



GEMEINDE STEINGADEN

Landkreis Weilheim-Schongau

14. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Planfassung vom 02.02.2021

Projekt-Nr.: 8186.001

Auftraggeber:

Gemeinde Steingaden

Krankenhausstraße 1

86989 Steingaden

Telefon: 08862 9101-0

Fax: 08862 6470

E-Mail: gemeinde@steingaden.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Ursula Burkart, Architektin

Edgar Burkart, Architekt

Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
3.2	Regionalplan	4
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
5	Sonstige Belange	7
5.1	Umwelt-, Natur und Artenschutz	7
5.2	Denkmalschutz.....	8
5.3	Bodenschutz.....	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans, ohne Maßstab	5
Abb. 2:	Ausschnitt 9. Flächennutzungsplanänderung, Fassung 07.09.2006	6

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Steingaden hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 die Änderung des Flächennutzungsplans und die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ beschlossen.

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Stärkung der Belange der Wirtschaft, hier vorrangig des bereits ansässigen Betriebs. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um konkrete Erweiterungsabsichten vorzubereiten und die Grundlage für eine ortsplanerisch gesicherte und geordnete Entwicklung zu schaffen.

Zur Unterstützung und Förderung des örtlich verwurzelten Betriebs, der für die Gemeinde eine hohe Bedeutung im Hinblick auf Arbeits- und Ausbildungsplätze hat, möchte die Gemeinde die bisher als Gewerbegebiet dargestellte Flächen umwidmen in ein Sondergebiet „Nahrungsmittelindustrie“. Damit kann eine einheitliche bauplanungsrechtliche Grundlage für das gesamte Betriebsgelände vorbereitet werden.

Von einer zügigen Umsetzung der Planung kann ausgegangen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Steingaden mit Sitz der Gemeindeverwaltung und der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden, zu der auch die Gemeinden Wildsteig und Prem gehören, liegt im Südwesten des Landkreises Weilheim-Schongau. Neben dem Hauptort Steingaden gehören eine Vielzahl von Dörfern, Weilern und Höfen zur knapp 3.000 Einwohner umfassenden, ländlich geprägten Gemeinde.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand von Steingaden, südlich der St 2059 von Steingaden nach Lechbruck in der Gemarkung Urspring. Er grenzt im Norden an die St 2059, im Osten an bebaute Flächen westlich der Auerbergstraße, im Westen an die Gemeindeverbindungsstraße nach Steingädele und im Süden an einen Weg nördlich des Krummbachs. Er umfasst eine bereits als Gewerbegebiet dargestellte Fläche, die von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung gefasst ist, die von der Änderung nicht betroffen sind.

Der Standort ist verkehrlich über den Kirchweg oder über das Betriebsgelände mit Zufahrt von der Auerbergstraße an die St 2059 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In Steingaden mündet die St 2059 in die B 17 Schongau – Füssen und nördlich von Roßhaupten in die B 16 Füssen – Marktoberdorf.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 755 m ü. NHN in der nur leicht von Ost nach West geneigten Tallage des Krummbachfelds.

Aktuell wird das mit der Käserei umzäunte Plangebiet überwiegend intensiv als Wiese gepflegt. Im Süden sind geschotterte Sickermulden vorhanden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Steingaden ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 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,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 5.1 (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.“

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen in Gewerbegebieten ist im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen auszuschließen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 17 Oberland wird der Gemeinde Steingaden die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum, Doppelort Schongau – Peiting, liegt rund 12 km nördlich. Die Oberzentren der Region Weilheim i. Ob. und Garmisch-Partenkirchen liegen rund 40 km bzw. 45 km entfernt und sind mit dem Pkw in rund 30 oder 50 Minuten Fahrzeit erreichbar. Aufgrund der randlichen Lage in der Region ist die Gemeinde Steingaden räumlich auch mit den Mittelzentren der benachbarten Region 16 Allgäu, Füssen (20 km, 20 Pkw-Fahrminuten) verbunden.

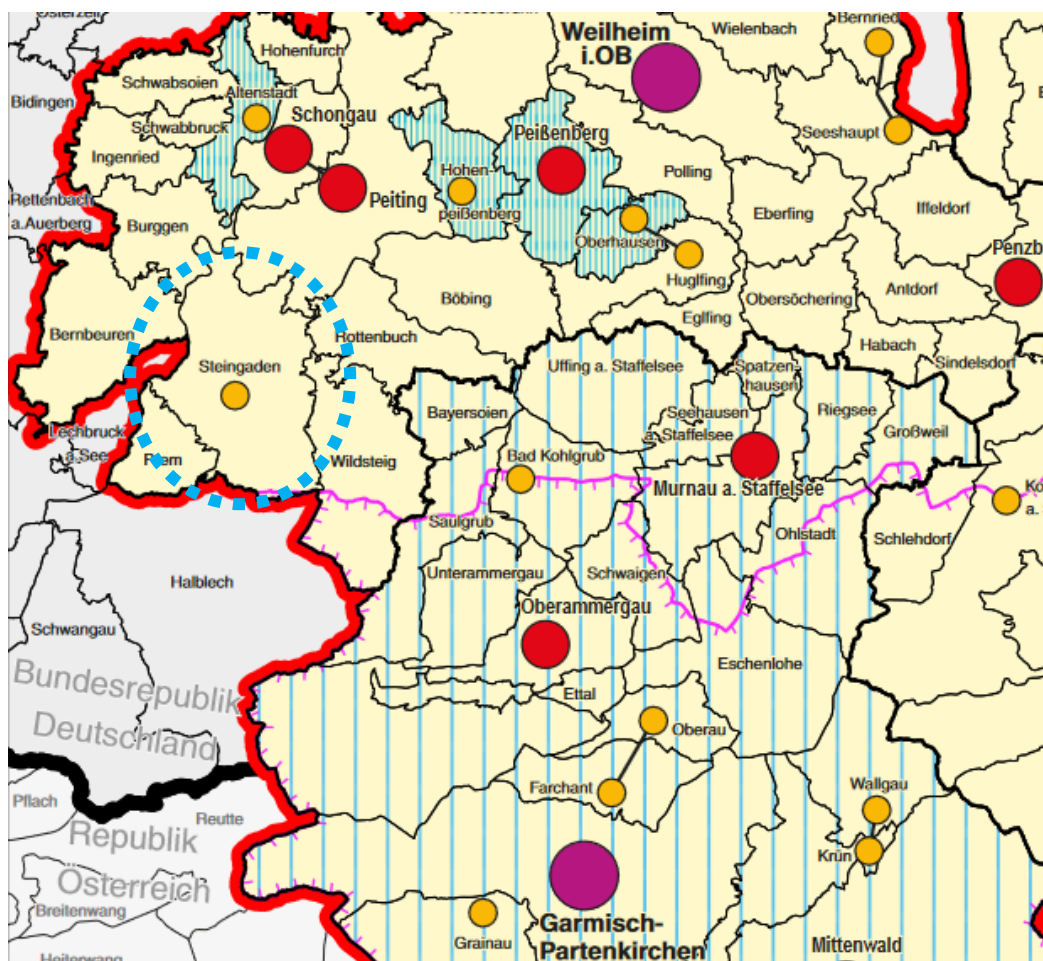


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans, ohne Maßstab¹

Die Gemeinde gehört zum „allgemeinen ländlichen Raum“. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im näheren Umfeld der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht vorhanden.

Mit folgendem Leitbild prägt der Regionalplan die regionale Entwicklung:

- I 1.1 (G) Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

Das Siedlungswesen ist geprägt von einer nachhaltigen Raumentwicklung mit besonderem Augenmerk auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes. Die Zersiedelung der Landschaft, das Landschaftsbild und

¹ Regionalplan der Region 17 Oberland in der Fassung vom 03.06.2020

der Schutz vor Naturgefahren spielen eine wesentliche Rolle. Für die Gemeinde Steingaden ist besonders die UNESCO Welterbestätte „Wieskirche“ im Pfaffenwinkel als landschaftsprägendes Baudenkmal mit erheblicher Fernwirkung besonders schützenswert. Sie soll daher vor optischen und sonstigen Beeinträchtigungen bewahrt werden, die ihren Rang als Weltkulturerbestätte gefährden könnten. Es sollen alle Maßnahmen vermieden werden, die das Landschaftsbild im Umfeld der Welterbestätte oder den Blick zur Kirche erheblich beeinträchtigen oder mit dem Schutz der Welterbestätte nicht vereinbar sind.

Für den Bereich Gewerbliche Wirtschaft ist von der Regionalplanung eine Stärkung und weiterer Ausbau in der Region mit folgendem Leitbild vorgegeben:

IV 1.1 (G) Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beachtet.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden einschließlich seiner bisherigen Änderungsverfahren ist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit begleitenden Grünflächen dargestellt. Es schließt im Osten an das bestehende Sondergebiet „Nahrungsmittelindustrie“ und weitere Gewerbegebiete an.

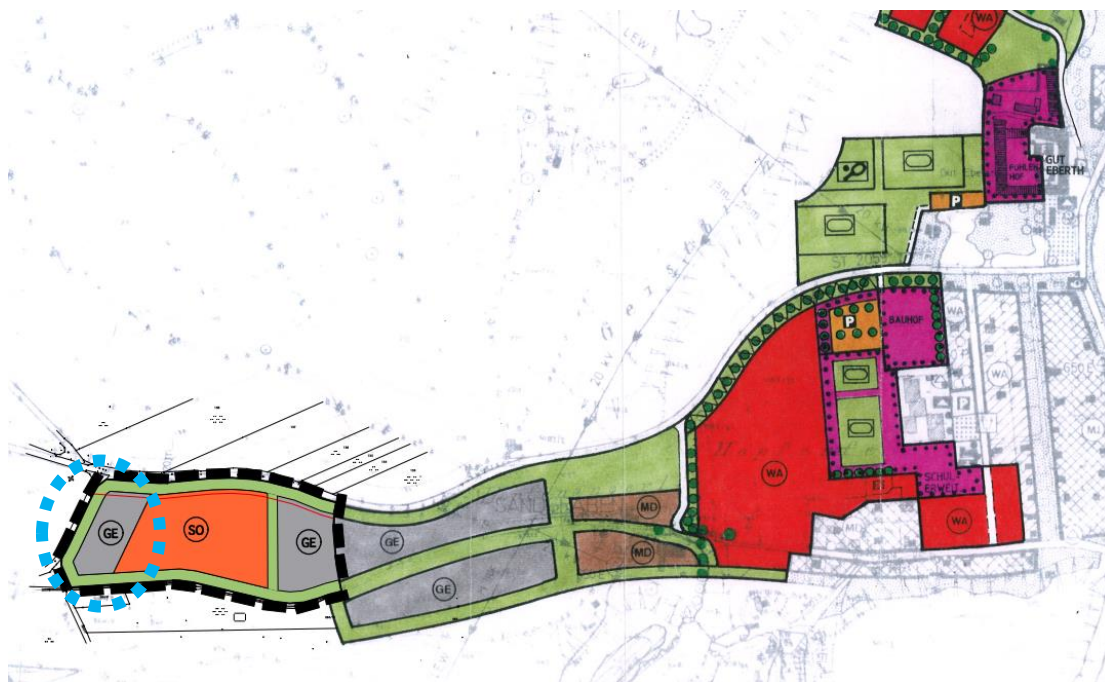


Abb. 2: Ausschnitt 9. Flächennutzungsplanänderung, Fassung 07.09.2006

Im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung hat sich die Gemeinde mit Alternativstandorten zur Ausweisung von Flächen für Gewerbebetriebe auseinandergesetzt.

Nachdem die Darstellung nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht wird diese geändert und das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet „Nahrungsmittelindustrie“ zur Erweiterung des vorhandenen SO überführt. Zur Umsetzung der Planung befindet sich parallel die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ in Aufstellung, welcher sich über den Änderungsbereich und die östlich vorhanden SO- und GE-Gebiete erstreckt.

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bedarf entsteht aus dem konkreten Erweiterungserfordernis des bereits im SO „Lebensmittelindustrie“ ansässigen Betriebs. Die Erweiterung ist damit standortgebunden, so dass die Prüfung alternativer Standorte entfällt. Auf die Herleitung des Standorts für eine gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde wird auf die Begründung zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Mit der Umwidmung bereits beplanter Flächen, die noch nicht baulich verwertet wurden, werden keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Eine Erweiterung auf dem bestehenden Betriebsgelände ist aufgrund der vorhandenen hohen Auslastung der Flächen nicht möglich. Mit der unmittelbaren Anbindung an das Betriebsgelände können Nebenflächen wie Lager-, Rangier- und Hofflächen oder Zufahrten optimiert und damit flächensparend angeordnet werden. Mit der Planung wird keine weitere öffentliche Erschließung notwendig. Insgesamt wird so der Zielvorgabe des Flächensparens Rechnung getragen.

Eine Intensivierung der Flächennutzung im SO bei gleichzeitigem Erhalt der randlich bereits vorhandenen und im Bebauungsplan „Krummbachfeld“ festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebieten wird auf Bebauungsplanebene betrachtet.

5 Sonstige Belange

5.1 Umwelt-, Natur und Artenschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass mit der Planung die Nutzungsänderung eines Gewerbegebiets in ein Sondergebiet vorbereitet wird.

Schutzgebiete sowie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern werden von der Planung nicht berührt. Auch sind innerhalb oder im Nahbereich des Planbereichs keine ASK-Nachweis-Punkte verzeichnet. Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung werden die für den Raum schützenswerten Biotopstrukturen nicht tangiert. Die entlang der Straßen und Wege vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben mit Ausnahme derer, welche sich im geplanten Zufahrtsbereich befinden, erhalten und werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unverändert gesichert.

Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1,2,3 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Laut Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau vom 18.10.2019 ist eine spezielle Artenschutzprüfung deshalb nicht relevant.

Durch die Umsetzung der Planung ändert sich lediglich die Nutzungsart im zu betrachtenden Gebiet.

Daraus ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

5.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler und Ensembles befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe. Von der Planänderung gehen keine negativen Wirkungen auf die bemerkenswerten landschaftsbildprägenden Denkmäler im Gemeindegebiet aus.

Ebenfalls sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt. Stößt man dennoch im Zuge von Baumaßnahmen auf zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

5.3 Bodenschutz

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren. In Absprache mit den Behörden sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.