

**Begründung
(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Gebiet an der Weilheimer Straße**

1. Voraussetzungen

- 1.1. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat am 30.01.2019 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für das „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ beschlossen. Mit der Änderung soll eine neue Gewerbefläche ausgewiesen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden.

2. Grundlagen

- 2.1. Der Markt Peißenberg hat für diesen Bereich einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
- 2.2. In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.01.2019 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans in einem Teilbereich durch Einleitung der 4. Änderung beschlossen.
- 2.3. Durch diese Änderung soll ein Ersatzstandort für ein kleineres heimisches Fuhrunternehmen geschaffen werden.

3. Erläuterung der Planung

Die Änderungsfläche umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1748, 1547/3, 1748/1, 1748/2, 1747/5, 1747/3, 1538/12, 1538/10, 1538/7 und 1538/6, jeweils der Gemarkung Peißenberg. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg sind die zu überplanenden Grundstücke als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Planungsgebiet wird als „Gewerbegebiet“ festgelegt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich für die sinnvolle und notwendige Ansiedlung eines heimischen Fuhrunternehmens vorbereitet werden.

- 3.1. Mit dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ausweisung als „Gewerbegebiet“ dargestellt werden. Die Fläche entlang der St 2058, die gute Anbindung an die St 2058 und die B 472, sowie der Lückenschluss zum bestehenden Gewerbegebiet u. a. mit dem Dehner-Gartencenter, bietet diese Entwicklung an.
- 3.2. Die Einbindung in die Landschaft durch eine geeignete Bepflanzung soll durch den nachfolgenden Bebauungsplan geregelt werden.
- 3.3. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 0,82 ha.
- 3.4. Aus naturschutzfachlicher Sicht weist der Geltungsbereich keine besondere Empfindlichkeit auf. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- 3.5. Der Ausgleichsbedarf kann nur überschlägig ermittelt werden, da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt. Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, der sich an dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen orientiert, ist ein minimaler Ausgleichsbedarf von 0,14 ha und ein maximaler Bedarf von 0,24 ha erforderlich.

Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ermittelt und konkretisiert. Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der 4. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen festzustellen sind.

Peißenberg,

Frank Zellner
Erster Bürgermeister