bushaltestelle in den Fahrplan (Linie 964) obliegt dem jeweiligen Genehmigungsinhaber der Linie (RBA Regionalbus Augsburg GmbH).

Dieser wurde nach unserer telefonischen Rückfrage am 29.06.2018 in die Positionierung und Planung einbezogen und ist nach Auskunft der Fa. RBA mit der vorliegenden Planung einverstanden. Der Genehmigungsinhaber muss vor Inbetriebnahme und Aufnahme der Haltestelle einen Fahrplanantrag bei der Genehmigungsbehörde stellen.

Anlage Fortschreibung Nahverkehrsplan

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

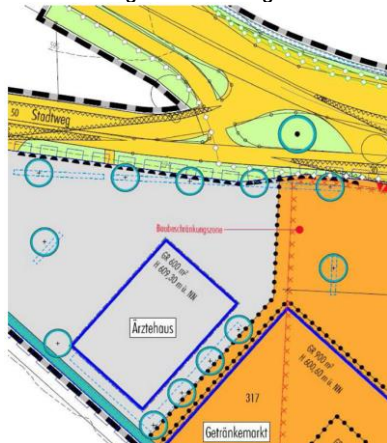
Die Hinweise zur Aufnahme der neuen Bushaltestelle in den Fahrplan der Linie 964 werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 03.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der RBA Regionalbus Augsburg GmbH:

Stellungnahme:

Wie schon telefonisch besprochen, werden wir mit der Linie 964 im Rahmen des bestehenden Taktverkehrs, die neue Haltestelle in der Memmingen Straße wie in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, bedienen.

Wie schon vom Landratsamt geschrieben, hat auch das Landratsamt, Sachgebiet 13, ÖPNV seine Zustimmung mit uns abgestimmt.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zum Vorhaben und die Bestätigung der geplanten Haltestelle werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Wir bitten um baldige Namensnennung der Haltestelle und geplante Inbetriebnahme, da wir diese mit der Anordnung (Muss uns vor der Inbetriebnahme zu gesendet werden) dies bei der RvS im Rahmen eines Fahrplanwechsels beantragen müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Namensnennung der neuen Bushaltestelle wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird so bald wie möglich über den Namen entscheiden, um rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Haltestelle die Beantragung des Fahrplanwechsels zu ermöglichen.

Stellungnahme:

Dem Punkt "Sonstige fachliche Anregung" des Landratsamtes, Sachgebiet 13, schließen wir uns an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur sonstigen fachlichen Anregung des Sachgebiets 13 des Landratsamtes Unterallgäu wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Abwägung verwiesen.

Stellungnahme vom 25.05.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Handwerkskammer für Schwaben:

Stellungnahme:

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Memmingen-Mindelheim zu folgendem Ergebnis gekommen:

Unsere Zweifel, ob die geplante "Nahversorgung Buxheim" städtebaulich integriert ist, insbesondere aufgrund der Barriere. Autobahn und Schiene bestehen weiterhin. Aber es wurden Standortalternativen abgewogen und diese sind keineswegs besser geeignet.

Bestehende Strukturen der Nahversorgung innerorts aufzuwerten ist uns ein Anliegen, gerade im Hinblick auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien-, Der bislang als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Planungsumgriff würde als Flächenreservoir für produzierende Betriebe, welche das Wohnen wesentlich stören, entzogen. Dies stellt für die Handwerkswirtschaft einen Nachteil dar.

Ausgeräumt werden konnten dagegen Zweifel an der Raumverträglichkeit. Da nun nicht mehr an einem Fachmarktzentrum mit erweiterter Einzelhandelsnutzung festgehalten wird, sondern ein Ärztehaus geplant ist, werden die landesplanerischen Vorgaben eingehalten.

Wir stimmen dem Vorhaben daher soweit zu, bitten jedoch darum, die Innenentwicklung der Gemeinde Buxheim nicht außer Acht zu lassen und künftig für produzierende Handwerksbetriebe ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit abschließender Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Für das Vorhaben wurden verschiedene Standortalternativen abgewogen und als weniger geeignet angesehen. Es wird daher am aktuellen Standort festgehalten. Auch der Gemeinde ist die Aufwertung von Nahversorgungsstrukturen innerorts ein Anliegen, die bei der künftigen Entwicklung der Gemeinde Buxheim nicht außer Acht gelassen werden sollen.

Die Gemeinde plant im Hinblick auf das produzierende Gewerbe in der Zukunft ausreichende Flächen zur Verfügung zu stellen, sodass die Nutzung der Flächen im Plangebiet als Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie als Ärztehaus als vertretbar angesehen werden. In diesem Zusammenhang wird auf den kürzlich fortgeschriebenen Flächennutzungsplan verwiesen, welcher ausreichend gewerbliche Bauflächen vorsieht.

Stellungnahme vom 02.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Industrie und Handelskammer Schwaben und Augsburg:

Stellungnahme:

Wir verweisen zunächst auf unsere Stellungnahme vom 11.04.2018.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 11.04.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenbegrenzungen von 1.200 m² für den angestrebten Verbrauchermarkt sowie 500 m² für den angestrebten Getränkemarkt handelt es sich aus unserer Sicht um Flächengrößen an der oberen Grenze der Verträglichkeit.

Die Ansiedlung weiterer Zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente am Standort ist aus unserer Sicht zu verhindern. In diesem Zusammenhang erinnern wir an die ursprüngliche Argumentation einer Nahversorgungsfunktion für Buxheim, die nun augenscheinlich in den Hintergrund rückt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nahversorgungsfunktion ist weiterhin das zentrale Ziel des Vorhabens. Die vorgesehenen Verkaufsflächen entsprechen den landesplanerischen Zielen. Hierzu wird auch auf die Stellungnahme der Regierung von Schwaben verwiesen.

Im Rahmen der Abwägung wurde darüber hinaus von der BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass auch für die benachbarten Standorte keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Stellungnahme vom 11.04.2018 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgung Buxheim":

Leider erschließt sich aus der jetzt erfolgenden Anhörung zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Flächenbegrenzung mehr für den angestrebten Verbrauchermarkt. Insofern haben wir erhebliche Bedenken gegen diese Änderung.

Erinnert darf in diesem Zusammenhang auch an die ursprüngliche Argumentation mit einer Nahversorgungsfunktion für Buxheim, die jetzt augenscheinlich in den Hintergrund gerückt ist.

Wir können uns diesem Anliegen aber positiv anschließen, wenn eine adäquate Flächenbegrenzung festgelegt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die Begrenzung der Verkaufsflächen und die Nahversorgungsfunktion werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf knapp unter 1200 m². Die Nahversorgungsfunktion ist weiterhin das Ziel des Vorhabens.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.07.2018:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Region Donau-Iller sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan (Fassung vom 20.07.2017):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buxheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 11.04.2018 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.10.2017 des Landratsamtes Unterallgäu, Bauwesen:

Stellungnahme:

Gegen die oben genannte Planung besteht nach unserem bisherigen Kenntnisstand über das nicht unerheblich vorbelastete Planungsgebiet, soweit es aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, von Seiten der Ortplanung kein Einwand.

Wahrzunehmende öffentliche Belange sind ausreichend berücksichtigt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.10.2017 des Landratsamtes Unterallgäu, Tiefbau:

Stellungnahme:

Der o. g. Planungsbereich befindet sich auf freier Strecke der Kreisstraße MN 33.

Gegen die Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Auflagen beachtet werden.

1. Die Anbauverbotszone von 15 Meter ab Fahrbahnrand der Kreisstraße ist in den Bebauungsplan einzutragen.

Dieser Bereich ist von Bebauung, Parkflächen etc. freizuhalten und Pflanzmaßnahmen müssen mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abgestimmt werden.

2. Die Erschließung ist durch eine Verkehrsschau mit der Polizei, der Verkehrsbehörde und der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen. Auf Grund der Anbindung des Stadtweges an der Memminger Straße könnte eine Verschiebung der Zufahrt Richtung Osten nötig sein.

Sollte eine Abbiegespur auf der Kreisstraße MN 33 erforderlich sein, sind die Kosten von der Gemeinde Buxheim zu tragen.

Anlässlich der Verkehrssicherheit ist die Ausfahrt einspurig zu planen.

Zudem ist eine eigene Erschließung für Fußgänger und Radfahrer zu prüfen.

Sämtliche Planungen der Erschließung sind mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen.

3. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke (gemäß RASt 06) auf die Kreisstraße mit einer Schenkellänge von 85 Meter sowie auf den Radweg mit einer Länge von 30 Meter sind in die Planzeichnung einzutragen. In diesen Sichtdreiecken sind Einfriedungen, Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80m Höhe auf Dauer unzulässig.

4. Das Gelände entlang der Kreisstraße und vor allem die Zufahrt muss so angelegt werden, dass kein Oberflächenwasser noch sonstiges Abwasser auf die öffentlichen Flächen abfließen kann.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2018 der Polizeiinspektion Memmingen:

Stellungnahme:

Aufgrund derzeit nicht vorliegender Informationen wie z. B. tägliche Verkehrsmengen, beteiligte Verkehrsarten, gefahrene Geschwindigkeiten usw., sowie des nur ausschnittsweise vorgelegten Lageplans und der fehlenden Prognose zur Verkehrsentwicklung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben IKEA in Memmingen, bitte ich um Verständnis, dass ich derzeit leider nur eine sehr grobe Einschätzung zum Bauvorhaben abgeben kann.

Nach meinen Informationen sollen an der benannten Stelle im Bereich der Memminger Straße (Kreisstraße MN 33) und des Stadtwegs, ein Verbrauchermarkt, ein Ärztehaus und eine Apotheke, sowie ein Parkplatz mit ca. 120 Stellflächen entstehen.

Aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten im Memminger Westen und natürlich in Buxheim, ist zusätzlich zum jetzt bereits vorhandenen "normalen" Verkehr, welcher mit dem Bauvorhaben IKEA

künftig auch noch zunehmen wird, mit erhöhtem Kraftfahrzeug-, Schwerlast-, Rad- und auch Fußgängerverkehr zu rechnen.

Insbesondere aufgrund des geplanten Ärztehauses und der Apotheke werden wohl auch vermehrt Senioren und Hilfsbedürftige bzw. Menschen mit Behinderungen dort mittels ÖPNV, Rad oder als Fußgänger, evtl. mit Rollatoren oder Krankenfahrstühlen, unterwegs sein. Daneben sollte auch der tägliche Radverkehr durch Schüler, insbesondere vom und zum Marianum in Buxheim in die Verkehrsbetrachtung mit einfließen.

Durch den geplanten Linksabbiegestreifen in Verbindung mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrtsregelung zum Parkplatz, einer Querung der Kunden- und Patientenfahrzeuge, über den Geh-/Radweg hinweg zur MN 33 und zurück, sowie der Anlage von zwei neuen Bushaltestellen links und rechts der MN 33, samt einer Fußgängerquerungshilfe, ist die komplexe Verkehrssituation auf engstem Raum, aus folgenden Gründen als äußerst problematisch zu bewerten:

Der aus dem Parkplatz ausfahrende Verkehr muss sich vor der Querung des Geh-/Radwegs

1. auf die von links kreuzenden oder einbiegenden Radfahrer des abschüssigen Radwegs entlang der MN 33,
2. auf die von links kreuzenden oder einbiegenden Radfahrer vom Stadtweg,
3. auf den einbiegenden Kfz-Verkehr aus beiden Richtungen,
4. auf den kreuzenden oder einbiegenden Radverkehr von rechts
5. auf die von links und rechts kreuzenden oder "einbiegenden" Fußgänger

konzentrieren und hierbei noch möglichst weit rechts fahren, um einfahrenden Fahrzeugen (u. U. auch Lkw) nicht im Weg zu stehen.

Nach der Querung des Geh-/Radwegs muss er vor der Ausfahrt auf die MN 33 auf von links kreuzende oder einbiegende Fzg. von der MN 33 oder dem Stadtweg, und auf die ebenfalls bevorrechtigten Linksabbieger aus Richtung Memmingen achten, um dann selbst nach rechts oder links abzubiegen.

Will er nach links abbiegen, besteht die Gefahr, dass er zu weit links bleibt und somit der Linksabbieger von der MN 33 nicht oder schwer abbiegen kann. Will er mit einem längeren Fzg. oder mit Anhänger nach rechts abbiegen, wird er wohl auch etwas weiter links bleiben, um auszuholen und stünde dann evtl. wieder dem Einbiegenden im Weg.

Weiter erschwerend kommt die geplante Einrichtung der Bushaltestellen auf der MN 33, im unmittelbaren Nahbereich, hinzu. Leider ist aus den mir zur Verfügung stehenden Informationen nicht zu erkennen, ob diese als Bucht oder Kap oder auf der Fahrbahn angelegt werden sollen und wo die Aufstellungs- bzw. Warteflächen geplant sind.

Sollte die Haltestelle als Busbucht angelegt werden, sollen nach den Empfehlungen für die Haltestellen des ÖPNV aus der RASt 06 die Busbuchten 3,00 m breit und insgesamt etwas über 80 m lang sein, um ein problemloses Ein- und Abfahren des Busses zu gewährleisten.

Der vorbeifahrende Verkehr hält die vorgeschriebenen reduzierten Geschwindigkeiten erfahrungsgemäß oft nicht ein, so dass es zu Gefährdungen der Fahrgäste kommen kann, insbesondere wenn man die Sichtbehinderung durch den stehenden Bus auf die querenden Fahrgäste berücksichtigt.

Bei der Anlage auf der Fahrbahn kann der nachfolgende Verkehr während der Fahrgastwechselzeiten (wie o. a. ist mit Älteren und Behinderten zu rechnen, was die "Blockierzeiten" verlängert) nicht vorbeifahren, was bzgl. der Sicherheit der Fahrgäste wünschenswert ist, aber zu Staus der wartenden Kfz. führen wird.

In der Gesamtschau komme ich deshalb zu der Einschätzung, dass das geplante Bauvorhaben aus den vorgenannten Gründen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mehr als vertretbar beeinträchtigt. Die Summe der betrachteten negativen Einflussfaktoren und deren Konzentration auf relativ engem Raum überfordert m. E. die dort anzutreffenden Verkehrsteilnehmer (insbesondere die schwächeren Verkehrsteilnehmer) und ich befürchte, dass es bei einer unveränderten Umsetzung der mir vorliegenden Planung vermehrt zu Verkehrsunfällen und somit zu Personen- und Sachschäden kommen wird.

Die Polizeiinspektion Memmingen kann deshalb der Planung wie vorliegend nicht zustimmen und regt einen erneuten Besprechungstermin mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt an.

Als Alternativen bzw. Ergänzungen zur vorgelegten Planung könnten evtl. folgende Möglichkeiten angedacht werden:

- Verzicht auf die nördliche Bushaltestelle (eine Behinderung des Verkehrs i. R. Buxheim und die Querung von Fahrgästen würde entfallen) und Errichtung einer Haltestelle am südlichen Stadtweg rechts, kurz vor der Einmündung in die MN 33. Die anfahren Busse aus Richtung Memmingen, fahren zunächst nach rechts in den Stadtweg und fahren nach der Unterführung linksabbiegend auf dem Stadtweg (Einbahnstraße) wieder i. R. MM. Können dort rechtsseitig ein- und aussteigen lassen um dann an der MN 33 wieder nach links i. R. Buxheim weiterzufahren. Hierzu müssten allerdings die Sichtweiten an der Einmündung i. R. Buxheim überprüft, ggfls. verbessert und die Radwegführung angepasst werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit der MN 33 müsste evtl. auf 50 km/h reduziert werden, was bei diesem Bauvorhaben allerdings grundsätzlich zu prüfen wäre.
- Die südliche Bushaltestelle an der MN 33 könnte als normgerechte Busbucht angelegt werden, um den Fzg.-Verkehr auf der MN 33 i. R. MM nicht zu behindern, auch wenn der Bus mal länger stehen sollte. Eine Querung von Fahrgästen würde entfallen.
- Der Zufahrtbereich von der MN 33 aus könnte zudem nur zur Einfahrt in den Parkplatz erlaubt und dann auch entsprechend schmaler gestaltet werden. Die Ausfahrt könnte in den südlichen

Stadtweg verlegt werden (die Bedingungen müssten dann ebenfalls wie oben beschrieben angepasst werden) was zu einer weiteren Entzerrung und Vereinfachung der problematischen Verkehrssituation beitragen könnte.

- Als größere, aber insbesondere hinsichtlich einer evtl. weiteren Entwicklung in Richtung Norden hin förderliche Lösung, sollte die Möglichkeit der Anlage eines kleinen Kreisverkehrs geprüft werden. Über die Kreisverkehrsäste könnten im Süden die Ein-/Ausfahrten des geplanten Bauvorhabens und der südliche Stadtweg angebunden werden. Im Norden würden die Voraussetzungen für eine künftige Nutzung geschaffen und die Verkehrsverbindung zw. Memmingen und Buxheim bliebe weitgehend unbeeinträchtigt. Insgesamt würde die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer deutlich erhöht und die Leichtigkeit des Verkehrs gefördert.

Die aufgezeigten, sicher nicht abschließenden, aber aus polizeilicher Sicht und Datenlage derzeit möglich erscheinenden Alternativen, bilden sicher nur einen Teil der Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ab und sollen lediglich als Anregung für eine weitergehende Diskussion verstanden werden.

Stellungnahme vom 20.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Tiefbau:

Stellungnahme:

Der o. g. Planungsbereich befindet sich auf freier Strecke der Kreisstraße MN 33.

Gegen die Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Auflagen beachtet werden.

1. Die Anbauverbotszone von 15 Meter ab Fahrbahnrand der Kreisstraße ist in den Bebauungsplan einzutragen.

Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten und Pflanzmaßnahmen, Parkflächen etc. müssen mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abgestimmt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Anbauverbot wird zur Kenntnis genommen. Die bereits festgesetzte Anbauverbotszone im Bebauungsplan wird von den derzeit festgesetzten 12 Meter auf 15 Meter erweitert. Die Festsetzung wird darüber hinaus so angepasst, dass innerhalb der Anbauverbotszone in einem Abstand von mindestens 12,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße auch Stellplätze zulässig sind.

Die oben angeführten Änderungen sowie die Pflanzmaßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone wurden mit dem Landratsamt Unterallgäu, Tiefbau abgestimmt und das abschließende Einverständnis eingeholt (siehe ergänzende Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Tiefbau vom 24.08.2018). Weitere Planänderungen sind somit nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2. Die Erschließung wurde mit der Polizei, der Verkehrsbehörde und der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abgestimmt.

Die Ausführungsplanung muss durch Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu geprüft und von dieser genehmigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Erschließung und zur Prüfung und Genehmigung der Ausführungsplanung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

3. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke (gemäß RSt 06) sind an sämtlichen Anschlüssen auf die Kreisstraße sowie auf den Radweg in die Planzeichnung einzutragen.

In diesen Sichtdreiecken sind Einfriedungen, Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80m Höhe auf Dauer unzulässig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu freizuhaltenden Sichtdreiecken wird zur Kenntnis genommen. Die geforderten Sichtdreiecke wurden im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme:

4. Das Gelände entlang der Kreisstraße und vor allem die Zufahrt muss so angelegt werden, dass kein Oberflächenwasser noch sonstiges Abwasser auf die öffentlichen Flächen abfließen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Gelände und dem Oberflächenwasserabfluss auf öffentliche Flächen wird zur Kenntnis genommen und in der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Zudem weisen wir daraufhin, dass sämtliche Kosten für Planung, Bau, Grunderwerb sowie Ablöse nach ABBV von der Gemeinde zu tragen sind.

Die Details hierfür werden in einer Vereinbarung zwischen dem Markt Buxheim und dem Landkreis Unterallgäu fixiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Kosten für Planung, Bau Grunderwerb und Ablöse nach ABBV werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 02.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet 13, ÖPNV:

Stellungnahme:

Wir weisen auf die erforderliche Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger hin.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Tiefbau.

2.1.3 Belange der Bahn:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.11.2017 des Eisenbahn-Bundesamtes:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von Planung berührt, es bestehen Bedenken. Es kann derzeit keine Zustimmung zum o.g. Bauvorhaben erteilt werden.

Das Bauvorhaben liegt an der Strecke 4570 Leutkirch-Memmingen. Im Vorhaben und Erschließungsplan der Gemeinde ist eine Baustelleneinrichtungsfläche der Bahn eingezeichnet. Es handelt sich um eine Baustelleneinrichtung der ABS48, Planfeststellungsabschnitt 8.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes überschneidet sich mit Planung der DB AG.

Es gibt Überschneidungen von Teilflächenflächen, bei denen die Veränderungssperre berücksichtigt werden muss.

Ich weise nochmals darauf hin, dass § 19 AEG durch die Planung der ABS 48 gilt.

Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).

Die DB Netz AG ist zwingend am Verfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet ABS 48- Projekte Allgäu, DB Netz AG, Richelstraße 3, 80634 München.

Ebenfalls ist die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München zu beteiligen.

Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.12.2017 der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien:

Stellungnahme:

Strecke 4570 Memmingen - Leutkirch, ca. km 27,2 links der Bahn

Der Streckenabschnitt wird mittelfristig elektrifiziert und fahrwegtechnisch ausgebaut.

Aus Sicht der Ausbaustrecke (ABS) 48 kann zum Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" keine Zustimmung erteilt werden.

Mit Bezug zum laufenden Planfeststellungsverfahren "ABS 48 - Elektrifizierung und Ertüchtigung der Strecke Geltendorf - Memmingen - Lindau" weisen wir auf eine Veränderungssperre gemäß § 19 AEG hin.

Gerne sind wir bereit, in einer gesonderten direkten Abstimmung die Details und Realisierungstermine auszutauschen und sehen einer gemeinsamen Lösung zuversichtlich entgegen. Für die Berücksichtigung der Baustelleneinrichtungsfläche im westlichen Bereich möchten wir uns bedanken.

Beigefügt erhalten Sie den zur Planfeststellung eingereichten Grunderwerbsplan. Darin sind die Überschneidungsbereiche beider Planungen ("Nahversorgung Buxheim" und ABS 48) zu erkennen. Für die Fläche, mit der lfd. Nr. 17 und der Flurstücknummer 317 ist auf dem langen Streifen entlang der Autobahn für die ABS 48 eine vorübergehende Grundinanspruchnahme vorgesehen. Details hierzu können mit der DB Netz AG (Tel. 089/1308-6198), abgestimmt werden.

Der als Bauverbotszone der angrenzenden BAB dargestellte Bereich wird für Baustelleneinrichtung für die Ausbaustrecke benötigt.

Als Anlage legen wir 2 Lagepläne zu Ihrer Information bei.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen, sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2017 der Allgäuer Gewerbebau Entwicklungsgesellschaft mbH zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 08.11.2017 im Rahmen der frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Stellungnahme:

Als persönlich haftender Gesellschafter der Nahversorgungszentrum Buxheim GmbH & Co. KG wenden wir uns an Sie mit dem folgenden Anliegen:

Mit Schreiben vom 08.11.2017 hat das Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München gegenüber der Gemeinde Buxheim Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" geltend gemacht und mitgeteilt, dass keine Zustimmung zu dem Bauvorhaben erteilt werden könne, da eine Überschneidung zwischen der von der DB Bahn AG geplanten Baustelleneinrichtung der ABS 48, Planfeststellungsabschnitt 8 und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliege.

Die von dem Eisenbahn-Bundesamt vorgetragenen Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beruhen auf dem Planungsstand der DB Netz AG vor Abschluss des inzwischen allseits unterschriebenen Vertrages vom 13./15./21.11.2017 zwischen Herrn Josef Gropper, der DB Netz AG und der Nahversorgungszentrum Buxheim GmbH & Co. KG und sind daher inzwischen gegenstandslos geworden.

Wir möchten Sie höflich bitten, das Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München über die neuen vertraglichen und planerischen Gegebenheiten zu informieren, damit das Eisenbahn-Bundesamt seine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückzieht und die Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt.

Für eine Information über das weitere Vorgehen wären wir Ihnen dankbar.

Schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2017 der DB Netz AG zur Stellungnahme der Allgäuer Gewerbebau Entwicklungsgesellschaft vom 30.11.2017:

Stellungnahme:

Als Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorgung Buxheim" ist es seitens der Gemeinde Buxheim notwendig, das Eisenbahnbundesamtes über die Änderung der vertraglichen und planerischen Gegebenheiten zu informieren und zu beteiligen.

Gerne können wir Ihnen hiermit bestätigen, dass durch die Unterzeichnung des Nutzungsvertrages vom 13./15./21.11.2017 zwischen Herrn Josef Gropper, der DB Netz AG und der Nahversorgungszentrum Buxheim GmbH & Co. KG die Nutzung der Grundstücke für die Baustelleneinrichtungsfläche und für die vorübergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der ABS 48, Planfeststellungsabschnitt 8 (Ifd. Nr. 17 und 18) gewährleistet ist.

Wir bitten daher die Gemeinde Buxheim sich direkt an das EBA zu wenden und die veränderten vertraglichen Gegebenheiten zu informieren.

Schriftliche Stellungnahme vom 21.03.2018 des Eisenbahn-Bundesamtes:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bauvorhaben berührt.

Das Bauvorhaben liegt an der Strecke 4570 Leutkirch-Memmingen.

Derzeit ist beim Eisenbahn-Bundesamt das Vorhaben ABS 48, Planfeststellungsabschnitt 8, anhängig.

Das Eisenbahn-Bundesamt erteilt nach Überprüfung des Sachverhalts, die Zustimmung zum Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim", unter der Maßgabe, dass die Stellungnahme der DB Immobilien mit ihren Bedingungen vom 14.12.2017 vollumfassend berücksichtigt wird.

Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Stellungnahme vom 09.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Eisenbahn-Bundesamtes:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Das Eisenbahn-Bundesamt erteilt nach Überprüfung des Sachverhalts, die Zustimmung zum Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Schreiben vom 25.06.2018, Az. 65141-651pt/005-2018#302 hinsichtlich der Bedenken der Inanspruchnahme bis zum 31.12.2018 als Baustelleneinrichtung ist durch die vertragliche Regelung, AZ. I.NG-S-R (1) ABS 48 PFA 08 Buxheim 17, zwischen der DB Netz AG und Josef Gropper sowie Nahversorgung Buxheim GmbH & Co. KG, gegenstandslos geworden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Verweis auf die vorhergegangene Stellungnahme vom 25.06.2018, welche nunmehr gegenstandslos ist, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 25.06.2018:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt, es bestehen Bedenken. Eine Zustimmung zum o.g. Bebauungsplan kann nach derzeitiger Sachlage nicht erteilt werden.

Das Bauvorhaben liegt an der Strecke 4570 Leutkirch-Memmingen.

Der Plan für das Vorhaben "Ausbaustrecke München - Lindau - Grenze D/A (ABS 48) - Planfeststellungsabschnitt Memmingen - Landesgrenze BY/BW (PFA 8); Elektrifizierung und Ausbaumaßnahmen" in der Stadt Memmingen und der Gemeinde Buxheim; Bahn-km 24,970 bis 30,540 der Strecke 4570 Leutkirch - Memmingen, wurde am 08.02.2018, Az: 611ppa/013-2015#004, mit Beschluss festgestellt.

Laut vorgelegten Unterlagen vom 23.05.2018, wurde die Planung um ein Ärztehaus ergänzt. Für dieses Ärztehaus haben Sie unter Punkt: 2.3 folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen von Arztpraxen sowie einer Apotheke. Die Bebauung der Fläche kann erst nach dem 31.12.2018 erfolgen, wenn das Anbauverbot der Deutschen Bahn nicht mehr besteht.

Das Fachplanungsrecht der Bahn genießt Vorrang.

Die DB Netz AG ist zwingend am Verfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet ABS 48- Projekte Allgäu, DB Netz AG, Richelstraße 3, 80634 München.

Ebenfalls ist die die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München zu beteiligen.

Ich bitte konkret um Vorlage der Stellungnahme der Koordinierungsstelle DB Immobilien, die das Datum 31.12.2018 und Aufhebung des Anbauverbotes ausdrücklich bestätigt. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird auf die Abwägung zur aktuellen Stellungnahme vom 09.07.2018 verwiesen.

Stellungnahme vom 05.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd:

Stellungnahme:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum widerrechtlichen Betreten und Befahren der Bahnstrecke wird zur Kenntnis genommen und in der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den vom Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehenden Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Text zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu künftigen Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu allgemeinen Auflagen für Bauten und Baumaßnahmen nahe der Bahn werden zur Kenntnis genommen. Diese werden in der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge mit einem Stabgitterzaun (1800 mm) einzufrieden, sodass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Für die Bestimmung der genauen Lage der Einfriedung vor Ort steht Ihnen als Ansprechpartner die DB Netz AG, I.NP-S-D-AUG(IF), Eicher Str. 35, 87435 Kempten, 0831/ 52 611 550 zur Verfügung.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen und in der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Da die Baumaßnahme teilweise in unmittelbarer Nähe zu den Gleisen geplant ist, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen.

Zur Vermeidung des Anpralls von Fahrzeugen gegen Eisenbahnbrücken, das Abirren von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke von Straßenbrücken herab oder von Straßen, die parallel zur Schiene verlaufen, sind daher Schutzvorkehrungen gemäß RPS und Merkblatt UIC 777-1 zu treffen, z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutzwänden, Anpralldämpfern etc. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.01 Anlage 11 zu entnehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Nähe der Baumaßnahme zu Gleisen und zur Gefahr des Abirens von Straßenfahrzeugen sowie zu den damit zusammenhängenden Schutzvorkehrungen gemäß RPS und Merkblatt UIC 777-1 werden zur Kenntnis genommen.

Eine Umfahrung der Gebäude und damit eine Verkehrsführung parallel zur Bahnstrecke sind nicht vorgesehen, sondern lediglich Parkplätze. Ob dennoch genannte Schutzmaßnahmen erforderlich sind, wird vom Bauherrn im Rahmen der konkreten Bauausführung gesondert geprüft.

Stellungnahme:

Der Feldweg zwischen dem geplanten Nahversorgungszentrum und der Bahnlinie muss weiterhin nutzbar bleiben, um die Erreichbarkeit der Bahnanlage im Störungs- bzw. Notfall (z.B. Evakuierung von Zügen) zu gewährleisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nutzbarkeit des Feldweges wird durch das geplante Nahversorgungszentrum nicht beeinträchtigt. Dieser befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus ist zwischen dem geplanten Nahversorgungszentrum und den Flächen der Bahn zusätzlich ein Grünstreifen vorgesehen.

Stellungnahme:

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG, I.NP-S-D-AUG(IF), Eicher Str. 35, 87435 Kempten, 0831 52 611 550 beantragt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Betreten der Bahnanlage durch Dritte sowie die Erforderlichkeit einer Genehmigung hierfür wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen zuvor unter Vorlage der Ausführungsplanung bei der bauüberwachenden Stelle der DB Netz AG anzuzeigen.

Der Bezirksleiter wird, falls erforderlich, eine Einweisung vor Ort vornehmen. Die allgemeine Bauüberwachung seitens der DB Netz AG obliegt: DB Netz AG, I.NP-S-D-AUG(IF), Eicher Str. 35, 87435 Kempten, 0831/52 611 550.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Anzeige des Baubeginns sowie zur allgemeinen Bauüberwachung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Baustelle ist im Abstand von mindestens 4,0 m zur nächsten Gleisachse mit einem geerdeten Bauzaun zu sichern.

Dieser Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern. Die Erstellung des Zaunes darf nur unter der Aufsicht von Sicherungsposten erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Errichtung eines Bauzaunes werden zur Kenntnis genommen und in der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Rechtzeitig vor Beginn der geplanten Bauarbeiten (mind. 6 Wochen vorher), ist mit dem nachfolgend genannten Bezirksleiter Fahrbahn der DB Netz AG ein Termin zur Abklärung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Eisenbahnbetriebes zu beantragen.

Allen Anordnungen des o. g. Bezirksleiters Fahrbahn oder der von ihm beauftragten Personen, ist umgehend Folge zu leisten. Die entstehenden Kosten sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolgern zu tragen. Die Adresse lautet: DB Netz AG, I.NP-S-D-AUG(IF), Eicher Str. 35, 87435 Kempten, 0831/52 611 550.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Erforderlichkeit eines Termines vor Baubeginn mit dem zuständigen Bezirksleiter wird zur Kenntnis genommen und entsprechend vorab wahrgenommen.

Stellungnahme:

Nach Fertigstellung aller Arbeiten ist mit dem zuvor genannten zuständigen Bezirksleiter Fahrbahn ein Termin zur Abnahme der Arbeiten im Grenzbereich des Bahngeländes zu vereinbaren.

Alle entstehenden Kosten für die Abnahme und die Beseitigung der festgestellten Mängel sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolgern zu tragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Erforderlichkeit eines Termins zur Abnahme der Arbeiten im Grenzbereich des Bahngeländes mit dem zuständigen Bezirksleiter wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn wird zur Kenntnis genommen und in der konkreten Bauausführung entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Kraneinsatz wird zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Sollten Neuanpflanzungen in Bahnnähe vorgesehen sein, bitten wir zu beachten, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z.B. bei Windbruch nicht auf das Bahngelände bzw. in das Lichttraumprofil des Gleises fallen können.

Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Sicherheitsabstand von Neuanpflanzungen zur Bahnlinie wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Baumpflanzungen von Bäumen 2. Wuchsklasse (bis 15 m Höhe) weisen einen Abstand von mind. 16 m zur Bahnlinie auf und sind bis zu 3 m verschiebbar. Der vorgeschlagene Abstand (Endwuchshöhe und Sicherheitszuschlag von 2,50 m) wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der geforderte Mindest-Sicherheitsabstand wird somit eingehalten; der Bahnbetrieb wird nicht beeinträchtigt. Der Eigentümer des Grundstückes ist sich außerdem bewusst, dass sich die Deutsche Bahn das Recht vorbehält, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen, falls es zu Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit durch diese kommen sollte.

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu Kabel, Leitungen oder Verrohrungen in unmittelbarer Nähe zu DB Liegenschaften wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen.

Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben sind in der Entwässerungsplanung berücksichtigt, wobei nach Vorgabe der Wasserwirtschaft anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Nachdem zwischen dem Bauvorhaben und dem Bahngrundstück ein öffentlicher Feldweg (Flur-Nr. 316) verläuft findet die Versickerung nicht in Gleisnähe statt.

Der Hinweis zur Lagerung von Baumaterial, Bauschutt, etc. wird zur Kenntnis genommen und in der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben werden bei: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986, E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com, Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Schlussbemerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Ende des Verfahrens. Der Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.

2.1.4 Belange der Fernstraßen:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.11.2017 der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten:

Stellungnahme:

A7, Würzburg - Ulm - Füssen, FR Füssen, km 890,900

Stellungnahme nach § 9 FStrG

Das Planvorhaben befindet sich sowohl innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 9 (1) 1 FStrG (40 m Bereich) als auch der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Bundesautobahn A7 (Autobahn).

Wir stimmen dem Bebauungsplan zu, wenn die nachfolgend aufgeführten Punkte in die Genehmigungsplanung aufgenommen werden:

1. Plandarstellung

Sowohl die Bauverbotszone (40 m-Bereich) gem. § 9 Abs. 1 FStrG als auch die Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) gem. § 9 Abs. 2 FStrG müssen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und berücksichtigt werden.

2. Bauverbotszone

Hochbauten als auch Gebäudeteile dürfen in keinem Fall innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) liegen. Aufgrund der in naher Zukunft geplanten umfangreichen Um- und Ausbaumaßnahmen an der Autobahn dürfen innerhalb der Bauverbotszone auch keine Bäume gepflanzt werden.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Funktionsflächen (z.B. Feuerwehrezufahrten) oder Parkplätze erstellt werden.

3. Emissionen

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden. Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden nach dem aktuellen Stand der Technik und gültigen Richtlinien sind auf Kosten der Antragsteller vorzusehen.

4. Pylon und Fahnenmasten

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind ein Pylon und drei Fahnenmasten -jedoch ohne weitere Angaben - eingetragen. Wir weisen Sie in Bezug zum Thema Werbung im Allgemeinen und auf den Pylon im Besonderen auf folgende Bedingungen hin.

Im "Allgemeinen Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001" werden folgende Einschränkungen zur Werbung jenseits der Bauverbotszone (40 m-Bereich gem. § 9 Abs. 1 FStrG) festgelegt (Zitate in Auszügen):

"3.4.1 Grundsätze der Beurteilung

... Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom Rand der Fahrbahn, kann eine Werbeanlage nach der straßenverkehrsrechtlichen Vorschrift des § 33 StVO (z. B. Pylon mit einer Höhe von über 20 m und beweglicher Werbung) unzulässig sein. Zulässig ist Werbung jenseits der 40 m-Zone nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen:

1. Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.
2. Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich,
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligem Wahrnehmung geeignet.

3. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung, auch von außen beleuchtet oder selbstleuchtend, an der Gebäudewand angebracht oder als Dachträger angebracht ist und die Größe das nach der Verkehrsanschauung übliche Maß eines Firmennamens am Betriebsgebäude nicht übersteigt. Solche Werbung erfüllt nicht den Tatbestand des § 33 StVO und ist nach § 9 Abs. 3 FStrG unter dem Gesichtspunkt Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zustimmungsfähig ..."

"3.4.3 Pylone

An Pylonen angebrachte Werbung ist nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) und nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen nach 3.4.1 entspricht. Insbesondere Werbemaßnahmen nach 3.4.2 sind auch an Pylonen unzulässig.

Zur Höhe des Pylons gilt unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit: Je näher an der 40 m-Zone, desto niedriger ist die zulässige Höhe; auch in größerer Entfernung soll die Höhe 20 m nicht übersteigen."

5. Außenbeleuchtung

Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.

6. Oberflächen- und sonstiges Abwasser

Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden.

7. Immissionen

Vom Plangebiet dürfen im Allgemeinen und vor allem während der Bauzeit keine die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährdenden Immissionen wie Rauch, Staub, etc. ausgehen.

Stellungnahme vom 29.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten:

Stellungnahme:

Stellungnahme nach § 9 FStrG

Die Bauleitplanung und das Bauvorhaben befinden sich ca. bei km 890,900 der Bundesautobahn A 7 (Autobahn) in Fahrtrichtung Füssen und haben einen Mindestabstand von größer als 40 m zum äußeren Fahrbahnrand der Autobahn. Diese befinden sich somit innerhalb der Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG 100 m Bereich). Der Bereich der Bauleitplanung innerhalb der Bauverbotszone bildet nur eine private Grünfläche ab. Wir stimmen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgung Buxheim", Gemeinde Buxheim zu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zum Bauleitplanverfahren wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zusammen mit o.g. Bauleitplanung hat das Büro Sieber auch einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 09.04.2018 eingereicht.

Wir stimmen diesem Vorhaben- und Erschließungsplan unter Einhaltung folgender Auflagen zu:

Werbung

Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone von 40 bis 100 m bedürfen nach § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbaubehörden. Für Werbeanlagen im Abstand von 40 m bis 100 m von Anlagen der Bundesautobahnen und darüber hinaus (soweit von der Autobahn aus sichtbar) wird die Zustimmung aus Verkehrssicherheitsgründen versagt (§ 33 StVO), wenn diese eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn hervorrufen können. Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Werbung muss so gestaltet sein, dass sie nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, schnell erfassbar ist. Die Werbung an den Fassadenflächen zur Autobahn hin ist auf ein Logo bzw. Firmennamen in angemessener Größe zu begrenzen.

Dies bedeutet, dass der Schriftzug "Wir [Herz] Lebensmittel" an der Nord-Ost-Seite des Nahversorgungszentrums (siehe Planausschnitt) nicht zustimmungsfähig ist und deshalb nicht zur Ausführung gelangen darf.



Unter Bezug auf die Bestimmungen des § 33 StVO müssen wir uns eine Änderung der Werbeanlage nach deren Errichtung vorbehalten, falls Verkehrsteilnehmer durch die Werbeanlage in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Werbeanlagen im Abstand von 40 m bis 100 m zu Anlagen der Bundesautobahn wird zur Kenntnis genommen.

Die Fassadengestaltung an der Nord-Ost-Seite des Nahversorgungszentrums wird der Anregung folgend im entsprechenden Plan des Vorhaben- und Erschließungsplanes angepasst.

Die oben angeführte Änderung der Fassadengestaltung wurde mit der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten abgestimmt und das abschließende Einverständnis eingeholt (siehe ergänzende Stellungnahme der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten vom 03.09.2018). Weitere Planänderungen sind somit nicht erforderlich.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.10.2017, sowie Stellungnahme vom 07.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der LEW Verteilnetz GmbH:

Stellungnahme:

Unsererseits bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände, sofern der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleibt und die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden:

Bestehende 1kV-Kabelleitung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 1kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft zur elektrischen Versorgung der Straßenbeleuchtung. Diese ist im beiliegenden Kabellageplan M=1:1000 dargestellt. Der Schutzbereich dieser Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitungen außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen, Tel. 0800-539 638 3 zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Verbrauchermarktes ist nach Erweiterung unseres Netzes gewährleistet. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.

Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu bestehenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt. Bestehende Leitungen finden sich entsprechend des beigelegten Lageplanes bereits als Hinweise im Bebauungsplan.

Die Hinweise zum Elektrifizierungskonzept, zur Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen, sowie die allgemeinen Hinweise zur Kabelverlegung werden zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.10.2017 der Schwaben Netz GmbH:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass wir im gesamten Gemeindebereich von Buxheim keine Erdgasleitungen betreiben. Gegen den Bebauungsplan erheben wir daher keinen Einwand.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.10.2017, sowie Stellungnahme vom 17.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht, an dieser Stelle einen Vollsortimentmarkt und einen Getränkemarkt sowie westlich angrenzend ein Ärztehaus mit Apotheke zu errichten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Ausweisung von Bauflächen für einen Vollsortimentmarkt und einen Getränkemarkt sowie für ein Ärztehaus mit Apotheke soll eine Versorgung der Buxheimer Bevölkerung v.a. mit Lebensmitteln und Getränken, sowie eine gut erreichbare medizinische Versorgung ermöglicht werden. Derzeit gibt es auf dem gesamten Gemeindegebiet keinen vergleichbaren Markt und keine Apotheke. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Standortalternativen: Da die städtebauliche Integration des Standortes und das Anbindegebot des LEP in Frage standen, wurde zu einer frühen Phase der Planung eine Standortalternativenprüfung durchgeführt.

Planungsalternativen: Zu Beginn wurde ein Fachmarktzentrum mit erweiterter Einzelhandelsnutzung geplant. Die Verkaufsfläche des Vollsortimentmarktes sollte nach damaliger Planung 800 m² nicht überschreiten, sodass eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich war. Nach Durchführung einer Standortalternativenprüfung (s.o.), wurde in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben die Einzelhandelsnutzung entschärft. Statt eines weiteren Fachmarktes ist nun ein Ärztehaus mit Apotheke vorgesehen. Zusätzlich soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes max. 1200 m² betragen, sodass nach aktuellem Stand die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel erforderlich ist.

3.2.1 Standort-Wahl:

Es wurde nach alternativen Standorten in der Gemeinde Buxheim gesucht, die sich für die Realisierung des geplanten Vorhabens eignen. Es stehen jedoch derzeit keine geeigneten Flächen für das geplante Vorhaben in der Gemeinde Buxheim zur Verfügung.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung des Nutzungs-Zweckes, Gewerbegebiet (GE), Sondergebiet (SO)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Vollsortimentmarkt" und "Getränkemarkt" sowie "Ärztelhaus" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Für das zu überplanende Grundstück ist im östlichen Bereich als Art der baulichen Nutzung "Vollsortimentmarkt", für den angrenzenden zentralen Bereich "Getränkemarkt" und für den westlichen Bereich "Ärztelhaus" festgesetzt. Für diese drei Nutzungsarten werden bewusst detaillierte Listen an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall werden diese Listen explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Vollsortiment- sowie eines Getränkemarktes und von Arztpraxen sowie einer zugehörigen Apotheke erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst. Dies sind im Bereich des Vollsortimentmarktes insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln, Nichtlebensmitteln und Non-Food-Ware. Außerdem sind Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Lebensmittel-Selbstbedienungs-Markt in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sind, zulässig. Im Bereich des Getränkemarktes sind insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Getränken, sowie Räume zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren zulässig. Außerdem sind Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Getränkemarkt bzw. dem Backshop in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sind, zulässig. Auf diese Weise soll ein steuerndes Eingreifen seitens der Gemeinde gewährleistet werden. Im Bereich der Arztpraxen und der Apotheke sind insbesondere Gebäude, beziehungsweise Räume zulässig die üblicherweise für den Betrieb erforderlich sind. Dazu gehören unter anderem Behandlungszimmer, Warteräume, Empfangsbereiche, Toiletten für Patienten beziehungsweise Kunden, Sozialräume für Mitarbeiter, Räume für Laborarbeiten und Büroräume. Weiterhin soll im Bereich "Ärztelhaus" die Möglichkeit von weiteren Nutzungen, wie beispielsweise für Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten bleiben.

Entsprechend sind hierfür Gebäude und Räume zulässig, welche für den Betrieb üblicherweise erforderlich sind, wie beispielsweise Büroräume, Räume für den Aufenthalt von Gästen und Küchenräume.

Als Festsetzungs-Alternative zu der Nutzung "Ärztelhaus" wäre auch ein Gewerbegebiet (GE) ohne besondere Zweckbestimmung möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Ärztelhaus" wurde gewählt, um der Gemeinde Buxheim die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die Lage in der freien Landschaft sinnvoll.

Als Festsetzungs-Alternative zu den Nutzungen "Vollsortimentmarkt" und "Getränkemarkt" wäre auch ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzungen "Vollsortimentmarkt" und "Getränkemarkt" wurde gewählt, um der Gemeinde Buxheim die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die Lage in der freien Landschaft sinnvoll.

Möglichkeiten der Festsetzung:

zulässige Grundfläche, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche für die Bereiche "Vollsortimentmarkt" und "Getränkemarkt" ermöglicht die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für die auf Grund des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Stellplätze sowie die Verkehrsflächen nicht ausreichend. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. dazu führen, dass der gesamte Bereich des Grundstücks vollständig versiegelt werden würde. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Gesamthöhe in m ü. NN, maximale Erdgeschoß-Fußbodenhöhen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe für das geplante Vorhaben wenig aussagefähig, da das Gebäude auf Grund seiner Nutzung ähnlich gewerblichen Gebäuden sehr hohe Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) aufweisen kann.
- Die Festsetzung einer Gesamthöhe des Gebäudes in m ü. NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Höhe des Gebäudes durch technische Anlagen dient der nötigen Flexibilität für das Vorhaben. Das Abrücken der technischen Anlagen von der Gebäudekante um das Maß ihrer Höhe dient außerdem der Vermeidung von Konflikten durch die Thematik der Abstandsflächen.
- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Werbeanlagen, Nebenanlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.
- Um Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zuzulassen, wird eine Festsetzung über bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

.....
(Bürgermeister Schmidt)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. A. Locker)