

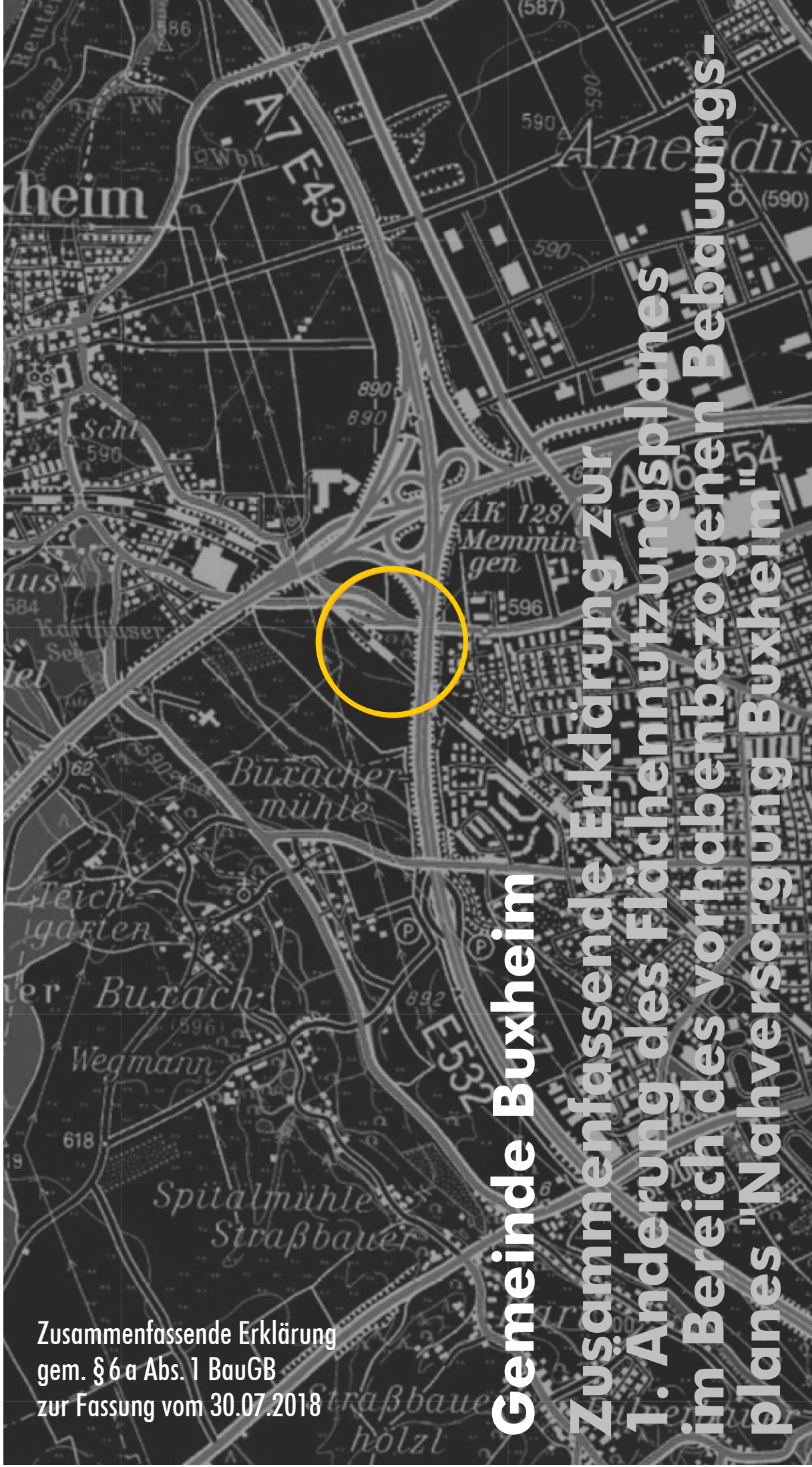
Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 30.07.2018

Gemeinde Buxheim

Zusammenfassende Erklärung zur

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes "Nahversorgung Buxheim"



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

- 1.1 Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "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 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgung Buxheim" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

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

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht detailliert geregelt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von erforderlichen Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die folgende Abhandlung erfolgt verbal-argumentativ.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Erhaltung sowie Neupflanzung von Gehölzen (Strauchgruppen, Baumreihe, Einzelbäume) auf privaten Grünflächen, auf Verkehrsflächen im Übergang zur freien Landschaft sowie im Baugebiet
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Verlust des Grünlandes) und Boden (Versiegelung). Der Eingriff in die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild ist verträglich bzw. kann durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Durch die Ausweisung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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:

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

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich 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.

- Der Änderungsbereich 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 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.
- Dem Änderungsbereich 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 zukünftige Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich 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. Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechter heimischer Gehölze sowie die Festsetzung von Grünflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduzieren.
- 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. Es handelt sich beim Boden des Änderungsbereiches 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 Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen bei zukünftiger Bebauung im Bereich des geplanten Sonderbaufläche verloren. Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf der verbindlichen Bauleitenebene, können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. (Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer 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 05.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Die im Betreff genannte Änderung des Flächennutzungsplans besteht in der Umwidmung der überplanten Fläche von "Gewerbegebiet" in "Sonderbaufläche". Eine Betroffenheit wasserrechtlicher Belange ist nicht erkennbar.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" vom 20.10.2017.

Stellungnahme vom 20.10.2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim":

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 06.04.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes 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 Niederschlagswasser 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 schadlosten 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 Flächennutzungsplanes künftige Bauherren 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 Siedlungsentswässerung" (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

5. Oberflächengewässer und Hochwasser

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

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Durch geeigneten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser kann der Eingriff in das Schutzgut verträglich gestaltet werden (Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Versickerung des in dem Baugebiet über die Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Änderungsbereich fallen derzeit keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und ist frei von Hochwasserproblemen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zukünftige Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser der geplanten Sonderbaufläche wird im Trennsystem gesammelt und dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen zugeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Memmingen.
- Die Beseitigung von Niederschlagswasser wird auf der verbindlichen Bauleitplanebene geregelt.

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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches kann es für die im Nordwesten liegenden Wohnhäuser zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Kleinräumigkeit des 0,91 ha großen Änderungsbereiches 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.
- 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:

- Beim Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich von Verkehrswegen und einer Bahnlinie umgeben ist sowie landwirtschaftlich genutzt wird, besitzt der Bereich eine geringe Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die voraussichtliche 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.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten Pflanzungen und Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu reduzieren.

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 08.05.2018 der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten:

Stellungnahme:

Emissionen

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden. Bei Ausweisung neuer Wohngebiete bzw. Gewerbegebiete sind, falls notwendig, Schallschutzmaßnahmen auf Kosten der Antragsteller vorzusehen.

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.

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

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 und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

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

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche geht durch die zukünftige Bebauung verloren. Durch die Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches sowie dessen geringe Naherholungseignung wird die Naherholungs-Funktion kaum beeinträchtigt, der Rad- und Fußweg bleibt erhalten. Dafür werden durch die Planung die Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Vollsortiment- sowie Getränkemarktes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze geschaffen und die Nahversorgung mit Getränken und Lebensmitteln sowie medizinischer Versorgung gesichert werden.
- Insgesamt kommt es damit für das Schutzgut zu einem geringen Eingriff.

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 kann es temporär zu Lärmbelastigung 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 die verbindliche Bauleitplanung vorbereitete Bebauung (Vollsortiment- und Getränkemarkt) 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 der zukünftigen Gebäude 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 im Falle einer 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 voraussichtlicher Umsetzung der Bebauung 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 05.04.2018 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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im Änderungsbereich. 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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.

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/Biotope (§ 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 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege:

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Änderung von "gewerblicher Baufläche" zur "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel" Einverständnis.

Hinweis:

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.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2018 der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien:

Stellungnahme:

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.

Bei der angesprochenen Fläche handelt es sich um die temporäre Aussetzungsfläche M3-19. Der Rückbau der Habitatmodule sowie des Blühstreifens sind für Herbst 2021 vorgesehen, die Fläche steht voraussichtlich ab 2022 wieder zur Verfügung. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Habitate zwingend zu berücksichtigen.

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 Änderungsbereiches, 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 Änderungsbereich ist nicht mit einer direkten Beeinträchtigung zu rechnen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Die nächstgelegenen nach § 30 BNatSchG kartierten, geschützten Biotope liegen östlich des Änderungsbereiches. 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie auf Grund der großen Abstände sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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 10.04.2018 der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Buxheim beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan im Bereich westlich der Bundesautobahn A 7 und südlich der Memminger Straße / Buxheimer Straße zu ändern. Konkret ist die

Darstellung einer Sonderbaufläche für Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Wie den übermittelten Unterlagen zu entnehmen ist, ist die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt und einem Getränkemarkt vorgesehen. Nähere Angaben zu den geplanten Verkaufsflächen und dazu, ob es sich um rechtlich eigenständige Betriebe handelt, sind in den übermittelten Unterlagen bislang nicht enthalten.

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.

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 mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² in Frage. Ob das verfahrensgegenständliche Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben zur Lage im Raum entspricht, wird erst nach erfolgter Konkretisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beurteilen sein.

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.

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 Ein-

zungsbereich 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 Verkaufsflächenwachstum erfolgt und sie allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung haben.

Zusammenfassend können wir Ihnen mitteilen, dass der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wenn die Gemeinde den Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erbringt. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme zu dem geplanten Einzelhandelsvorhaben wird erst nach erfolgter Konkretisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich sein.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.04.2018 des Regionalverbandes Donau-Iller:

Stellungnahme:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes "Nahversorgung Buxheim" sieht die Ansiedlung eines Vollsortimenter- und Getränkemarkts vor. Die Verkaufsflächen betragen insgesamt mehr als 800 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 Ansiedlung von zentralörtlichen Einrichtungen verunmöglicht wird.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.03.2018 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:

Eine geplante "Nahversorgung Buxheim" ist städtebaulich in keiner Weise integriert und unterliegt erheblichen Bedenken. Autobahn und Schiene stellen eine Barriere dar.

Zum einen haben wir Zweifel an der Raumverträglichkeit. Da die geplanten Sortimente und deren Größenordnung nicht mitgeteilt wurden, ist uns eine abschließende Einschätzung nicht möglich. Es wird jedoch die Frage der Raumverträglichkeit von der höheren Landesplanungsbehörde zu klären sein.

Anstatt bestehende Strukturen der Nahversorgung innerorts aufzuwerten würde die Umsetzung des geplanten Vorhabens das Gegenteil bewirken. Auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien wären die Leidtragenden. Je größer das Vorhaben ausfallen soll, desto schwieriger wird es einen städtebaulich integrierten Standort zu finden.

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, zumal das Flächenpotential für derartige Betriebe gering ist.

Wir bitten daher, das Vorhaben zu überdenken und die Innenentwicklung der Gemeinde Buxheim nicht außer Acht zu lassen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2018, sowie Stellungnahme vom 02.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Industrie- und Handelskammer Schwaben:

Stellungnahme:

Wir verweisen in diesem Zusammenhang zunächst auf unsere Stellungnahme vom 27.10.2018. Leider erschließt sich aus der jetzt erfolgenden Anhörung zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Flächenbegrenzung mehr für den angestrebten Verbrauchemarkt. 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.

Stellungnahme vom 27.10.2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim":

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

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.

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 Vollsортimentmarkt 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. Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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 unter Punkt 1.3.11 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 Verkaufswachstum 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. Die konkrete Umsetzung dieser Vorgabe erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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 begehen 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 und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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.

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.

Stellungnahme:

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:

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

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.

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

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

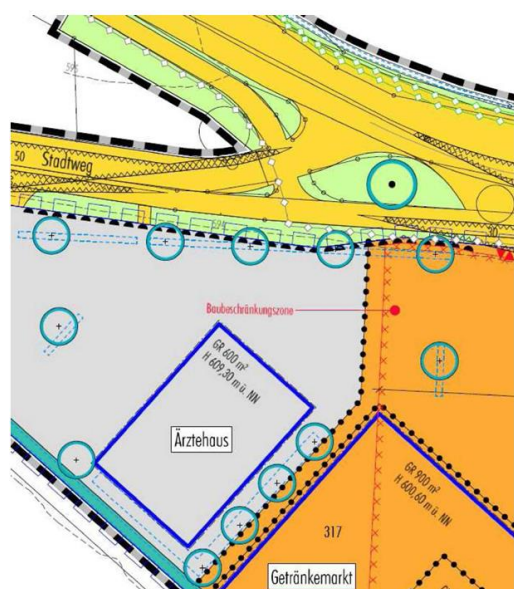
Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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:

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 18.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der Stadt Memmingen, Stadtplanung:

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.

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 7.3.2.3 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

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 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "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 27.03.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Bauwesen:

Stellungnahme:

Angesichts der bereits vorbelasteten Situation besteht aus Sicht der Ortsplanung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes "Nahversorgung Buxheim" Einverständnis.

Stellungnahme vom 02.07.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu:

Stellungnahme:

Wir können zum Flächennutzungsplan, sowie zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen: Das Einverständnis wird erteilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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 10.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Tiefbau:

Stellungnahme:

Als Baulastträger der Kreisstraßen im Landkreis Unterallgäu sind wir von o. g. Planung an der Kreisstraße MN 33 tangiert.

Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Änderungen an der Kreisstraße wie beispielsweise die Erschließung der Sonderbaufläche, Einmündungen etc. sind mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2018 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim:

Stellungnahme:

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die hier vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Wir erheben daher gegen die geplante Ausweisung des Sondergebietes keine Einwendungen.

2.1.4 Belange der Bahn:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.04.2018 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 (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung 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 hat gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für Einzelhandel keine Einwände.

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.

Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an die Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2018 der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien:

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:

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.

Im Rahmen der Ausbaustrecke (ABS 48) wird der betroffene Streckenabschnitt mittelfristig elektrifiziert und fahrwegtechnisch ausgebaut.

Beigefügt erhalten Sie den zur Planfeststellung eingereichten Grunderwerbsplan. Darin sind die Überschneidungsbereiche beider Planungen ("Nahversorgung Buxheim" und ABS 48) zu erkennen.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 Lichtraumprofil 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.

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.

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.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Außerdem behalten wir uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen.

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

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 (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Verweis auf die vorhergegangene Stellungnahme vom 25.06.2018, welche 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:

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:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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:

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. 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 im Rahmen 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 und betrifft lediglich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. 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.

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 bei 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 Baumpflanzungen zur Bahnlinie ist lediglich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Relevanz und wird dort entsprechend berücksichtigt.

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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

2.1.5 Belange der Fernstraßen:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.05.2018 der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten:

Stellungnahme:

A7, Ulm - Memmingen - Füssen, Betr.-km 887, 830 bis 891,150 &
A96, Lindau - Memmingen – München

Stellungnahme nach § 9 FStrG

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgung Buxheim", Gemeinde Buxheim kann nur in Verbindung mit unserer Stellungnahme vom 05.04.2017 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Buxheim (3.Verfahren), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB und unseren dort aufgeführten Auflagen abgegeben werden.

Sowohl die Bundesautobahn A7 als auch die Bundesautobahn A96 durchziehen das Plangebiet des Flächennutzungsplanes. 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 BAB A7 als auch der BAB A96.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die in unserer Stellungnahme vom 05.04.2017 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Buxheim (3. Verfahren) aufgeführten Auflagen nicht in die genehmigte Planung übernommen wurden.

Wir können der Änderung des Flächennutzungsplanes in dieser Form nicht zustimmen.

Wir ersuchen Sie, die nachfolgend aufgeführten Auflagen und Änderungen in die Genehmigungsplanung aufzunehmen und uns vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes eine Tekturplanung, die unsere Auflagen für den gesamten Bereich des Flächennutzungsplan Buxheim (3. Verfahren) erfüllt und planerisch darstellt, zur Prüfung vorzulegen. Über eine Zustimmung können wir erst nach Prüfung entscheiden.

1. Auflagen zur Plandarstellung und Hinweise zur Bauverbotszone und Baubeschränkungszone

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 Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet und berücksichtigt werden. Die Entfernungen werden vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn, auch von Anschlussstellenästen gemessen.

2. Auflagen in der Bauverbotszone

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

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Funktionsflächen (z.B. Feuerwehrzufahrten) und auch keine Parkplätze erstellt werden.

3. Weitere Auflagen in der Bauverbotszone

Durch den Flächennutzungsplan ist der geplante 6-str. Ausbau der A7 betroffen. Die Maßnahme ist im Bedarfsplan der Bundesfernstraßen enthalten. Es besteht Planungsrecht. Derzeit läuft die Vorentwurfsplanung.

Durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes, nämlich der Änderung der Zweckbestimmung der im bestehenden Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen von Gewerbegebiet zu Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ergeben sich grundsätzlich keine geänderte Betroffenheit.

Die Darstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes lassen jedoch sowohl Gewerbegebietsflächen innerhalb der 40 m Bauverbotszone als auch Grünflächen mit Zweckbestimmung auf bundeseigenen Grundstücken entlang der Autobahnen A7 und A96 und innerhalb des Autobahnkreuzes Memmingen zu.

Beides ist nicht mit den Ausbauabsichten des Bundes vereinbar. Die straßenrechtlichen Belange (Abstandsflächen) sind zu berücksichtigen. Innerhalb der 40 m Bauverbotszone werden keine Ausnahmen für bauliche Anlagen erteilt, die dazu geeignet sind, die Ausbauabsichten des Bundes zu beschränken. Auch für Parkflächen gibt es keine Ausnahme. Grünflächen mit Zweckbestimmung auf bundeseigenen Grundstücken entlang der Autobahn können wir nicht zustimmen. Bei der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen - und anderen Gebieten der Bauleitplanung - ist die gesamte Bauverbotszone (40 m-Bereich) auszunehmen. Die Baugrenze ist auf die Grenze der Bauverbotszone abzustellen.

Stellungnahme vom 05.04.2017 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Buxheim:

Stellungnahme nach § 9 FStrG

Sowohl die Bundesautobahn A7 als auch die Bundesautobahn A96 durchziehen das Plangebiet des Flächennutzungsplanes. 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 BAB A7 als auch der BAB A96.

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

1.1 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 Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet und berücksichtigt werden.

1.2 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 den Autobahnen dürfen innerhalb der Bauverbotszone auch keine Bäume gepflanzt werden.

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

1.3 Emissionen

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden. Bei Ausweisung neuer Wohngebiete bzw. Gewerbegebiete sind, falls notwendig, Schallschutzmaßnahmen auf Kosten der Antragsteller vorzusehen.

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:

1. 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:

Die Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist lediglich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Relevanz. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim" verwiesen.

Der Hinweis zu den Emissionen sowie dem keine Ansprüche geltend gemacht werden können und gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

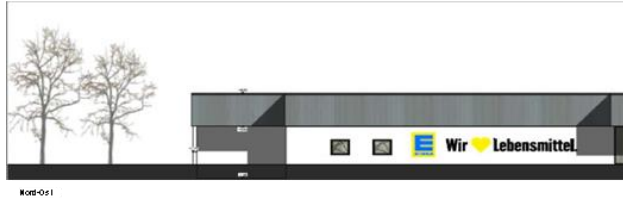
Stellungnahme:

2. 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 zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist lediglich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Relevanz und wird dort einer Abwägung zugeführt.

2.1.6 Ver- und Entsorgung:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.03.2018 der Schwaben Netz GmbH:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass wir im gesamten Gemeindegebiet von Buxheim keine Erdgasleitungen betreiben.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir daher keinen Einwand.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2018, sowie Stellungnahme vom 07.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 der LEW Verteilnetz GmbH:

Stellungnahme:

Unsererseits bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände, sofern der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleibt und die Punkte aus unserer Stellungnahme vom 17.10.2017 berücksichtigt werden.

Stellungnahme vom 17.10.2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim":

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.

Anlage Kabellageplan

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. Im Flächennutzungsplan erfolgt keiner Darstellung der Leitungen.

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.

Stellungnahme vom 13.06.2018 zur Fassung vom 11.04.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft:

Stellungnahme:

Die Entsorgung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu erfolgt nicht durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK), sondern durch den Landkreis Unterallgäu. Abfälle aus privaten Haushaltungen sowie Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen unterliegen daher der Überlassungspflicht an den Landkreis Unterallgäu (§ 6 Abs. 2 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) vom 04.11.2015. Ziffer 4.2.2.10 des Umweltberichts sollte entsprechend angepasst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Zuständigkeit der Abfallentsorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Entsorgung von Abfällen durch den Landkreis Unterallgäu wird in der Begründung redaktionell geändert.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Sie dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich. 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 zugehöriger Apotheke zu errichten. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Ausweisung von Bauflächen für einen Vollsortimentmarkt und einen Getränkemarkt sowie für ein Ärztehaus mit zugehöriger 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. Da es sich im Bereich des Lebensmittel- und Getränkemarktes aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche von über 800 m² um großflächigen Einzelhandel handelt ist eine Ausweisung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Standortalternativen: Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt.

Planungsalternativen: Entwurfs-Alternativen wurden nicht erarbeitet.

3.2.1 Standort-Wahl:

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dabei wurden weitere vermeintlich geeignete Standorte gefunden, die allerdings entweder nicht über eine geeignete Größe beziehungsweise die Möglichkeit der Anbindung an eine geeignete Verkehrsinfrastruktur verfügen, oder aber der vorgesehenen Nutzung der Flächen und damit den Entwicklungszielen der Gemeinde widersprechen.

Der vorliegende Standort ist vor allem aufgrund seiner Lage an der Hauptverbindungsstraße zwischen Buxheim und Memmingen für das geplante Vorhaben attraktiv. Weiterhin bietet die Fläche

aufgrund der topographischen Gegebenheiten eine gute Bebaubarkeit. Auch die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung in Memmingen und damit eine fußläufige Erreichbarkeit sind Qualitäten, die den Standort ausmachen.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgung Buxheim"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Bürgermeister Schmidt)

Planer:

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