

MARKT PEITING

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN :

GEWERBEGEBIET Zeißlerweg III
GEMEINDE PEITING

BEGRÜNDUNG ZUR 35.ÄNDERUNG
DECKBLATT 35

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Markts Peiting im Parallelverfahren mit der Bebauungsplan-Änderung, Deckblatt 35, für den Bereich des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Zeißlerweg III“ in Peiting.

I. Anlass der Planung

Aufgrund der fortwährenden und umfangreichen Nachfrage nach großflächigen Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet und dort vor allem in gut erschlossener Lage hat die Gemeinde Peiting stets darauf geachtet mit einer ausreichenden Angebotsbereitstellung in Form zusätzlicher Neubauf Flächen auf diesen Nachfragedruck zu reagieren. Obwohl gegenwärtig noch andere im Gemeindebereich befindliche, jedoch wesentlich kleinere Gewerbegrundstücke angeboten werden können, ist der konkrete Bedarf von Investoren für Gewerbenutzungen in den bestehenden Gewerbeflächen nicht zu decken. Die Eignung der bestehenden Flächen für die konkreten Anfragen von Interessenten wurde vom Bauamt des Markts Peiting detailliert überprüft. Als Ergebnis ist festzustellen, dass keine der Bestandsflächen die wichtigsten Ansprüche der Interessenten erfüllt. Zudem ist die Markt Peiting immer bestrebt auch genügend Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereit zu stellen, um den mittelfristigen Bedarf decken zu können.

Aus diesem Grund wurden bereits Anfang des Jahres 2012, bisher nicht im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte, landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Anschlussbereich an das bestehende Gewerbegebiet „Zeißlerweg I+II“ auf ihre Eignung als mögliche Zusatzflächen für eine Gewerbenutzung untersucht. Das Plangebiet wird nördlich und nordöstlich von bestehender Gewerbebebauung begrenzt. Im Süden wird das Areal von einem kleinen Grünzug und der Bundesstraße 472 begrenzt. Im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Erschließungsstraße an. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sah bisher landwirtschaftliche Nutzung vor. Entsprechend der Lage angrenzend zum Bestandsgewerbegebiet ist als sinnvolle Nutzung an dieser Stelle die Ausweisung einer Gewerbefläche anzustreben. Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über den Zeißlerweg. Eine ÖPNV-Anbindung mit entsprechenden Haltestellen in der Nähe ist bereits vorhanden.

II. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Peiting weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der gesamte Bereich wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzung ändert und auf dem bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Änderungsbereich Gewerbeflächen realisiert werden sollen, ist für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zeißlerweg III“. Der Marktgemeinderat Peiting hat am x.x.2012 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Damit wird dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2. Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan / Umweltauswirkungen

Vom Marktgemeinderat Peiting wurde gleichzeitig ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Zeißlerweg III“ gefasst.

2.1 Kurzdarstellung

Der Markt Peiting hat das Architektur- und Stadtplanungsbüro Wolffhardt mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterungsflächen für den Flächennutzungsplan „Gewerbegebiet Zeißlerweg III Markt Peiting“ beauftragt.

2.2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet des Marktes Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau. Das Plangebiet wird nördlich und nordöstlich von bestehender Gewerbebebauung begrenzt. Im Süden wird das Areal von einem kleinen Grünzug und der Bundesstraße 472 begrenzt. Im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen und die landwirtschaftliche Erschließungsstraße „Grasweg“ an

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich neben dem Bestandsgelände der Gewerbegebiete landwirtschaftlich genutzte Grundstücke : Nach Süden und Westen entwickelt sich entlang der Bundesstraße eine landwirtschaftlich genutzte Ebene, die vorwiegend als Wiesenfläche genutzt wird. Weiter im Süden in ca. 1 km Entfernung befindet sich der Weiler Ramsau. Nordöstlich schließt sich das Bestandsgelände der Gewerbegebiete Zeißlerweg I und II an, sowie das Ortsgebiet von Peiting.

Im Flächennutzungsplan wird das Bestands-Gewerbegebiet nordöstlich des Planungsgebietes als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die westlich und südlich, angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

2.2.2. Grundstücksumgriff

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2531/2, 2531/3, 2532, 2533 jeweils Gemarkung Peiting. Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt 36.895,5 m².

2.2.3 Höhenlage

Das Gesamtgrundstück ist insgesamt leicht nach Norden geneigt, d.h. von Süd nach Nord besteht ein Gefälle von ca. 2,5 m. Dieses Gefälle setzt sich auch über den Geltungsbereich weiter fort, nach Süden wird es lediglich durch den künstlichen Damm der Bundesstraße 472 unterbrochen.

Der Tiefpunkt des Planungsgebietes liegt im NO des Geltungsbereichs mit einem Höhenpunkt von 733,27 m ü.NN. Nach Süden steigt das Gelände bis auf 735,65 m leicht an. Die Bundesstraße selbst liegt deutlich erhöht und ist am nördlichen Fahrbahnrand von einem Entwässerungsgraben umgeben.

2.2.4 Bisherige Nutzung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich, als Wiesenfläche genutzt.

2.3.1 Städtebau der Gewerbehallen

Die vorgesehene Anordnung der möglichen Baukörper nimmt die Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes konsequent auf und stellt die logische Fortsetzung der Hallenbebauung dar. Die Höhenentwicklung ist ebenfalls vergleichbar zum nordwestlich gelegenen Bestand.

2.3.2 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird durch eine Fortführung des Zeißlerwegs erschlossen. Der Einfahrtsbereich ist für große LKW geeignet, die Schleppkurven sind auf LKW abgestellt.

2.4 Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung wurden die Vorgaben aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und die Schalltechnischen Einschätzungen des Büros MPS Akustik berücksichtigt.

Besondere Ziele bei der Planung sind:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (s.a. Einbeziehung der vorhandenen Gewerbeflächen unter dem Punkt Notwendigkeit der Neuausweisung)
- Vermeidung überflüssiger, langer Wege zwischen Produktion und Lager. Reduktion von Schadstoffbelastungen und Lärmemissionen durch deutlich kürzere Wege
- Konzentration von Gewerbehallen in d. dafür vorgesehenen Gewerbegebieten

- Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Umwandlung eines Teils der Landwirtschaftsfläche in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Eingrünung am westlichen Ortsabschluss
- Schutz und Entwicklung von Lebensstätten von Tieren und Pflanzen und von Lebensräumen

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1.1 Notwendigkeit der Neuausweisung

Die Markt Peiting hat nur ein Gewerbegebiet als Bestandsfläche mit freien Flächen, das GE-GI zwischen Schönriedl- und Bergwerkstraße. Dieses Gewerbegebiet ist kleinflächig parzelliert und bereits großflächig bebaut. Die dort noch freien Flächen sind nicht ausreichend für großflächige Gewerbenutzungen, für die es bereits konkrete Anfragen beim Markt Peiting gibt.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaftshaushalt so gering wie möglich zu halten, weitgehend genutzt. Neben den oben aufgeführten Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass als besonders wichtige Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft der Anschluss des neuen Gewerbegebietes an die bestehende Bebauung zu werten ist. Dadurch wird einer weiteren Zersiedelung entgegengewirkt und entsprechende Vorgaben der Landes-, Regional- und Kommunalplanung Rechnung getragen.

Dennoch verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung auszugleichen sind.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Flächennutzungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen erscheint für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Ausgleichsfaktor von 0,7 gerechtfertigt.

Weil vom 36.895 m² großen Gesamtgeltungsbereich des Flächennutzungsplanes die eingriffsneutrale Ausgleichsfläche im Süden des Gebiets mit einer Größe von 4.730 m² und die naturnah gestaltete, öffentliche Grünfläche mit 2.123 m² abzuziehen ist, sind für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf 30.042 m² Eingriffsfläche zugrunde zu legen. Demzufolge ergibt sich für die durch den Flächennutzungsplan verursachten Eingriffe ein Ausgleichsflächenbedarf von 21.029 m². Nähere Details zur Abwägung der Schutzgüter siehe Umweltbericht.

3. Maßnahmen zum Ausgleich: Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ein kleiner Teil der benötigten Ausgleichsfläche mit einer Größe von 4.730 m² kann im Süden des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans auf den Grundstücken Fl.Nr. 2532 und 2533 verwirklicht werden. Das Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Wiese mit einzelnen kleinen Gehölzgruppen aus Großbäumen und Hochstamm-Obstbäumen. Bisher findet sich hier intensiv genutztes und regelmäßig gedüngtes Grünland, das entsprechend artenarm ist. Die Fläche soll zum einen mit einem von West nach Ost verlaufenden Gehölzstreifen bepflanzt werden, der mindestens 10 m breit ist und der Eingrünung des Gewerbegebiets nach Süden dient, zum anderen sollen zu kleinen Baumgruppen zusammengefasste einheimische und standortgerechte Großbäume I. Ordnung und Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die verbleibende Wiesenfläche soll durch Düngerverzicht und regelmäßige Mahd (3x jährlich in den ersten fünf Jahren, frühester Mähzeitpunkt 01.06., danach max. 2x jährlich, frühester Mähzeitpunkt 01.07.) extensiviert werden. Der voraussichtliche Entwicklungszeitraum für die mit Gehölzgruppen bestandene extensive Wiese beträgt 10 Jahre.

Der größte Teil der Ausgleichsfläche, nämlich 16.299 m², soll über das Ökokonto der Gemeinde Peiting im Bereich des „Schlammweiher“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 7015, Gemeinde und Gemarkung Peiting zur Verfügung gestellt werden. Genauere Festsetzungen zu den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche und zu ihrer Lage innerhalb des Grundstücks sind noch zwischen der Gemeinde Peiting und der unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau zu vereinbaren, weil die Ökokontofläche bis jetzt noch nicht offiziell gemeldet wurde.

Die Ergebnisse des Umweltberichts sollen im Flächennutzungsplan/Grünordnungsplan berücksichtigt werden. Zur Sicherung der Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück und auf externen Flächen werden diese im Flächennutzungsplan festgesetzt.

Fuchstal, den 16.02.2016

Dipl.Ing.Architekt und Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Anlagen:

35. Deckblatt zum Flächennutzungsplan „Zeißlerweg III“ vom 16.02.2016