

Markt Peiting

Landkreis Weilheim-Schongau



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf

Gegenstand: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
Markt Peiting

Auftraggeber: Markt Peiting
Hauptplatz 2
86971 Peiting

Tel.: 08861/599-0
Fax: 08861/599-55

vertreten durch:
Herrn Ersten Bürgermeister Peter Ostenrieder

Auftragnehmer: Architekten Traut GmbH
Meichelbeckstraße 1
87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342 / 89590 – 0
Fax.: 08342 / 89590 – 20
E-Mail: info@architekten-traut.de

Bearbeiter: Dipl. Ing. Maximilian Schmeller

Grünordnung / Naturschutz:

Heidi Frank-Krieger
FreiraumGestaltung und LandschaftsEntwicklung
Lindenstr. 13a
87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341-416 97
Fax: 08341-414 35
E-Mail: frank-krieger@t-online.de

Inhalt

1. Vorbemerkung.....	4
2. Planungsanlass	4
2.1 Planungsvoraussetzungen.....	4
2.2 Übergeordnete Planungen	4
2.3 bisherige Planungen	6
3. Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	6
4. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen	6
5. Änderungsfestsetzungen.....	6
7. Anlagen.....	8
1. Planzeichnung.....	8
2. Umweltbericht.....	8

1. Vorbemerkung

Für den Markt Peiting liegt ein seit 28.10.2019 wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die 1. Änderung ist am 16.01.2021 in Kraft getreten. Die 2. Änderung befindet sich gerade im Bauleitverfahren.

Der Marktgemeinderat des Marktes Peiting hat in der Sitzung vom 20.04.2021 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan wegen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ zu ändern. Die Änderung umfasst die Darstellung von Gewerbefläche inklusive Verschiebung Ortsrandeingrünung auf bisher als landwirtschaftlich dargestellten Flächen.

Vorgesehen sind folgende Änderungen:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ als „gewerbliche Baufläche“ festgesetzt.

2. Planungsanlass

2.1 Planungsvoraussetzungen

Anlass für die 3. Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ im Parallelverfahren, die Baurecht für Gewerbeflächen des Marktes Peiting schaffen soll.

Im Markt Peiting besteht ein großer Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Gewerbetreibenden. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird dieser Bedarf gedeckt und gewerbliche Baulücken der geltenden Bebauungspläne geschlossen.

Der Gemeinderat hat daher am 20.04.2021 den Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist, die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und damit Bauland zur Verfügung stellen zu können, Bauabsichten planungsrechtlich abzusichern und den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

2.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 und im Regionalplan für die Region Oberland 2020 dargestellt.

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020

Im LEP sind folgende Grundsätze aufgeführt:

LEP 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

LEP B 5. 1. (G) Die Standortvoraussetzungen für die Bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sollen erhalten und verbessert werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und der Erweiterung der Gewerbeflächen werden Gewerbe in der Region gehalten und Arbeitsplätze geschaffen. Die Region wird damit gemäß LEP 2.2.5 und 5.1 nachhaltig gestärkt.

Regionalplan der Region Oberland 2020

Im Regionalplan der Region Oberland ist Markt Peiting als Mittelzentrum festgelegt.

I 1 (G) Leitbild

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. ... Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen ..., Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. ...

I 2.2. (G) Die Wettbewerbsfähigkeit der Region soll ausgebaut und die Wirtschaftsstruktur weiter diversifiziert werden. Die Verfügbarkeit von Fachkräften soll gesichert werden.

II 3.1. (Z) Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.

II 3.2 (Z) Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet werden diese Vorgaben umgesetzt. Die regionale Wirtschaft und ansässige Betriebe werden gestärkt und es werden Arbeitsplätze geschaffen.

Das Plangebiet liegt gemäß des Regionalplans weitab von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Daher sind diesbezüglich keine Vorgaben zu berücksichtigen.

2.3 bisherige Planungen

Bisher wird der geplante Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an den Bebauungsplan Nr. 60 "GE/GI zwischen Schönriedl-/Bergwerkstrasse und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 23 "Zwischen Bergwerk - u. Aug. Moralt - Strasse". Beide geltenden angrenzenden Bebauungspläne definieren Gewerbegebiete.

Der Markt Peiting verfügt derzeit über keine weiteren Gewerbeflächen. Im Flächennutzungsplan sind großräumig Gewerbeflächen vorgesehen, diese befinden sich jedoch alle in Privatbesitz.

Auch bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um Gewerbeflächen, welche im Flächennutzungsplan vorgesehen sind und aus diesem entwickelt werden.

Weitere Gebietsausweisungen sind derzeit nicht geplant, da der Markt Peiting über keine weiteren Grundstücke verfügt.

3. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt sich mit Teilbereichen des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ im Parallelverfahren.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur. Nr.: 2454 der Gemarkung Peiting und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha.

4. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen

Die Markt Peiting besitzt einen seit 28.10.2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Am 16.01.2021 wurde die 1. Änderung rechtswirksam. Die 2. Änderung befindet sich gerade im Bauleitverfahren.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bisher als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Fläche grenzt im Osten direkt an die Bergwerkstraße. Im Norden befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der südlich an die geplante Flächennutzungsplanänderung angrenzende Bereich ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche definiert.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau sind innerhalb des Änderungsbereiches und in seiner näheren Umgebung keine zu beachtenden Schutzgebiete (natura 2000, FFH, Biotope, Vogelschutz, Bayerisches Naturschutzgesetz etc.) vorhanden. Der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

5. Änderungsfestsetzungen

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 1) werden im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt (BauGB §5 Abs.2/ BauNVO §1 Abs.1 Nr. 3).

Im Zuge dieser FNP-Änderung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ ausgearbeitet, deren Darstellungen der 3. FNP-Änderung entspricht.

Die Erschließung für den Änderungsbereich ist gesichert und wird im Einzelnen in den o.g. Bebauungsplänen geregelt.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau sind innerhalb des Änderungsbereiches und in seiner näheren Umgebung keine zu beachtenden Schutzgebiete (natura 2000, FFH, Biotop, Vogelschutz, Bayerisches Naturschutzgesetz etc.) vorhanden. Der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

6. Umweltbericht

Da der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung vollständig deckungsgleich ist mit der nördlichen Teilfläche des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungs-/Grünordnungsplans Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“, gilt für beide Bauleitplanverfahren gemeinsam der vorliegende Umweltbericht mit jeweils entsprechender Differenzierung in die vorbereitende sowie verbindliche Bauleitplanebene an den entscheidenden Stellen.

Besondere Belange des oder Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht oder anderen Fachgesetzen sind nicht betroffen.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003). Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Wertigkeit auszugehen.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist insgesamt mit gering bis mittel zu bewerten, wobei besonderer Wert zu legen ist auf den Aspekt Landschaftsbild im Hinblick auf die Randeingrünung nach Norden und den Grünstreifen entlang der Bergwerkstraße zur Erhalten und Ergänzung der Baumallee. Bei einem mittleren Ausgleichsfaktor liegt der Bedarf für ökologische Ausgleichsmaßnahmen etwa bei 1 ha. Da der Flächenbedarf nicht innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden kann, ist die externe Fläche vom gemeindlichen Ökokonto abzubuchen.

Die konkrete Bewertung sowie die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen im Zuge des Bebauungs-/Grünordnungsplanes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Da der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Peiting eine Teilfläche des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans darstellt, wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

7. Anlagen

1. Planzeichnung

3. Änderung Flächennutzungsplanes– i. d. F. vom 05.10.2021

2. Umweltbericht

Umweltbericht – i. d. F. vom 05.10.2021

Markt Peiting

Architekten Traut GmbH
Meichelbeckstraße 1
87616 Marktoberdorf

Peiting, den _____

Marktoberdorf, den 05.10.2021

Peter Osterrieder, Erster Bürgermeister

Bearbeitung städtebaulicher Teil:
Dipl.-Ing. Maximilian Schmeller

Bearbeitung grünordnerischer Teil:
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Freie LandschaftsArchitektin bdla
FreiraumGestaltung & LandschaftsEntwicklung
87600 Kaufbeuren
Lindenstraße 13 A
