



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Peißenberg
Hauptstraße 77
82380 Peißenberg

ausschließlich per E-Mail: poststelle@peissenberg.de;
bernhard.schregle@peissenberg.de

Bearbeitet von Cornelia Drexl	Telefon/Fax +49 89 2176-2765 / 402765	Zimmer 4425	E-Mail Cornelia.Drexl@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen III/2 Schr.	Ihre Nachricht vom 01.07.2020	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-WM	München, 14.08.2020

**Markt Peißenberg, Landkreis Weilheim-Schongau;
3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Weilheimer
Straße sowie Bebauungsplan „Teilgebiet Weilheimer Straße“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Der Markt Peißenberg plant im nordöstlichen Bereich des Marktgebietes ein Gewerbegebiet auszuweisen, um die Ansiedlung eines heimischen Fuhrunternehmens zu ermöglichen. Nach Angaben der schallschutztechnischen Untersuchung soll hierbei eine Lkw-Garage errichtet werden. Die Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk) festgesetzt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Teilbereich, der durch die Flächennutzungsplanänderung als Pumpwerk dargestellt werden soll, ist bereits als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Eine ähnliche Planung wurde im Rahmen einer Voranfrage von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 12.09.2018 beurteilt. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen. Hierin wurde aufgeführt, dass eine Flächennutzungsplan-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Änderung aus siedlungsstruktureller Sicht nicht unbedenklich sei, bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden könnte.

Bewertung der vorliegenden Planung

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Vorhaben einschlägig:

Siedlungsstruktur

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Die Planung wird über die Fläche für Versorgungsanlagen an das östlich gelegene Gewerbegebiet angebunden, wobei sich die neu ausgewiesene Fläche südlich der Weilheimer Straße befindet. Wir empfehlen, wie bereits im Rahmen der Stellungnahme zu o.g. Anfrage aufgeführt, das Grundstück Fl.-Nr. 1749 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Siedlung / Bedarfsnachweis

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern reduziert werden. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt kritisch zu prüfen. Um den Festlegungen einer nachhaltigen Raumentwicklung sowie den Festlegungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.2.1, 3.1 G; vgl. Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen¹). Zudem erfordert LEP-Ziel 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, dass vor einer neuen Flächeninanspruchnahme zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden (vgl. auch Regionalplan der Region Oberland, RP 17 B II 1.1 G).

Nach den Planunterlagen dient die Ausweisung der Schaffung eines Ersatzstandortes eines heimischen Fuhrunternehmens. Wir bitten, das Vorhaben in der Begründung zum Bauleitplan etwas ausführlicher zu erläutern (z.B. wird im immissionsschutzrechtlichen Gutachten auf die Errichtung einer Lkw-Garage verwiesen).

Mit Blick auf künftige Siedlungserweiterungen bitten wir, die künftige Siedlungsentwicklung des Marktes Peißenberg vorausschauend auf mögliche Potenziale im Siedlungsbestand zu lenken. Zum anderen wären bei künftigen Bauleitplanungen die genannten Angaben gemäß der o.g. Auslegungshilfe zu ergänzen.

Siedlung / Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungserschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). Die Flächeninanspruchnahme soll reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden (vgl. o.g. Flächensparinitiative). Es wird daher eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen empfohlen.

¹ http://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Flaechenverbrauch/AH_Bedarfsnachweis.pdf

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.6 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind ebenso wie der noch fehlende Umweltbericht mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß RP 17 B II 1.8 Z soll bei allen Planungen und Maßnahmen die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden. Da im Plangebiet von einem relativ hohen Versiegelungsgrad auszugehen ist, sollte die Versiegelung begrenzt sowie die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit sichergestellt bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festgesetzt und/oder vertraglich geregelt werden.

Immissionsschutz

Gemäß RP 17 B XII 3.1 Z sowie 3.3 Z sollen Lärmemissionen möglichst gering gehalten werden und die Bevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden. Nach den Planunterlagen werden die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das bereits erstellte Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet teilweise in einem Bereich mit HQ extrem – Extremhochwasser (vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern – IÜG). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Energieversorgung

Durch das Plangebiet führt eine Erdgasleitung. Die Planung ist mit der Betreibergesellschaft abzustimmen.

Sonstiges

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1750/2 wird gemäß der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung eine Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk) ausgewiesen. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieses Grundstück zwar in den Geltungsbereich mit aufgenommen, jedoch werden für dieses Grundstück keine Festsetzungen getroffen, insbesondere wird keine Fläche für

Versorgungsanlagen festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird insgesamt ein Gewerbegebiet festgesetzt, wobei nicht eindeutig ist, ob diese Art der baulichen Nutzung auch für das Grundstück Fl.-Nr. 1750/2 gilt.

Im Übrigen sind in der Legende des Bebauungsplans einige Planzeichen nicht erläutert (z.B. festgesetzter Baum innerhalb des Geltungsbereiches) und es fehlen in der Planzeichnung z.B. die Darstellung der Straßenverkehrsflächen gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).

Es wird empfohlen, die Begründungen der Bauleitpläne ausführlicher zu gestalten.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweise

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Cornelia Drexler