



GEMEINDE HOHENPEIßENBERG

3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung

27.07.2022
14.12.2022

Städtebaulicher Teil
HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.4	Denkmalschutz	4
2.5	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3.	Angaben zum Baugebiet	5
3.1	Abgrenzung und Größe	5
3.2	Vorhandene Nutzungen	5
3.3	Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Technische Infrastruktur	5
3.5	Boden / Wasser / Altlasten	6
3.6	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	6
4.	Planungsziel und Planungskonzept	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
4.3	Arten der baulichen Nutzung	7
5.	Umweltbericht	7

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **xx.xx.2022** beschlossen im Rahmen der 3. Änderung den Flächennutzungsplan zu ändern bzw. anzupassen.

Nach vollständiger Errichtung der Umgehungsstraße und den damit verbundenen Grundstücksaufteilungen hat sich noch ein Restgrundstück im Westen des bestehenden Gewerbegebiets ergeben. Durch die vorliegende Planung wird das Grundstück dem „Gewerbegebiet Süd Bahnhofstraße“ zugeordnet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd Bahnhofstraße“ vom 29.07.1998 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1999 wurde die Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenpeißenberg aus dem Jahr 2002 wurde oben genannte Gewerbegebietsfläche nicht übernommen.

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird dies berichtigt sowie durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd Bahnhofstraße“ ergänzt.

Aus diesen Gründen ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Hohenpeißenberg, mit ca. 4.100 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nordwestlichen Bereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen 14 München und 18 Südostoberbayern.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

3.1. Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser Stelle eine weitere Gewerbegebietsflächen für die Expansion eines heimischen Gewerbebetriebs entwickelt werden soll.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zu dem geplanten Konzept folgende Aussagen auf:

G 2.4 Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird diesem Ziel Rechnung getragen.

2.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

2.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der geplante Geltungsbereich liegt nördlich des Landschaftsschutzgebietes LSG-00422.01 „Ammertal“ sowie des Fauna-Flora-Habitat Gebietes ID 8331-302 Ammer.

Durch die Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes ist jedoch keine negative Wechselwirkung gegeben.



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Abgrenzung und Größe

Das Änderungsgebiet 1 umfasst die Fl.Nr. 205/3, 205/8, 205/11, 205/12, 205/13, 205/18 und 205/19 sowie die Fl.Nr. 205/14 der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd Bahnhofstraße“ mit einer Größe von ca. 8.000 m².

3.2 Vorhandene Nutzungen

Die Flächen werden als Gewerbefläche genutzt mit Ausnahme der Fl.Nr. 205/14 genutzt.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fl.Nr. 205/14 befindet sich im Besitz der Gemeinde Hohenpeißenberg. Die weiteren Flächen des Änderungsgebiets befinden sich im Privatbesitz.

3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Hohenpeißenberg angeschlossen. Ein entsprechender Hausanschluss wird für das Grundstück vorgesehen.

Die anfallenden Schmutzwässer aus der Neubebauung werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

3.5 Boden / Wasser / Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal geleitet.

3.6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

3.6.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

3.6.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde das Gewerbegebiet geändert, um den Neubau eines Gewerbebetriebs auf der Fl.Nr. 205/14 zu ermöglichen.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

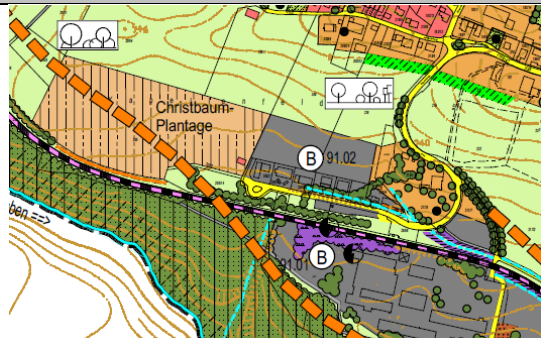
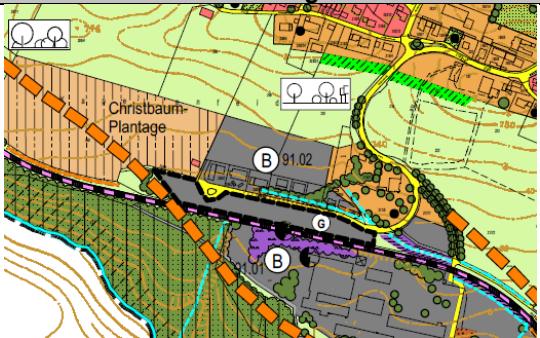
Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Änderungsgebiets 1 wird als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 8 der Benutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diese Festsetzungen begründen sich durch die Art der geplanten Nutzungen.

5. Umweltbericht

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Der Planbereich liegt südlich der Bahnhofstraße, die im Westen in einem Wendehammer endet und nördlich der Bahnlinie. Im Westen grenzt die Böschung der Bundesstraße 472 an.	In der hier vorliegenden 3. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 BauNVO gewählt, um die planerische Grundlage für die bereits vorhandene Bebauung ¹ und die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes im Westen zu legen.
Zielsetzung der Plandarstellung	Im Westen des Planbereiches soll mit der vorliegenden 3. Flächennutzungsplanänderung eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die bestehende Situation erfolgen. Diese ist dort durch eine gewerbliche Bebauung auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd Bahnhofstraße“ gekennzeichnet. Darüber hinaus wird auch eine im Westen gelegene, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in die Planung einbezogen.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenpeißenberg ist der Planbereich noch als landwirtschaftliche Fläche mit Gehölzbewuchs dargestellt.	

¹ Im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung im Osten gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd Bahnhofstraße/3. Änderung“ aus dem Jahr 2006. Der Flächennutzungsplan wurde bislang in diesem Bereich, obwohl schon bebaut, nicht angepasst.

<p>Schutzgut Tiere / Pflanzen</p>	<p><u>1. Fläche für die Landwirtschaft:</u> Größtenteils ist der derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich südlich der Bahnhofstraße bebaut und wird gewerblich genutzt. Alleine das westlich zwischen Wendehammer, Bahn und B 472 gelegene Flurstück 215/14, Gemarkung Hohenpeißenberg ist nicht bebaut und stellt sich in Natura als weitgehend vegetationsfreie, eben planierte Kiesfläche dar, die im Zuge des Brückenbaus der Bahn über die B 472 im Jahr 2015 entstanden ist.</p>	<p><u>1. Gewerbliche Baufläche:</u> Mit der Realisierung der Planung wird im Westen eine bislang unbebaute Kiesfläche dem Naturhaushalt durch Überbauung entzogen. Für den Bereich der vorhandenen Bebauung und der planierten, vegetationsfreien Kiesfläche ist davon auszugehen, dass diese Flächen keine artenschutzrechtlich relevanten Lebensräume darstellen. Demgegenüber ist zu vermuten, dass die außerhalb des Planbereiches an der Bahn und an der B 472 gelegenen Ruderal- und Wiesenflächen Lebensraum für Insekten und ggf. weitere Tierarten bieten.</p>
<p>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</p>	<p>Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsaufstellung im Bereich der Bodeneinheit „35“ Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch).</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde der natürliche Boden im Planbereich zugunsten der planierten Kiesdecke bereits entfernt. Die im Osten befindlichen Flächen sind bereits überbaut.</p> <p>Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht oberflächenfern an.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 720 m ü. NN. Den nicht überbauten Kiesflächen kommt keine Bedeutung für das lokale Klima zu.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen im Westen bereits stark veränderte Böden verloren. Die östlich gelegenen Flächen sind bereits überbaut und gewerblich genutzt.</p> <p>Mit der Überbauung (Versiegelung) und den Nutzungsänderungen, geht eine Verminderung versickerungsaktiver Flächen einher.</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (-> lokale klimatische Verhältnisse) werden insgesamt als geringfügig bis unerheblich eingeschätzt.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p>	<p>Der Planbereich liegt zwischen Bahnhofstraße, Bahnstrecke, der B 472 und einer Christbaumkultur im Norden. Die Fläche ist derzeit bereits bebaut (östlicher Teilbereich) bzw. stark verändert. Im Umfeld der Verkehrswege kommt der Fläche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.</p>	<p>Mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen angrenzend an die bestehende Bebauung wird das bereits überprägte Landschaftsbild geringfügig verändert. In dem stark veränderten Umfeld der Bahn und der B 472 wird von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen.</p>
<p>Schutzgut Kultur-/Sachgüter</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>	<p>Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten.</p>
<p>Schutzgut Mensch</p>	<p>Der Planbereich grenzt an die Bahnstrecke und die B 472 an. Die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke erfolgt über die bestehende Bahnhofstraße mit vorhandenem Wendehammer.</p>	<p>Entsprechend des Nutzungskonzeptes ist auf der Planungsebene des Bebauungsplanes nachzuweisen, dass die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Nutzungen in der Nähe der Verkehrswege gewahrt ist.</p>
<p>„Nullvariante“</p>	<p>Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.</p>	
<p>Vermeidungs-/ Minderungsmaß- nahmen</p>	<p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall zielt die Planung darauf ab, die vorhandene Erschließung im Bereich der Bahnhofstraße dazu zu nutzen, auch das noch unbebaute im Westen gelegene Grundstück 215/14, Gemarkung Hohenpeißenberg baulich nutzbar zu machen. Zudem wurde für die gewerbliche Baufläche eine straßennahe, bereits vorbelastete Fläche mit einer geringen Wertigkeit für Natur und Landschaft gewählt.</p>	
<p>Planungsalternative</p>	<p>Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.</p>	
<p>Erwarteter Kompensations- bedarf (ca. in ha)</p>	<p>Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Anwendung der Eingriffsregelung der geplante Erweiterungsbereich im Westen relevant ist. In dem parallel durchgeführten Änderungsverfahren für den Bebauungsplan (4. Änderung) wurde ein Ausgleichserfordernis von 424 m² ermittelt.</p>	
<p>Hinweis auf tech- nische Lücken / fehlende Kenntnisse</p>	<p>Keine</p>	

Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich zwischen Bahnhofstraße und Bahn als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, um im Westen die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen bei bereits vorhandener Erschließung durch die Bahnhofstraße planerisch vorzubereiten. Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen insgesamt gering sind, da das Grundstück für Natur und Landschaft von geringem Wert ist, die geplante Bebauung im Umfeld von Verkehrswegen (Bahnstrecke, B 472) liegt und damit eine deutliche Vorbelastung besteht. Die erforderlichen 424 m ² Ausgleichsfläche werden auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Grundstückes realisiert.

Gemeinde Hohenpeißenberg,

Thomas Dorsch
Erster Bürgermeister