

MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN :

GEWERBEGEBIET Zeißlerweg III
GEMEINDE PEITING

BEGRÜNDUNG

STAND: 16.02.2016

Inhaltsverzeichnis

I. Anlass der Planung	3
II. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
III. Umweltauswirkungen (Auszüge aus dem Umweltbericht)	4
Einleitung und Übersicht	
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3 Kurzdarstellung der Städtebaulichen Konzeption und geplanten baulichen Nutzung	5
1.4 Übergeordnete Gesetze, Ziele und Pläne des Umweltschutzes	6
2.1. Notwendigkeit der Neuausweisung	7
2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.3. Schutzgut Boden, Landschaft und Wasser	11
2.4. Auswirkungen der Planung	11
2.5. Schutzgut Klima + Lufthygiene	12
2.6. Schutzgut Wasser	14
2.7. Schutzgut Pflanzen + Tiere	15
2.8. Schutzgut Mensch	17
2.9. Schutzgut Landschaftsbild	18
2.10 Schutzgut Kultur + Sachgüter	20
2.11 Wechselwirkungen	20
2.12. Prognose bei Durchführung	21
2.13. Prognose bei Nichtdurchführung	22
3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	23
Anlagenverzeichnis	25

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes des Markts Peiting „Gewerbegebiet Zeißlerweg III“ .

I. Anlass der Planung

Aufgrund der fortwährenden und umfangreichen Nachfrage nach großflächigen Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet und dort vor allem in gut erschlossener Lage hat die Gemeinde Peiting stets darauf geachtet mit einer ausreichenden Angebotsbereitstellung in Form zusätzlicher Neubauf Flächen auf diesen Nachfragedruck zu reagieren. Obwohl gegenwärtig noch andere im Gemeindebereich befindliche, jedoch wesentlich kleinere Gewerbegrundstücke angeboten werden können, ist der konkrete Bedarf von Investoren für großflächige Gewerbenutzungen in den bestehenden Gewerbeflächen nicht zu decken. Die Eignung der bestehenden Flächen für die konkreten Anfragen von Interessenten wurde vom Bauamt des Markts Peiting detailliert überprüft. Als Ergebnis ist festzustellen, dass keine der Bestandsflächen die wichtigsten Ansprüche der Interessenten erfüllt. Zudem ist die Markt Peiting immer bestrebt auch genügend Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereit zu stellen, um den mittelfristigen Bedarf decken zu können. Konkrete Standortalternativen stehen laut Markt Peiting nicht zur Auswahl.

Aus diesem Grund wurden bereits Anfang des Jahres 2012, bisher nicht im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte, landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Anschlussbereich an das bestehende Gewerbegebiet „Zeißlerweg I+II“ auf ihre Eignung als mögliche Zusatzflächen für eine Gewerbenutzung untersucht. Das Plangebiet wird nördlich und nordöstlich von bestehender Gewerbebebauung begrenzt. Im Süden wird das Areal von einem kleinen Grünzug und der Bundesstraße 472 begrenzt. Im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Erschließungsstraße an. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sah bisher landwirtschaftliche Nutzung vor. Entsprechend der Lage angrenzend zum Bestandsgewerbegebiet ist als sinnvolle Nutzung an dieser Stelle die Ausweisung einer Gewerbefläche anzustreben. Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über den Zeißlerweg. Eine ÖPNV-Anbindung mit entsprechenden Haltestellen in der Nähe ist bereits vorhanden.

II. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Peiting weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der gesamte Bereich wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzung ändert und auf dem bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Änderungsbereich Gewerbeflächen realisiert werden sollen, ist für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zeißlerweg III“. Der Marktgemeinderat Peiting hat am 25.09.2012 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Damit wird dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2. Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Vom Marktgemeinderat Peiting wurde gleichzeitig ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Zeißlerweg III“ gefasst.

III. Umweltbericht

1.1 Kurzdarstellung

Der Markt Peiting hat das Architektur- und Stadtplanungsbüro Wolffhardt mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für die Erweiterungsflächen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zeißlerweg III Markt Peiting“ beauftragt.

1.2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet des Marktes Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau. Das Plangebiet wird nördlich und nordöstlich von bestehender Gewerbebebauung begrenzt. Im Süden wird das Areal von einem kleinen Grünzug und der Bundesstraße 472 begrenzt. Im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen und die landwirtschaftliche Erschließungsstraße „Grasweg“ an

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich neben dem Bestandsgelände der Gewerbegebiete landwirtschaftlich genutzte Grundstücke : Nach Süden und Westen entwickelt sich entlang der Bundesstraße eine landwirtschaftlich genutzte Ebene, die vorwiegend als Wiesenfläche genutzt wird. Weiter im Süden in ca. 1 km Entfernung befindet sich der Weiler Ramsau. Nordöstlich schließt sich das Bestandsgelände der Gewerbegebiete Zeißlerweg I und II an, sowie das Ortsgebiet von Peiting.

Im Flächennutzungsplan wird das Bestands-Gewerbegebiet nordöstlich des Planungsgebietes als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die westlich und südlich, angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

1.2.2. Grundstücksumgriff

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2531/2, 2531/3, 2532, 2533 jeweils Gemarkung Peiting. Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt 36.895,5 m².

1.2.3 Höhenlage

Das Gesamtgrundstück ist insgesamt leicht nach Norden geneigt, d.h. von Süd nach Nord besteht ein Gefälle von ca. 2,5 m. Dieses Gefälle setzt sich auch über den Geltungsbereich weiter fort, nach Süden wird es lediglich durch den künstlichen Damm der Bundesstraße 472 unterbrochen.

Der Tiefpunkt des Planungsgebietes liegt im NO des Geltungsbereichs mit einem Höhenpunkt von 733,27 m ü.NN. Nach Süden steigt das Gelände bis auf 735,65 m leicht an. Die Bundesstraße selbst liegt deutlich erhöht und ist am nördlichen Fahrbahnrand von einem Entwässerungsgraben umgeben.

1.2.4 Bisherige Nutzung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich, als Wiesenfläche genutzt.

1.3.1 Städtebau der Gewerbehallen

Die vorgesehene Anordnung der geplanten Baukörper nimmt die Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes konsequent auf und stellt die logische Fortsetzung der Hallenbebauung dar. Die Höhenentwicklung ist ebenfalls vergleichbar zum Bestand.

1.3.2 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird durch eine Fortführung des Zeißlerwegs erschlossen. Der Einfahrtbereich ist für große LKW geeignet, die Schleppkurven sind auf LKW abgestellt.

1.3.3 Feuerwehr

Für die Feuerwehr ist eine Umfahrungsmöglichkeit um die Gewerbehallen über den Grasweg gegeben, allerdings ist hier zunächst die Grünzone zu überwinden. Der nördliche Stich erschließt das Gewerbegebiet auch für die Feuerwehr. Je nach Anordnung der neuen Gewerbebauten ist bei der Hochbauplanung auf Anfahrts- und Aufstellmöglichkeiten zu achten. Zur Löschwasserversorgung muss im Rahmen der Erschließungsplanung der neuen Erschließungsstraße für ausreichend Hydranten gem. DVGW Merkblatt W 405, gesorgt werden. Hydranten sind in einer Entfernung von höchstens 80 m zu den Gebäuden anzuordnen.

Grundstücke, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sind, müssen Feuerwehzufahrten erhalten und es sind ausreichend Bewegungsflächen für die Feuerwehr einzuplanen.

1.4 Ziele des Umweltschutzes (in Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele, Art der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung wurden die Vorgaben aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und die Schalltechnischen Einschätzungen des Büros MPS Akustik berücksichtigt.

Besondere Ziele bei der Planung sind:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (s.a. Einbeziehung der vorhandenen Gewerbeflächen unter dem Punkt Notwendigkeit der Neuausweisung)
- Vermeidung überflüssiger, langer Wege zwischen Produktion und Lager. Reduktion von Schadstoffbelastungen und Lärmemissionen durch deutlich kürzere Wege
- Konzentration von Gewerbehallen in den dafür vorgesehenen Gewerbegebieten
- Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Umwandlung eines Teils der Landwirtschaftsfläche in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Eingrünung am westlichen Ortsabschluss
- Schutz und Entwicklung von Lebensstätten von Tieren und Pflanzen und von Lebensräumen

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Notwendigkeit der Neuausweisung

Die Markt Peiting hat nur ein Gewerbegebiet als Bestandsfläche mit freien Flächen, das GE-GI zwischen Schönriedl- und Bergwerkstraße. Dieses Gewerbegebiet ist kleinflächig parzelliert und bereits großflächig bebaut. Die dort noch freien Flächen sind nicht ausreichend für großflächige Gewerbenutzungen, für die es bereits konkrete Anfragen beim Markt Peiting gibt.

2.1.2. Schallschutz

Weite Teile des Planungsgebietes unterliegen einer mittleren Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße 472 sowie des Lieferverkehrs auf dem Zeißlerweg.

Verkehrslärm:

Der durch die Planungsmaßnahme auftretende Fahrzeugverkehr führt zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsmenge auf dem Zeißlerweg.

Lärmemissionen:

Zusammenfassend kommt das Büro MPS Akustik GmbH zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeißlerweg III“ war zunächst unter Berücksichtigung der derzeit bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung eine Geräuschemissionskontingentierung der Gewerbegeräusche nach DIN 45691 vorzunehmen. Es ergaben sich folgende Geräuschemissionskontingente:

tagsüber: LEK = 60 dB(A) pro Quadratmeter

nachts: LEK = 45 dB(A) pro Quadratmeter

Für die Bebauungsplanung werden von MPS Akustik GmbH, Germering folgende Vorschläge für die Satzungstexte gemacht:

Gewerbegeräusche:

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Emissionskontingente LEK [db(A)]		
Geplante Gewerbefläche	Tag	Nacht
(4c) Zeißlerweg mitte	60	45
(4g) Zeißlerweg südlich	60	45

Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten für alle vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen ohne festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünflächen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlichrechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $DL = 10 \cdot \log(4ps^2/s_0^2)$ mit $s_0=1m$ und $s=$ Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Als Quellhöhe ist 4m anzusetzen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze nach DIN 45691].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie bei dem Planungsgebiet benachbarten Gewerbegebieten ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit unmittelbar aneinander angrenzender Flächen geregelt werden kann.

Baulicher Schallschutz

Im Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Für die Hinweise der Bebauungspläne empfiehlt MPS Akustik die folgenden Textpassagen aus schalltechnischer Sicht:

Gewerbegeräusche:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Zur Begründung der Textvorschläge für Satzung und Hinweise kommt MPS Akustik zu folgenden Schlüssen:

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zeißlerweg III " [bzw. "Zeißlerweg I und II"] der Markt Peiting wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der MPS Akustik GmbH vom 28.01.2011 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00-20:00) noch nachts (22.00-6:00 Uhr) überschreiten.

2.1.3 Belichtung

Die Abstandsflächen für Gewerbegebiete müssen eingehalten werden, damit ist auch die Mindestbelichtung mit Tageslicht in der Hochbauplanung sicherzustellen. Die Belichtung der Gewerbehallen durch Tageslicht ist technisch möglich.

2.1.4 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über den Zeißlerweg an die Ammergauerstraße, die südlich in die Bundesstraße 23 in Richtung Garmisch-Partenkirchen und an die Bundesstraße 472, in O – W Richtung erschlossen. Intern wird eine eigene, zentrale Zufahrt geplant.

Die Geometrie des Zeißlerwegs muss im Anschlussbereich für die Planung nicht wesentlich geändert werden.

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr über eine öffentliche Buslinie angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich ca. 500 m Entfernung, in Richtung Peiting.

2.1.5 Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahme kommt es zeitweise zu Lärmbelastungen der benachbarten Bebauung. Dies ist unvermeidbar und wird mit dem Baufortschritt nur lokal und temporär zu den normalen Arbeitszeiten stattfinden. Nachdem sich in der Nähe jedoch keine Wohnbebauung befindet ist dies in den Auswirkungen als sehr geringfügige Belastung einzustufen.

Des weiteren wird das Schutzgut Mensch während der Bauphase durch die Belastung durch Staub und Schmutz geringfügig beeinträchtigt.

2.1.6 Anlagebedingte Auswirkungen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens führt nur zu einer geringen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf der Erschließungsstraße Zeißlerweg.

2.2 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.

2.3 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Im Planungsgebiet ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes einschließlich einer 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 Gewerbegebietes soll 0,7 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. Zwei dieser Bäume, ein Feld-Ahorn und ein Apfelbaum, stehen direkt auf der Grenze des Planungsgebietes. Die nächsten Gehölze finden sich in Form des Straßenbegleitgrüns der im Süden 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.

Die Abwägung der Eingriffe ist aus dem Umweltbericht ersichtlich

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich: Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ein kleiner Teil der benötigten Ausgleichsfläche mit einer Größe von 4.730 m² kann im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den Grundstücken Fl.Nr. 2532 und 2533 verwirklicht werden. Das Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Wiese mit einzelnen kleinen Gehölzgruppen aus Großbäumen und Hochstamm-Obstbäumen. Bisher findet sich hier intensiv genutztes und regelmäßig gedüngtes Grünland, das entsprechend artenarm ist. Die Fläche soll zum einen mit einem von

West nach Ost verlaufenden Gehölzstreifen bepflanzt werden, der mindestens 10 m breit ist und der Eingrünung des Gewerbegebiets nach Süden dient, zum anderen sollen zu kleinen Baumgruppen zusammengefasste einheimische und standortgerechte Großbäume I. Ordnung und Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die verbleibende Wiesenfläche soll durch Düngerverzicht und regelmäßige Mahd (3x jährlich in den ersten fünf Jahren, frühester Mähzeitpunkt 01.06., danach max. 2x jährlich, frühester Mähzeitpunkt 01.07.) extensiviert werden. Der voraussichtliche Entwicklungszeitraum für die mit Gehölzgruppen bestandene extensive Wiese beträgt 10 Jahre.

Der größte Teil der Ausgleichsfläche, nämlich 17.767 m², soll über das Ökokonto der Gemeinde Peiting im Bereich des „Schlammweihers“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 7015, Gemeinde und Gemarkung Peiting zur Verfügung gestellt werden. Genauere Festsetzungen zu den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche und zu ihrer Lage innerhalb des Grundstücks sind noch zwischen der Gemeinde Peiting und der unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau zu vereinbaren, weil die Ökokontofläche bis jetzt noch nicht offiziell gemeldet wurde.

Die Ergebnisse des Umweltberichts sollen im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan berücksichtigt werden. Zur Sicherung der Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück und auf externen Flächen werden diese im Bebauungsplan festgesetzt.

Fuchstal, den 16.02.2016

Dipl.Ing.Architekt und Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Anlagen:

Entwurf zum 35. Deckblatt zum Flächennutzungsplan „Zeißlerweg III“ vom 2.9.2012

Entwurf zum Bebauungsplan „Zeißlerweg III“ vom 2.9.2012

Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans „Zeißlerweg III II“

Schalltechnische Untersuchung, MPS Akustik GmbH vom 28.1.2011

Entwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Zeißlerweg III