



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

136/23

Status: öffentlich

17. Änderung des Flächennutzungsplan 2000 der Stadt St. Georgen im Bereich des Bebauungsplans "Gemeindehaus Peterzell"

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung und Offenlagebeschluss

Amt/Az.: Bauamt / 17. Änderung FNP	Erstellungsdatum: <u>07.09.2023</u>
------------------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
26.09.2023	Ortschaftsrat Peterzell
27.09.2023	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahmen gemäß Empfehlung der Verwaltung.
2. Der Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und zeichnerischem Teil wird in der Fassung vom 10.08.2023 vom Gemeinderat befürwortet.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2023
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 22.06.2023 bis 21.07.2023

2. Sachverhalt

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Peterzell. Südlich grenzt die Bundesstraße „Villinger Straße“ an. Nordwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der zugehörige Friedhof und die Petruskirche auf einer ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, weshalb sich die Fläche in unmittelbarer Nähe und Zuordnung für die Realisierung eines Gemeindehauses der ev. Kirchengemeinde eignet. Im Osten grenzen nach einer Grünfläche und der Buchenbergstraße gemischte Bauflächen an.

Der geplante Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit einer Gesamtfläche von 1.037 m² beinhaltet die Flurstücke 60 und 61/3, jeweils i. T. und wurde im Vergleich zum Vorentwurf im östlichen Bereich reduziert. Hier ist keine Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche erforderlich, da der Randbereich entlang des Gewässers als Grün- und Ausgleichsfläche erhalten werden soll.

2.2. Anlass der Planungen

Hier wird auf die Ausführungen zur Sitzungsvorlage 137/23 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gemeindehaus Peterzell, St. Georgen-Peterzell“ verwiesen.

2.3. Ziele und Zwecke

Ziel der vorliegenden FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan ist die Schaffung einer rechtlichen Grundlage zur Errichtung eines neuen Gemeindehauses in direkter Zuordnung zur bestehenden Petruskirche sowie dem zugehörigen Friedhof.

2.4. Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung bisher eine öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck Grünanlage dar. Dies entspricht für den überbaubaren Bereich nicht der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Der Geltungsbereich der FNP Änderung wiederum entspricht nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da im Flächennutzungsplan teilweise

bereits richtige Darstellungen übernommen werden. Hierunter fallen die nordwestliche Verkehrsfläche sowie die südlichen und östlichen Grünflächen.

Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche zur Errichtung eines neuen Gemeindehauses erfolgt die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Planung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a) BauGB.

Zum Flächennutzungsplan wurde kein separater Umweltbericht und kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, da diese Gutachten bereits auf Ebene des Bebauungsplans für einen größeren Geltungsbereich und detaillierter, als bei einer FNP-Änderung, abgearbeitet wurden. Die Fachgutachten zum Bebauungsplan werden daher der Flächennutzungsplanänderung als Anlage nachrichtlich beigelegt.

2.5. Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.06.2023 bis 21.07.2023 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken musste der Vorentwurf der FNP-Änderung – neben kleineren Ergänzungen und Anpassungen – insbesondere in folgenden Punkten geändert werden (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert):

- Umstellung auf neue Rechtsgrundlage
- Geltungsbereich im Osten um die zu erhaltende Grünfläche auf 1.037 m² verkleinert
- ergänzende Anlage zum Artenschutz: Biotop als Nasswiese wurde mit neuen Kartierungen im Jahr 2023 bestätigt. Aufgrund des Eingriffs ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen und der Eingriff bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Anlagen:

Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 im Bereich des Bebauungsplans „Gemeindehaus Peterzell“ vom 10.08.2023

- Abwägungsprotokoll vom 10.08.2023
- Begründungen zur FNP-Änderung vom 10.08.2023
- Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschl. 15. Änderung mit

136/23

Geltungsbereich des Änderungsbereichs vom 10.08.2023

- 17. punktuelle Änderung im Bereich „Gemeindehaus Peterzell“ vom 10.08.2023
 - Umweltbericht mit Bestandsplan vom 10.08.2023
 - artenschutzrechtliche Untersuchungen vom 10.08.2023 mit Relevanzprüfung und Kartierung Nasswiese
-