

Umweltbericht

zur

**1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55b
„SO / GE ZEISLERWEG III“**

und zur

**1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
der Gemeinde Peiting**

Peiting Landkreis Weilheim-Schongau

Vorentwurf

10.06.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung und Übersicht
- 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Darstellung der in übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihre Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt
- 2.2 Beschreibung der Planung / Erfassen des Eingriffs
- 2.2 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie
- 2.3 Schutzgutbewertung
- 2.3 Schutzgut Boden
- 2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene
- 2.5 Schutzgut Wasser
- 2.6 Schutzgut Pflanzneu und Tiere
- 2.7 Schutzgut Mensch
- 2.8 Schutzgut Landschaftsbild
- 2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 2.10 Wechselwirkungen
- 2.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Ableitung der Beeinträchtigungsintensität
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen
- 4.1 Grünordnerische Maßnahmen
- 4.1.1 Gebietsrandeingrünung
- 4.1.2 Gebietsinterne Durchgrünung
- 4.1.3 Flachdachbegrünung
- 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
- 4.3 Maßnahmen zum Ausgleichs: Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

Umweltbericht zur

1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55b „SO / GE ZEISSLERWEG III“

und zur

1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Peiting

Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau

1. Einleitung und Übersicht

Die Fa. Herimo Immobilien GmbH & Co KG, Am Ring 15, 87665 Mauerstetten, plant am gegenständlichen Standort die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes (V-Baumarkt) mit angegliederter Waschstraße sowie Waschboxen und 200 ebenerdigen Parkplätzen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 b „Gewerbegebiet Zeißlerweg III“ weist für den Bereich des geplanten Baumarktes 3 Gewerbegebietsflächen mit einer öffentlichen Erschließungsstraße aus.

Die geplanten Gewerbeflächen werden zusammengefasst und die geplante öffentliche Erschließungsstraße ersatzlos aus der ursprünglichen Planung heraus genommen. Das verbleibende Gewerbegrundstück der Flur Nummer 2531/3 wird über die Flurnummer 2531/1 bzw. 2531/2 erschlossen da diese Fläche als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb ausgewiesen wird.

Im Parallelverfahren wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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.

Da es sich bei der vorliegenden 1. Flächennutzungsplanänderung lediglich um eine Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein Sondergebiet handelt und beide Verfahren parallel durchgeführt werden, ist für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ein gesonderter Umweltbericht nicht erforderlich.

1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55b „SO / GE Zeisslerweg III“ Peiting
1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Peiting Lkrs. Weilheim - Schongau

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Vergleich zum derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan bleibt der Geltungsbereich unverändert gleich. Der Hauptteil des bisherigen Gewerbegebiets soll in ein Sondergebiet umgewandelt werden mit einer Erhöhung der GRZ auf 0,83. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. 55 b „Gewerbegebiet Zeisslerweg III“ zu ändern.

Für die herausragende kleine Gewerbegebietsteilfläche im Nord-Osten bleibt die Ausweisung als Gewerbegebiet bestehen wie auch die GRZ von 0,7.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zeisslerweg III“ ist derzeit für das gesamte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann diese festgesetzte GRZ von 0,7 bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden. Gem. vorliegender Planung soll die GRZ im Sondergebiet auf 0,83 heraufgesetzt.

Der vorliegende Umweltbericht bzw. die Durchführung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bezieht sich ausschließlich auf diejenigen Änderungen, die sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 55 b „Gewerbegebiet Zeißlerweg III“ ergeben aufgrund der Erhöhung der Nutzungsintensität um 0,03.

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 Gewerbeflächen mit westlicher Ortsrandeingrünung aus. In der im Parallelverfahren durchgeführten 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird das bisherige Gewerbegebiet als Sondergebiet ausgewiesen.

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 Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes 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 untersucht. 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

Von ausgleichsrelevanter Bedeutung ist in vorliegendem Fall die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,83. Ausgangslage ist das bestehende Baurecht, das auf Gewerbenutzung mit einer GRZ von 0,8 lautet.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Peiting. Im Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an, im Süden die Bundesstraße B 472, im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Planungsgebiet liegt in fast ebener Lage am Rand des Naturraum 036 „Lech-Vorberge“, unweit des östlich angrenzenden Naturraums 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Gemäß Geologischer Karte M. 1:25 0000 liegt das Planungsgebiet hauptsächlich im Bereich würmzeitlicher 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 Unterer 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 sind im Planungsgebiet durchgängig feinkörnige Böden aus rötlichen Schluffen mit darunterliegenden überwiegend sandigen Kiesen anzutreffen. Die landwirtschaftliche Standortkartierung weist auf der Fläche des Geltungsbereiches gute Erzeugungsbedingungen aus.

Laut rechtsgültigem Bebauungsplan darf der Boden bis zu 80 % versiegelt werden.

Auswirkungen: Die zulässige Versiegelungsintensität erhöht sich von GRZ 0,8 auf GRZ 0,83. Die Randeingrünung im Westen bleibt erhalten, im Süden kommt eine zusätzliche Grünfläche hinzu. Die interne Gebietsdurchgrünung wird gewährleistet durch Festsetzungen zu Stellplatzbegrünung, Baumpflanzungen pro Grundstücksgröße, Dachbegrünung und Vermeidungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Bodenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück etc..

Ergebnis: die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

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.

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 angrenzenden 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.

Aufgrund der genehmigten Nutzung durch den rechtsgültigen Bebauungsplan ist von einer relativ hohen Vorbelastung auszugehen.

Auswirkungen: Anlagenbedingt ist aufgrund der geplanten Erhöhung der Flächenversiegelung mit einer geringfügigen Reduzierung der Versickerungsrate und dementsprechender Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Betriebsbedingt kann es zu einer geringfügigen Erhöhung von Stoffeinträgen wie z.B. Streusalz kommen. Aufgrund der durch den rechtsgültigen Bebauungsplan vorgegebenen „Vorbelastungen“ und der Minimierungsmaßnahmen sind diese Auswirkungen aber eher nachrangig. Verminderungsmaßnahmen sind die Anlage von begrünten Versickerungsmulden, das Ableiten von Dachflächenwasser in den Untergrund, die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich privater Stellflächen und die Flachdachbegrünung. Neben der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung und der Schaffung insektenfreundlicher Lebensräume dient die Dachbegrünung auch der kleinklimatischer Verbesserung - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbegebiete und einer blaugrünen Infrastruktur.

Ergebnis: Die Intensivierung der baulichen Nutzung wirkt sich nur geringfügig auf die Beeinträchtigungen von Klima und Lufthygiene aus. Die Maßnahmen einer extensiven Begrünung auf 100 % der Dachflächen trägt zu einer deutlichen Eingriffs-Minimierung i.S. abstrahlungsvermindernder und kleinklimatischer Verbesserungen bei.

2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Peitinger Mühlbach verläuft ca. 700 m westlich des Planungsgebietes.

Nach den Untersuchungen durch das Büro Jung vom 02.04.2012 wurde bei Probeschürfen nur Schichtenwasser angetroffen, der Grundwasserstand ist demgemäß als ausreichend anzunehmen.

Die Dachflächen werden begrünt.

Auswirkungen: Die zusätzlichen Auswirkungen sind im Vergleich zu den vorhandenen Vorbelastungen gering; die Dachbegrünung gewährleistet eine Abflussverzögerung und aufgrund der Verdunstung eine Reduzierung der Abflussmenge des Niederschlagswassers. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Anlage von begrünten Versickerungsmulden, das Ableiten von Dachflächenwasser in den Untergrund und die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge im Bereich privater Stellflächen.

Ergebnis: Die Intensivierung der baulichen Nutzung wirkt sich nur geringfügig aus für gewässerrelevante Beeinträchtigungen.

2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Als Ausgangszustand gilt das Baurecht gem. rechtsgültigem Bebauungsplan mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 80 %.

Auswirkungen: Für das Sondergebiet mit einer Flächengröße von 22.569 m² erhöht sich der Versiegelungsgrad um 0,03. Die Dachflächen werden zu 100 % mit einer extensiven Begrünung versehen, die für heimische Blütenpflanzen, Insekten und Vögeln einen Lebensraum bietet.

Ergebnis: Die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen sind als nachrangig zu bewerten.

2.7 Schutzbelang Mensch

Beschreibung: Die Vorbelastungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind hoch. Eine Freizeit- und Erholungseignung in der freien Landschaft besteht nicht.

Auswirkungen: Geplant ist eine geringfügige Überschreitung der GRZ um 0,03.

Ergebnis: Die Heraufsetzung der Beeinträchtigungsintensität um 0,03 ist nachrangig. Die Maßnahmen einer extensiven Begrünung auf 100 % der Dachflächen trägt zu einer deutlichen Eingriffs-Minimierung i.S. kleinklimatischer und lärmrelevanter Verbesserungen bei.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen Schalleistungspegeln können negative Belastungen weitgehend vermieden werden.

2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer fast ebenen Fläche, die im Süden, Nordwesten und Osten von einigen Hügeln umgeben ist, die jeweils 40 – 60 m höher sind als das Planungsgebiet. Von diesen Hügeln aus – insb. von dem der Erholung dienenden Kalvarienberg im Nordwesten - ist das Gelände gut einsehbar, wobei hier die Bundesstraße und die bestehenden Gewerbegebiete sowohl am Zeisslerweg als auch in

Bühlach-Süd eine schon vorhandene landschaftliche Beeinträchtigung darstellen. Die Vorbelastungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind hoch. Der 10 m breite Grüngürtel im Westen, die Festsetzung zur Durchgrünung mit Bäumen sowie die ökologische Ausgleichsfläche im Süden werden beibehalten und z.T. verbreitert und dienen in erheblichem Maße der Eingriffsminimierung.

Auswirkungen: Der Grünstreifen im Westen wird verbreitert, nach Norden und Osten wird das Gebiet eingegrünt und im Süden wird der ökologischen Ausgleichsfläche eine zusätzliche Grünfläche vorgelagert. Die Eingrünung wird somit intensiviert. Aus Sicht der benachbarten Hügel und soweit aus ebenerdiger Sicht die Dachvegetation an den Rändern erkennbar ist, trägt die Dachflächenbegrünung deutlich zu einer landschaftsvisuellen Aufwertung bei.

Ergebnis: Der geringfügigen Verschlechterung durch die geplante Nutzungsintensivierung stehen die Intensivierung der Randeingrünung und die konsequente Dachbegrünung gegenüber.

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

Dachbegrünung dient sowohl der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung, landschaftsvisueller Eingriffsminimierung, klein-klimatischer Verbesserungen sowie der Schaffung insekten- und vogelfreundlicher Lebensräume - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbegebiete und der Aufnahme blaugrüner Infrastruktur in Bebauungspläne.

2.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt mit einer Überschreitung der GRZ um 0,03. Die Randeingrünung sowie die Gebietsdurchgrünung werden intensiviert. Per Satzung wird eine Dachbegrünung von 100 % festgesetzt. Dementsprechend stehen einer nachrangig zu bewertenden Beeinträchtigung grünordnerische und naturschutzfachliche Verbesserungen gegenüber.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung als Sondergebiet und die Heraufsetzung der GRZ um 0,03 könnte sich das Unternehmen nicht erweitern und müsste ggf. an einen anderen Standort bzw. in eine andere Gemeinde ausweichen.

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

4.1 Grünordnerische Maßnahmen

4.1.1 Gebietsrandeingrünung

Das Gebiet wird nach Osten, Süden und Westen mit Gehölzpflanzungen eingegrünt:

4.1.2 Gebietsinterne Durchgrünung

Zur internen Gebietsdurchgrünung werden die Stellplatzflächen mit Hochstammbäumen überstellt. Die Anzahl ist festgesetzt.

4.1.3 Flachdachbegrünung

100% der geplanten Dachflächen werden mit einer extensiven Begrünung versehen.

Dies dient sowohl der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung, der kleinklimatischen Verbesserung als auch der Schaffung insektenfreundlicher Lebensräume.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

Schutzgut Boden

- Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.)
- Geringhaltung des Versiegelungsfaktors soweit möglich
- Flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden durch Nutzungsintensivierung an bestehendem Standort

Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Extensive Dachbegrünung zu 100%
- Randeingrünung und interne Gebietsdurchgrünung
- Festsetzung von immissionswirksamen Schalleistungspegeln

Schutzgut Wasser

- Niederschlagswasserversickerung über belebte Bodenzone innerhalb des Grundstücks
- Extensive Dachbegrünung zu 100%
- Versickerungsfähige Bodenbefestigungen
- Emissionseinschränkende Vorgaben zur Niederschlagswasserentsorgung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiabdeckungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Durchgrünung des Planungsgebietes, u.a. durch Festlegung einer Mindestanzahl von Gehölzen
- Eingrünung am West- und Südrand des Planungsgebietes durch mindestens dreireihige
- Gehölzpflanzung
- Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Saatgut mit autochthoner Herkunft
- Unzulässigkeit von Zaunsockel und Mauern bei Einfriedungen
- mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche bei Einfriedungen
- Extensive Dachbegrünung zu 100%
- Freiflächengestaltungspläne
- Festsetzungen zu Einfriedungen zur Gewährleistung von Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren i.S. einer Vermeidung von Durchgangsbarrieren

Schutzbelang Mensch

- Festsetzung von maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Landschaftsvisuelle Eingriffsminimierung hinsichtlich der Einsehbarkeit des Gebiets von den umgebenden Hügeln durch Dachbegrünung
- Klimaresilienz durch Dachbegrünung zur Förderung des menschlichen Wohlbefindens

Schutzgut Landschaftsbild

- Einbindung des Planungsgebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch Festsetzungen zur Baugestaltung und durch grünordnerische Maßnahmen
- Festsetzungen zur Ausgestaltung der Einfriedungen
- Gebietsinterne Durchgrünung mit Gehölzen und Pflanzgeboten
- Landschaftsvisuelle Eingriffsminimierung hinsichtlich der Einsehbarkeit des Gebiets von den umgebenden Hügeln durch Dachbegrünung
- Integration in Gebäude oder dichte Begrünung von Abfallsammelstellen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Vorgaben zur Aufstellung von Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich: Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Als Ergebnis der Schutzgutbewertung stehen einer insgesamt als nachrangig zu bewertenden Beeinträchtigung diverse grünordnerische und naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen und Verbesserungen gegenüber.

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Umwidmung der Gewerbegebietsnutzung in Sondergebietsnutzung mit Erhöhung der GRZ handelt, gibt es keine Standortalternativen zu vorliegender Planung.

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:

- Schalltechnisches Gutachten: „Berechnung der Emissionskontingente der Gewerbeflächen für den Bebauungsplan an der Ammergauerstraße in Peiting“, MPS AKUSTIK GMBH, Germering 2011

1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55b „SO / GE Zeisslerweg III“ Peiting
1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Peiting Lkrs. Weilheim - Schongau

- 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.

Unerwartet können evtl. negative Folgen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt.

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

8. Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungs-/Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Zeisslerweg III“ als auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans von Peiting; beide Verfahren werden parallel durchgeführt.

Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich lediglich um eine Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet.

Auf der Bebauungsplanebene wird die Gewerbenutzung der ursprünglichen Fassung in der gegenständlichen Fassung in ein Sondergebiet umgewandelt mit einer Überschreitung der GRZ um 0,03. Im rechtswirksamen Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 55b „Gewerbegebiet Zeisslerweg III“ ist derzeit für das gesamte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Durch die nach § 19 Abs. 4 Bau NVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % im Sinne des § 14 BauNVO kann diese festgesetzte GRZ von 0,7 bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden. Gem. vorliegender Planung soll die GRZ im Sondergebiet auf 0,83 heraufgesetzt werden; eine Überschreitung der GRZ von 0,83 ist nicht möglich. Der vorliegende Umweltbericht bzw. die Durchführung der naturschutz-

1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55b „SO / GE Zeisslerweg III“ Peiting
1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Peiting Lkrs. Weilheim - Schongau

fachlichen Eingriffsregelung bezieht sich ausschließlich auf diejenigen Änderungen, die sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungs-/Grünordnungsplan ergeben aufgrund der Erhöhung der Nutzungsintensität um 0,03. Die Randeingrünungen sowie die Gebietsdurchgrünung werden intensiviert. Per Satzung wird eine Dachbegrünung von 100 % festgesetzt. Als Ergebnis der Schutzgutbewertung stehen einer insgesamt als nachrangig zu bewertenden Beeinträchtigung diverse grünordnerische und naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen und Verbesserungen gegenüber. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Verfahrensträger:

Markt Peiting
Vertreten durch:
Peter Osterrieder, Erster Bürgermeister
Hauptplatz 1
86971 Peiting

Bebauungsplan aufgestellt:

Dipl.-Ing. Hörner
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Fon: 0 88 61 / 20 01 16
info@architekturbuero-hoerner.de

Grünordnungsplan und Umweltbericht aufgestellt:

Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Planungsbüro für FreiraumGestaltung &
LandschaftsEntwicklung
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Fon: 0 83 41 / 41 69 7
frank-krieger@t-online.de