



Mark Peiting  
Landkreis Weilheim - Schongau  
Hauptplatz 1  
86971 Peiting

# UMWELTBERICHT

## zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zeisslerweg III“ Gemeinde Peiting



### Entwurf Bebauungsplan

Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt  
Römerkesselstr. 11  
86925 Fuchstal-Asch

### Bearbeitung Umweltbericht:

Annette Saitner  
Dipl.-Ing. Landespflege  
Forster Str. 116 a  
82380 Peißenberg

erstellt: 26.06.2012

geändert: 16.02.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung und Übersicht</b>	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2 Darstellung der in übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihre Berücksichtigung	3
<b>2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	5
2.1. Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	5
2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	5
2.3 Schutzgut Boden	6
2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene	7
2.5 Schutzgut Wasser	8
2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
2.7 Schutzgut Mensch	11
2.8 Schutzgut Landschaftsbild	12
2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.10 Wechselwirkungen	13
2.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	14
<b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	15
<b>4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	15
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich: Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	16
<b>5. Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	17
<b>6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	17
<b>7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	17
<b>8. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	18
Anlagenverzeichnis	18

## 1. Einleitung und Übersicht

Die Marktgemeinde Peiting beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Zeisslerweg“ nach Südwesten.

In diesem Zusammenhang ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen. Die Umweltprüfung beinhaltet auch die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das geplante Gewerbegebiet „Zeisslerweg III“ soll zwischen dem südlichen Ortsrand beim Riedhof und der B 472 entstehen. Betroffen sind die Flurnummern 2531, 2531/3, 2532 und 2533. Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt 36.895,50 m<sup>2</sup>. Es sollen weitere kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die GRZ soll 0,8 betragen. Am West- und Südrand soll das Gewerbegebiet mit einer linearen Gehölzpflanzung eingegrünt werden. Hinsichtlich der weiteren Planinhalte wird auf den Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung des Planungsbüros Wolffhardt verwiesen.

### 1.2 Darstellung der in übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihre Berücksichtigung

Bauleitpläne sollen laut § 1 (5) **BauGB** eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende soziale Bodennutzung gewährleisten. Gemäß § 1 (6) des BauGB ist eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes anzustreben. Auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird in § 1a hingewiesen.

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan** des Marktes Peiting weist in diesem Bereich **landwirtschaftliche Nutzfläche** aus. Zur Aufstellung des vorgezogenen Bebauungsplans ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Laut dem **Regionalplan 17 Oberland** (Stand Juni 2012) ist die Marktgemeinde Peiting zusammen mit der Stadt Schongau als Mittelzentrum ausgewiesen.

In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele formuliert. Jedoch sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland zu berücksichtigen:

### Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein ist die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum zu sichern und weiterzuentwickeln.

### Teil B Fachliche Ziele

Die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen. (B I, Abs. 1).

Dem Bodenschutz kommt laut Regionalplan eine besondere Bedeutung zu, so dass die Böden in der Region Oberland zu erhalten und zu pflegen sind und deshalb unter anderem die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit wie möglich minimiert werden soll. (B I, Abs. 2)

Die Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um den örtlichen Bedarf decken zu können (B II, Abs. 4). Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen Betrieben, soll gefördert werden. Notwendige Infrastruktureinrichtungen sollen bereitgestellt werden (B IV, Abs. 1.2).

Laut Landesentwicklungsprogramm (**LEP**) sollen im gewerblichen Bereich günstige Rahmenbedingungen zur Sicherung bestehender Gewerbestandorte geschaffen werden.

Zu berücksichtigen sind auch die Vorgaben in der Naturschutzgesetzgebung (**BNatSchG**), demnach sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (**ABSP**) werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen gemacht.

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt**

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bilden die Bestandserfassung und die Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Zu diesen Schutzgütern zählen Boden, Klima/Lufthygiene, Wasser, Pflanzen und Tiere, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, außerdem werden auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen beschrieben. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung der möglichen Auswirkungen der Planung und als Ergebnis die schutzgutbezogene Einschätzung der Erheblichkeit nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

### **2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs**

Im Planungsgebiet ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets einschließlich einer ringförmigen Erschließungsstraße geplant. Das neue Gewerbegebiet soll im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete „Zeisslerweg I“ und „Zeisslerweg II“ am Südrand der Marktgemeinde entstehen. Im Süden grenzt es an einen landwirtschaftlich genutzten Weg entlang der Bundesstraße B 472, im Westen und Osten liegen landwirtschaftliche Flächen. Die GRZ-Zahl des Gewerbegebiets soll 0,8 betragen. Die Grundstücksgrößen sollen vor allem für kleinere Betriebe geeignet sein.

Das Planungsgebiet liegt in fast ebener Lage am Rand des Naturraum 036 „Lech-Vorberge“, unweit des östlich angrenzenden Naturraums 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“. Derzeit wird es fast vollständig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Gehölzstrukturen finden sich im Planungsgebiet nur im Randbereich in Form von einzelnen Büschen und jungen Bäumen, die nächsten Gehölze finden sich in Form des Straßenbegleitgrüns der etwas erhöht liegenden Bundesstraße und entlang des Grasweges im Westen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind hier hauptsächlich der Verlust von Grünland, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Gebäude und befestigte Flächen und Verlust von Boden und Sickerflächen durch die Versiegelung kommen. Die geplante Eingrünung am West- und Südrand des Planungsgebietes und die Durchgrünung innerhalb der Gewerbegrundstücke werden demgegenüber zu einer Strukturanreicherung führen.

Betriebsbedingt sind im zukünftigen Gewerbegebiet vor allem Lärmemissionen, je nach Betriebsart auch weitere Emissionen anzunehmen.

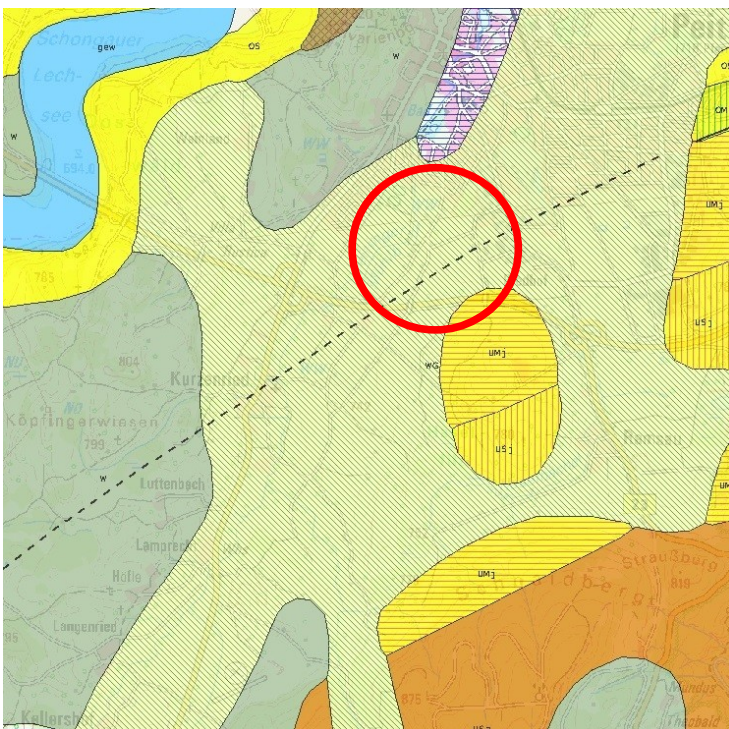
## 2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Gemäß Geologischer Karte M. 1:25 0000 liegt das Planungsgebiet hauptsächlich im Bereich wärmzeitlicher Schotter im Bereich der Niederterrasse bzw. Spätglazialterrasse mit kiesigem und sandigem Material. Nur am Südwestrand, wo das Gelände deutlich ansteigt, findet sich auch ein Bereich mit Untererer Meeresmolasse (jüngerer Teil, inkl. Unterer Brackwassermolasse, dort kommen Ton-, Schluff-, Mergel- und Sandstein, und bereichsweise auch Konglomerat vor.

Hier entwickeln sich tiefgründige Böden mit guten Bedingungen für die Grünlandwirtschaft, teils auch für Ackerbau. Aufgrund jahrhundertelanger landwirtschaftlicher Nutzung sind die Böden anthropogen überprägt. Laut dem Bodengutachten vom 02.04.2012 ist im Plangebiet durchgängig feinkörnige Böden aus rötlichen Schluffen mit darunterliegenden überwiegend sandigen Kiesen anzutreffen. Die landwirtschaftliche Standortkartierung weist auf der Fläche des Geltungsbereiches gute Erzeugungsbedingungen aus.

Fast die gesamte Fläche des Planungsgebiets wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt den anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Boden zu (Kat. II).

Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht liegen nicht vor.



### Ausschnitt aus Geologische Karte 1:25.000

Auswirkungen: Baubedingt werden hinsichtlich des Schutzguts Boden größere Flächen stark verändert, baubedingt wird auch Boden zwischengelagert. Bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundflächen werden durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten, Stellfläche und der Ringstraße ca. 60 % der Fläche des Planungsgebiets dauerhaft versiegelt, damit werden landwirtschaftlich genutzten Böden in einer Größenordnung von ca. 21 ha überbaut. Nennenswerte betriebsbedingte Auswirkungen nach der Fertigstellung der Gebäude mit Außenanlagen in Form von Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen können in einem Gewerbegebiet nicht ganz ausgeschlossen werden, deshalb sind entsprechende Einrichtungen und Vorschriften je nach Gewebetyp erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind die Neuschaffung von Grünflächen mit Dauerbegrünung wie Wiese oder Gehölzpflanzung und das Gebot, Stellflächen für Kraftfahrzeuge nur teilweise zu versiegeln, z.B. durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Ergebnis: Es sind aufgrund der Versiegelung und des Verlustes des natürlichen Bodenaufbaus Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung: Die Marktgemeinde Peiting liegt in einer Zone mit gemäßigttem Klima mit kalten Wintern und mäßig warmen Sommern, die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 6 bis 7° C. Der Jahresniederschlag beträgt durchschnittlich 1300 - 1500 mm, wobei die meisten Niederschläge in den Monaten April bis September fallen. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest, bei den hier noch ziemlich häufigen Föhnlagen auch Süd. Das Planungsgebiet liegt in einer Höhenlage von 733 – 735 m ü. NN.

Kleinklimatisch gesehen fungiert das vorhandene Grünland allgemein als Kaltluftentstehungsgebiet und trägt somit zur Klimatisierung der nördlich angrenzenden Bebauung bei. Die lufthygienische Situation wird derzeit vor allem durch die Landwirtschaft (Grünlandnutzung mit Gülledüngung, landwirtschaftlicher Betrieb 100 m östlich des Planungsgebiets) bestimmt, aber auch durch die Verkehrsemissionen der südlich benachbarten Bundesstraße. Das bestehende Gewerbegebiet im Norden spielt aufgrund der geringfügigen Luftemissionen kaum eine Rolle. Kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen sind nicht vorhanden. Ein Luftaustausch in Richtung Süden wird durch die vorhandenen Hügel und den beidseits eingegrüntem Einschnitt der Bundesstraße behindert.

Gemäß dem bayerischen Leitfadens kommt Flächen ohne kleinklimatisch wirksame

Luftaustauschbahnen eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Klima zu.

Auswirkungen: Während der Baumaßnahmen kommt es zu temporären Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch die Emissionen der Baufahrzeuge, der Transportfahrzeuge und der verwendeten Maschinen. Anlagebedingt geht ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren, außerdem entsteht je nach Höhe der zukünftigen Bebauung ein Riegel für bodennahe West-Ostgerichtete Luftbewegungen. Eine entsprechende Giebelausrichtung könnte diesen Effekt vermindern. Betriebsbedingt wird es vor allem zu einer Erhöhung des Anliegerverkehrs und Zulieferverkehrs kommen. Je nach Gewerbetyp und Energieversorgung des Betriebs entstehen zusätzliche luftrelevante Emissionen. Vermeidungsmaßnahmen sind die ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets und Mindestanforderungen an die Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionsarmut.

Ergebnis: Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der baubedingten Auswirkungen, der nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, der geplanten Durchgrünung kann bei zusätzlich gezielter Auswahl von emissionsarmen Gewerbebetrieben von **gering erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene ausgegangen werden.

## 2.5 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

#### OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nur nach langanhaltendem Starkregen bilden sich in der Ebene südlich von Peiting zeitweise größere Pfützen, die Rückschlüsse auf den lehmigen und verdichteten Boden zulassen. Der Peitinger Mühlbach verläuft ca. 700 m westlich des Planungsgebietes.

#### GRUNDWASSER

Nach den Untersuchungen durch das Büro Jung vom 02.04.2012 wurde bei Probeschürfen nur Schichtenwasser angetroffen, der Grundwasserstand ist demgemäß als ausreichend anzunehmen. Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Gebieten mit intaktem Grundwasserflurabstand eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Wasser zu (Kat. II). Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Auswirkungen: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser treten nur hinsichtlich des Grundwassers auf. Baubedingt ist bei Baumaßnahmen und Grabungen eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität nicht auszuschließen, entsprechende



Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase sind jedoch möglich. Anlagebedingt ist aufgrund der geplanten teilweisen und dauerhaften Flächenversiegelung mit einer Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen, weil die Versickerungsrate reduziert wird. Dadurch kann mittelfristig der Grundwasserspiegel abgesenkt werden. Betriebsbedingt kann es vor allem im Winter zu Stoffeinträgen durch die Verwendung von Streusalz kommen. Aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades sind diese Auswirkungen aber weniger relevant. Verminderungsmaßnahmen sind die Anlage von begrünten Versickerungsmulden, das Ableiten von Dachflächenwasser in den Untergrund und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich privater Stellflächen.

Ergebnis: Aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades und der bisher ungestörten Grundwasserverhältnisse sind insgesamt Auswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

## 2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird fast gänzlich von intensiv genutztem Grünland eingenommen. Dieser anthropogen geprägte Lebensraum ist in der weiteren Umgebung noch großflächig vorhanden.

### VEGETATION

Nur an wenigen Stellen jeweils im Randbereich des Planungsgebiets stehen wenige Einzelgehölze, die alle noch kein hohes Alter haben und vermutlich vor einigen Jahren bis wenigen Jahrzehnten gepflanzt wurden. Es handelt sich dabei meist um Apfel-Hochstämme, im Nordwesten steht auch ein Feld-Ahorn. Das Grünland ist artenarm mit dominierenden Futtergräsern und Arten wie Weiß-Klee, Rot-Klee, Gewöhnlichem Löwenzahn, Spitz-Wegerich, Wiesen-Kerbel, Wiesen-Bärenklau, Scharfem Hahnenfuß und Kriechendem Hahnenfuß. Auf einer größeren Fläche kommt auch das Wiesen-Schaumkraut vor, das etwas mehr Bodenfeuchte anzeigt und im Frühjahr aspektbildend ist. Seltene oder geschützte Pflanzenarten wachsen hier nach Erkundung bei einer Ortseinsicht am 01.05.2012 nicht und sind auch nicht zu erwarten.

### TIERWELT

Aufgrund der strukturarmen und intensiv genutzten Landschaft ist im Planungsgebiet auch eine relativ artenarme Fauna zu erwarten mit eher häufig vorkommenden Arten wie Maulwürfen, Feldmäusen und Kaninchen und außerdem Insektenarten und Wirbellosen, wie sie für intensiv genutztes Grünland

typisch sind. Für die Vogelwelt kommen die Flächen nur als Jagd- und Nahrungshabitat in Frage, so z.B. für Sperling, Star und Mäusebussard. Brütende Vögel sind höchstens in sehr geringer Anzahl in den sehr wenigen vorhandenen Gehölzen zu erwarten, auch hier ist von allgemein häufigen Arten auszugehen. Die Scheune im Süden des Planungsgebiets bietet potentiell Lebensraum für Gebäudebrüter.

Somit hat das Planungsgebiet für Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume nur eine **geringe Bedeutung**.

Auswirkungen: Durch die Planung kommt es zu Verlust von Grünlandvegetation und von Lebensraum von wiesenbewohnenden Tieren. Auch bodenbewohnende Tiere werden nach Verwirklichung der Planung nur noch einen Bruchteil ihres ursprünglichen Lebensraums zur Verfügung haben. Baubedingt ist eine Abwanderung von Tieren zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen in der geplanten Durchgrünung und in der Anlage einer linearen Gehölzpflanzung am West- und Südrand des Planungsgebietes. Außerdem sollen sämtliche Einfriedungen im Planungsgebiet für Kleintiere durchlässig sein, d.h. die Unterkante von Zäunen muss einen Mindestabstand von 15 cm zum Erdboden bzw. zu versiegelten Flächen einhalten. Die Neupflanzungen können aber den verlorengegangenen Lebensraum Wiese aber kaum ersetzen, sie werden vermutlich für andere Tierarten (z.B. gebüschbewohnende) als die bisher vorhandenen besser geeignet sein. Ein Vorteil für viele Pflanzen und Tiere und damit die Artenvielfalt kann dadurch entstehen, dass sich bei entsprechender Planung statt der bisher regelmäßig geschnittenen und gedüngten Flächen eher extensiv genutzte, magere und strukturreiche Lebensräume entwickeln können.

Ergebnis: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Gebieten mit intensiv genutztem Grünland eine mäßige bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu (Kat. I). Bei Berücksichtigung der geplanten Eingrünungsmaßnahmen ist mit **gering erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

## 2.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Im Rahmen des Umweltberichts werden beim Schutzgut Mensch nur die Auswirkungen der Planung auf die Bereiche Erholungsnutzung und Lärm untersucht.

### ERHOLUNGSNUTZUNG

Die vorhandenen Wege im Planungsgebiet befinden sich ausschließlich im Randbereich und werden nur sporadisch von Spaziergängern und Radfahrern

genutzt. Die nächsten ausgeschilderten Radwege befinden sich auf der Südseite parallel zur Bundesstraße, im Osten entlang der Ammergauer Straße (250 – 360 m entfernt) und im Westen auf der Wankstraße (ca. 380 m entfernt), so dass hier nur geringes Konfliktpotential zu erwarten ist. Das Planungsgebiet ist aufgrund der Lage zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und der stark befahrenen Bundesstraße landschaftlich nur wenig attraktiv und außerdem vom Straßenlärm beeinträchtigt. Somit kommt dem Planungsgebiet nur eine **geringe Bedeutung** für die menschliche Erholung zu.

## LÄRM

Im Planungsgebiet ist bereits durch das bestehende, nördlich angrenzende Gewerbegebiet und durch die stark befahrene Bundesstraße im Süden eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen vorhanden. Die Werte im Norden des Planungsgebiets betragen 60,1 tagsüber und 45,2 nachts.

Auswirkungen: Die Möglichkeiten zur Erholungsnutzung werden voraussichtlich nur wenig beeinflusst. Vermeidungs- und Verminderungsmöglichkeiten der optischen Beeinträchtigungen sind durch die geplanten Eingrünungen möglich, so dass das Gewerbegebiet voraussichtlich nur von Osten her noch negativ auffallen wird. Das erhöhte Verkehrsaufkommen an der Einmündung des Zeisslerweges in die Ammergauer Straße mit Querung des Radweges wird aufgrund der überschaubaren Anzahl an Betrieben im neuen Gewerbegebiet nur wenig ins Gewicht fallen.

Baubedingt ist während dem Bau der Betriebsanlagen vorübergehend mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen, jedoch ist davon auszugehen, dass nicht alle Betriebe gleichzeitig errichtet werden und sich diese Beeinträchtigungen daher räumlich und zeitlich verteilen. Das betriebsbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen führt nur zu einer geringen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf dem Zeisslerweg und zu einer unerheblichen Erhöhung auf den übergeordneten Straßen. Weitere anlagebedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

Ergebnis: Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist bei entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen und bei Festlegung eines Emissionskontingentes für Schall nur mit **gering erheblichen** Auswirkungen zu rechnen.

## 2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer fast ebenen Fläche, die im Süden, Nordwesten und Osten einigen Hügeln umgeben ist, die jeweils 40 – 60 m höher sind als das Planungsgebiet. Von diesen landschaftlich wesentlich attraktiveren Hügeln aus ist das Gelände gut einsehbar, wobei hier die vor einigen

Jahren gebaute Bundesstraße und bestehende Gewerbegebiete sowohl am Zeisslerweg als auch in Bühlach-Süd eine schon vorhandene landschaftliche Beeinträchtigung darstellen.

Das als Intensivgrünland genutzte Planungsgebiet selbst ist nur wenig strukturiert, nur im Süden steht eine ca. 15 m lange Scheune und im Randbereich wachsen einzelne Gehölze. Auffälligere Gehölzstrukturen stellen das Straßenbegleitgrün entlang der B 472 und einzelne Gehölze entlang des Grasweges am Westrand dar. Östlich des geplanten Gewerbegebiets steht außerdem das landwirtschaftliche Anwesen des Riedhofes, der unter anderem durch Obstgehölze gut eingegrünt ist.



Auswirkungen: Durch die Planung wird das Landschaftsbild in diesem landschaftlich nur mäßig attraktiven Gebiet stark verändert. Besonders relevant dabei ist die Einsehbarkeit des Gebiets von den umliegenden Hügeln aus, insbesondere von dem der Erholung dienenden Kalvarienberg im Nordwesten. Durch Eingrünungsmaßnahmen und entsprechende Gestaltung der Gebäude können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden. Während der Bauphase kommt es temporär zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch Maschineneinsatz, Beseitigung von Vegetation, Materiallagerungen und –transporte.

## 2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach den vorliegenden Unterlagen

keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler oder Sachgüter bekannt. Somit sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.

## **2.10 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, dies hat wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser und die Grundwasserneubildung.

Auch die Schutzgüter Arten, Landschaftsbild und Mensch/Erholung stehen in einem engen Zusammenhang. So bietet eine strukturreiche, gut durchgrünte Landschaft Tieren und Pflanzen bessere Lebensbedingungen, steigert aber auch die Erholungseignung und die Lebensraumqualität in einem Gebiet.

Insgesamt ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die genannten Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen, die über das hinaus gehen, was bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben ist.

## 2.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die verschiedenen Schutzgüter zusammenfassend dargelegt, mit welchen Auswirkungen der Planung gerechnet werden muss und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
<b>Boden</b>	2.3	Verlust von Boden durch Überbauung		□■	■
<b>Klima und Lufthygiene</b>	2.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche	□	□	■
<b>Wasser</b>	2.5	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	□	□■	■
<b>Pflanzen u. Tiere</b>	2.6	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	□	□	■
<b>Mensch</b>	2.7	Erhöhung der Schallemissionen (Lärm), Beeinträchtigung der Erholungseignung	□	■	■
<b>Landschaftsbild</b>	2.8	Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes	■ - □	■■?	■
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	2.9	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmälern	-	-	-
<b>Wechselwirkungen</b>	2.10	Keine relevanten Wechselwirkungen	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = Keine Auswirkungen

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet weiterhin intensiv als Grünland genutzt. Das Defizit im Gemeindebereich von Peiting hinsichtlich Ansiedlungsflächen für kleinere Gewerbebetriebe würde ebenfalls bestehen bleiben. Ohne einen Bebauungsplan fehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben, so dass für jedes einzelne Vorhaben umfangreiche Genehmigungsverfahren notwendig wären.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.)</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima und Lufthygiene</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestanforderungen an die Betriebe hinsichtlich Emissionsarmut</li> <li>• s. Maßnahmen zur Durchgrünung</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage von Versickerungsmulden</li> <li>• s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Boden genannt sind</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Pflanzen und Tiere</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Planungsgebietes, u.a. durch Festlegung einer Mindestanzahl von Gehölzen pro 100 m<sup>2</sup> Freifläche</li> <li>• Eingrünung am West- und Südrand des Planungsgebietes durch mindestens dreireihige Gehölzpflanzung</li> <li>• (schon durch Naturschutzgesetze vorgegeben) Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher autochthoner Herkunft</li> <li>• Zaunsockel sind unzulässig. Zaunkonstruktionen müssen mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Keine Mauern</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Mensch</b></p>

- Festsetzung von maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Erhalt des Anwandweges im Süden als Radwegeverbindung

**Schutzgut Landschaftsbild**

- Einbindung des Planungsgebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch Festsetzungen zur Baugestaltung und durch grünordnerische Maßnahmen
- Festsetzungen zur Ausgestaltung der Einfriedungen

**Grünordnerische Maßnahmen**

- Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Plangebiets
- Festsetzungen von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der Ortsrandeingrünung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaftshaushalt so gering wie möglich zu halten, weitgehend genutzt. Neben den oben aufgeführten Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass als besonders wichtige Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft der Anschluss des neuen Gewerbegebietes an die bestehende Bebauung zu werten ist. Dadurch wird einer weiteren Zersiedelung entgegengewirkt und entsprechende Vorgaben der Landes-, Regional- und Kommunalplanung Rechnung getragen.

Dennoch verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung auszugleichen sind.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen erscheint für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs der jeweils niedrigste Ausgleichsfaktor innerhalb der Faktorenspannen gerechtfertigt.

Demzufolge ergibt sich für die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe (Eingriffsfläche 30.042,5 m<sup>2</sup>) ein Ausgleichsflächenbedarf von 21.029,73 m<sup>2</sup>.



## **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich: Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die GRZ-Zahl der neugeplanten Gewerbeflächen beträgt 0,7. Die für den Ausgleich vorgesehenen Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bisher von geringer ökologischer Bedeutung.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Andere Planungsmöglichkeiten wurden intensiv geprüft, aber wegen des Anbindungsgebots und mangelnden Vorteilen auch in Hinsicht der Eingriffsminimierung nach gründlicher Prüfung verworfen.

## **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung:

- Biotopkartierung Bayern
- Aktueller Flächennutzungsplan
- GeoFachdatenAtlas, 2012
- Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, in der ergänzten Fassung von Januar 2003 (BayStMLU)
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007)

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf. Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Evtl. hinsichtlich Landschaftsbild: Wirksamkeit der geplanten Eingrünung ist zu überprüfen, ggf. sind Nachbesserungen zu verlangen.

Je nach Maßnahmen auf Ausgleichsfläche: Zeithorizont für Zielerreichung festlegen und Zeitplan für nötiges Monitoring

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Es ist geplant, direkt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet am Zeisslerweg am Südrand von Peiting ein weiteres, ca. 36.895 m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet auszuweisen. Das Planungsgebiet hat eher eine mäßige ökologische Bedeutung, da es sich um intensiv genutztes Grünland handelt. Es grenzt im Norden an schon vorhandene Gewerbebebauung und im Süden an einen landwirtschaftlichen Fahrweg und die Bundesstraße 472.

Insgesamt sind besonders für die Schutzgüter Boden, Wasser, Lebensräume/Arten und Landschaftsbild mittlere Auswirkungen durch das Planungsvorhaben zu erwarten. Dies wird zum einen durch einen mittleren Versiegelungsgrad als auch das Entfallen von unverbautem Grünland begründet. Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen können durch die Festsetzung von immissionswirksamen Schalleistungspegeln negative Belastungen weitgehend vermieden werden.

Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant, z.B. die Anlage von Versickerungsmulden, die Verwendung von durchlässigen Versiegelungsarten und die Pflanzung von Gehölzen. Trotz dieser Maßnahmen ist eine Fläche zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen erforderlich, die Berechnung des Kompensationsbedarfs ergibt eine benötigte Fläche von 21.029,73 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche wird zu einem Anteil von 4.730 m<sup>2</sup> im Planungsgebiet und zum restlichen Anteil über das Ökokonto der Marktgemeinde Peiting auf dem Grundstück Fl.Nr. 7015, Gemarkung und Gemeinde Peiting zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird durch die . Aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen und der ausreichenden Größe wird der geplante Ausgleich als angemessen angesehen.

Das Monitoring betrifft die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und das Grundwasser.

## **Anlagenverzeichnis**

- Karte 1: Planung und Beeinträchtigungsintensität
- Karte 2: Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Karte 3: Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Ausgleichsplan)

Peißenberg, den 16.02.2016

Dipl.Ing. für Landespflege Annette Saitner  
Dipl.Ing.Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt