

Markt Peiting



2. Änderung des Flächennutzungsplans

Sondergebiet Marienheim am Bühlach

Vorentwurf

Erläuterungsbericht mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 9. März 21

Vorhabenträger: AWO Bezirksverband Oberbayern
Frau Cornelia Emili
Edelsbergstraße 10
80686 München

München, den

.....
C. Emili

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 09.03.2021

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Markus Bähner, cand. B.Sc. Umweltingenieurswesen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Naturräumliche Grundlagen	4
2.3	Bestand, derzeitige Flächennutzung.....	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne.....	5
4.2	Übergeordnete Planungen	5
4.3	Fachliche Vorgaben	7
5.	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	8
5.1	Geltungsbereich	8
5.2	Planungsinhalte und Begründung der Darstellung	8
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	9
7.	Umweltbericht	9
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	9
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	17
7.6	Zusätzliche Angaben.....	18
	Literaturverzeichnis	19

1. Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Für das bisher in der Ortsmitte ansässige psychogeriatrische Pflegeheim, auch bekannt als Marienheim, soll im Osten des Hauptorts an der Bühlachstraße auf dem Grundstück mit Flurnummer 3924 der Gemarkung Peiting ein Neubau entstehen. Der Neubau ist erforderlich, da der Betrieb in den bisherigen Gebäuden nicht mehr gemäß aktuellen Anforderungen fortgeführt werden kann. Dieses Grundstück ist bisher baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Um den Neubau zu ermöglichen und das Fortbestehen von 40 Arbeits- und ca. 60 Pflegeplätzen zu sichern, soll daher die entsprechenden baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Parallel dazu ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Bühlach“ vorgesehen. Vorhabenträgerin ist die AWO, Bezirksverband Oberbayern e.V., als bisherige und künftige Betreiberin des Marienheims. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht abgeschätzt, der Bestandteil des Erläuterungsberichts ist.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein neues Sondergebiet ‚Psychiatrisches Zentrum‘ sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Grünflächen dargestellt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2019 ist der Änderungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Dadurch werden die sukzessive Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Bühlach“ und der Neubau des Marienheims ermöglicht.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Der Markt Peiting liegt im Landkreis Weilheim-Schongau. Zwischen Lech und Ammer gelegen, bilden der Kalvarien- und der Schloßberg im Westen, die B17 und die B472 im Süden und Osten die Grenzen für das Siedlungsgebiet. Der Änderungsbereich liegt im Osten des Hauptorts Peiting und grenzt dort direkt an den bisherigen Siedlungsbereich an. Nördlich verläuft die Bahnstrecke Weilheim-Peißenberg-Schongau, auch als Pfaffenwinkelbahn bezeichnet. Der Bahnhof liegt ca. 750 m entfernt im Westen.

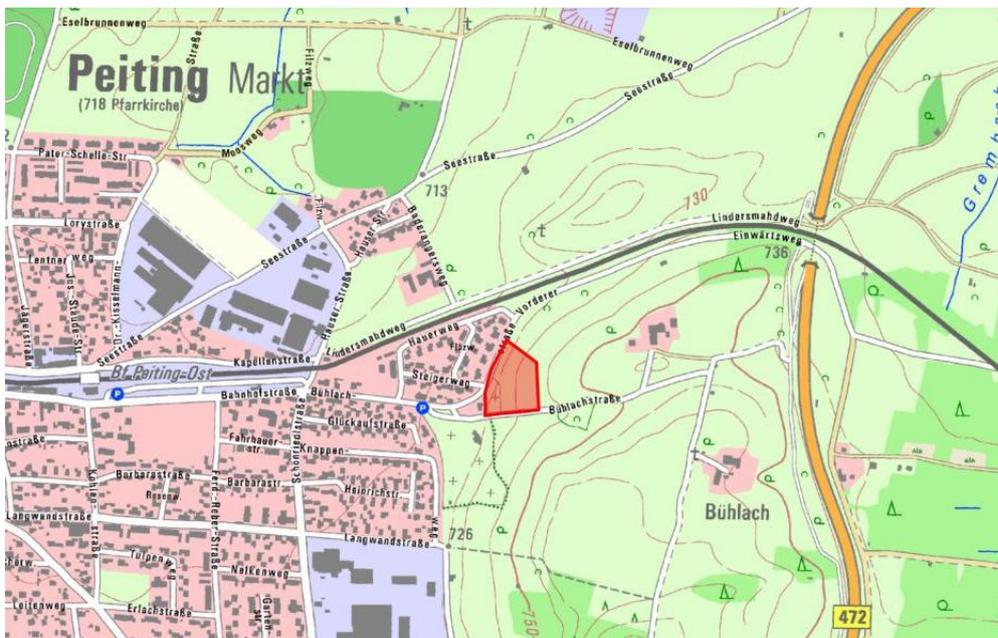


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

Die Grenzen des Flurstücks Nr. 3924 stellen dabei auch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des 1,04 ha großen Änderungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung dar. Nach Süden sowie nach Nordwesten wird das Grundstück durch zwei Zweige der Bühlachstraße begrenzt, die die zentral im Ort gelegene Bahnhofstraße nach Osten fortführt. Die Anschlüsse an die B 472 ca. 1,5 km östlich sowie 1,6 km südwestlich sind über die Gemeindestraßen erreichbar. Im Südwesten findet sich der Neue Friedhof von Peiting.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Zwischen der B472 und dem Siedlungsbereich liegt am östlichen Ortsrand die Hügelkette Bühlach, die östlich des Planungsgebiets eine Höhe von ca. 760 m ü. NN erreicht. Hier liegt das Flurstück Nr. 3924, Gmkg. Peiting, und nimmt den Fuß und den unteren Teil des Hanges „Am Bühlach“ ein. Der Hangfuß liegt auf einer mittleren Höhe von 722 m ü. NN, der höchste Punkt des Grundstücks liegt an dessen Ostrand am Hang bei 735,5 m. ü. NN, so dass der Hang nach Westnordwesten deutlich abfällt.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet an der Grenze zwischen der Naturraum-Einheit 036 Lech-Vorberger zur Einheit 037 Ammer-Loisach-Hügelland mit der jeweiligen Untereinheit Jungmoränenlandschaft. Die Peitinger Schotterebene geht hier ins Birkland-Windacher Hügelland über.

2.3 Bestand, derzeitige Flächennutzung

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Der westliche Teil mit ca. 0,18 ha lag als vorgesehene Friedhofserweiterungsfläche mit bereits angelegten Wegen und einer größeren Entsorgungsstation brach. Die eigentliche Friedhofsfläche findet sich südwestlich des Änderungsbereichs.



Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Änderungsbereich

Westlich des nördlichen Arms der Bühlachstraße grenzt ein Wohngebiet an. Im Osten und jenseits des südlichen Arms der Bühlachstraße ist das Flurstück ebenfalls von landwirtschaftlichem Grünland umgeben, direkt südlich der Straße verläuft eine Mulde mit teilweise begleitendem feuchten Hochstaudensaum und vereinzelt Gehölzen. Innerhalb des Grundstücks finden sich Gehölze nur im unteren Teil des Grundstücks am westlichen Rand zur Bühlachstraße. Dort finden sich 2 mächtige Eschen im Grünland sowie an der Straße sowie 4 Fichten

und ein kleiner Ahorn zwischen Friedhofserweiterungsfläche und Verkehrsfläche. Die beiden Eschen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als zu erhaltende Einzelbäume dargestellt.

Das Grundstück befindet sich bisher in Gemeindebesitz.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans soll den Neubau des Marienheims ermöglichen. Im Zuge der Neuausweisung des Baugrundstücks sollen auch die zugehörigen Grün- und Ausgleichsflächen mit dargestellt werden. Zu diesem Zweck wird das Grundstück vom Markt Peiting an die AWO Bezirksverband Oberbayern e.V. als Betreiberin und Vorhabenträgerin verkauft.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne

Im neuen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting i.d.F. vom 23.07.2019 ist im Änderungsbereich noch der Großteil als Fläche für die Landwirtschaft, im Südwesten der Erweiterungsteil des neuen Friedhofs als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der aktuelle Flächennutzungsplan wurde am 28.10.2019 rechtswirksam.

Angrenzend an den Änderungsbereich werden hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft, Richtung Westen Wohnbauflächen, Richtung Norden Flächen für Bahnanlagen und gemischte Bauflächen sowie Grünflächen entlang des Ortsrands oder der Bahnstrecke dargestellt. Teilweise sind auch zu erhaltende Gehölze und Einzelbäume sowie geplante Einzelbäume entlang des nördlichen Zweigs der Bühlachstraße dargestellt, die bisher nicht gepflanzt wurden. Zudem sind Wegeverbindungen und eine Richtfunkstrecke gekennzeichnet.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich bisher nicht.

4.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist der Markt Peiting zusammen mit dem benachbarten Schongau als Doppel-Mittelzentrum der Region 17 Oberland im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft (siehe Abb. 3).

Es werden folgende Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2018, Kapitel 3.). Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und

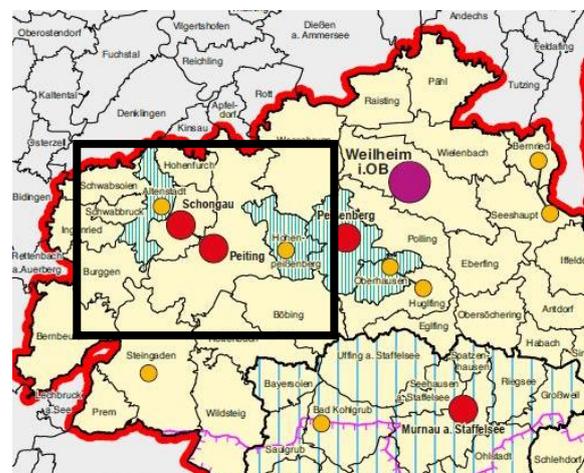


Abb. 3: Auszug Landesentwicklungsprogramm 2018 (schwarzes Rechteck = Umgriff Abb.4)

Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren kann.

Regionalplan Oberland

Die Marktgemeinde Peiting gehört zur Planungsregion „Oberland“. Die Grundsätze für die Sicherung und Entwicklung der Mittelzentren (A II 2 G) lautet dabei wie folgt:

- In allen Teilräumen der Region soll die Erreichbarkeit der mittelzentralen Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.
- In den Doppelmittelzentren (...) der Region sollen die funktionalen Verflechtungen zwischen den Teilorten gestärkt und raumbedeutsame Planungen aufeinander abgestimmt werden.

Im Umgriff des Planungsgebiets finden sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Versorgung (siehe Abb. 4).

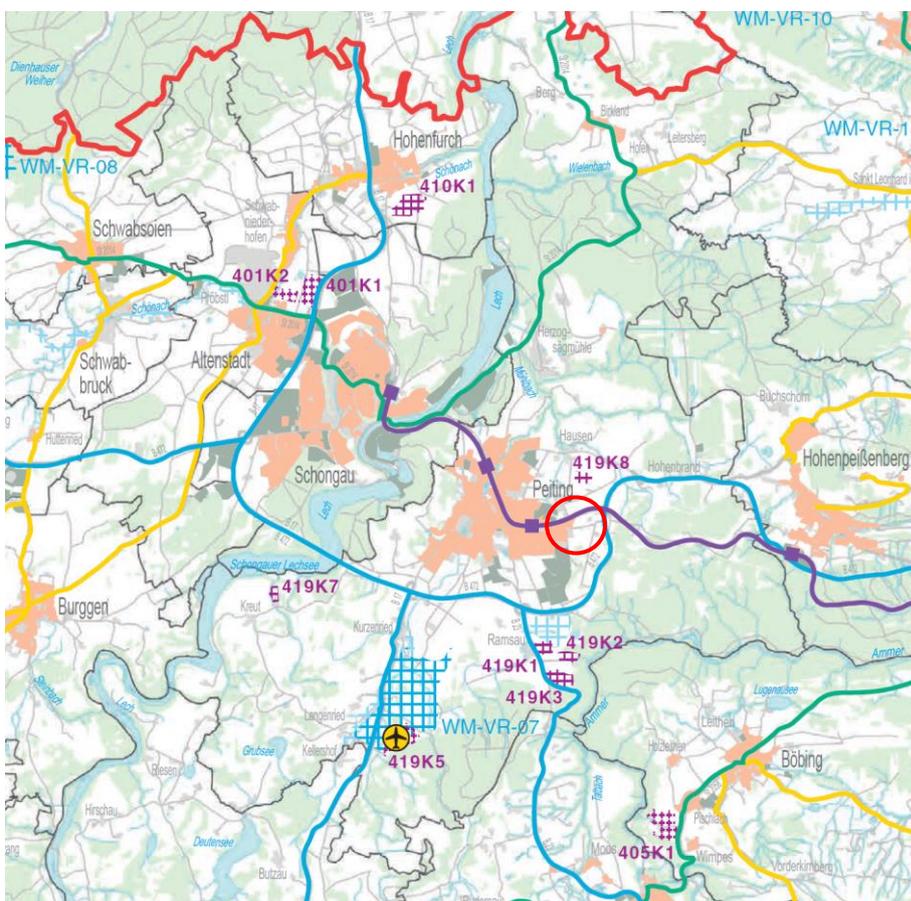


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region 17 „Oberland“ – Karte 2: Siedlung und Versorgung

Ziele und Grundsätze im Zusammenhang mit der Umwelt sind in Teil B Kapitel 1 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans definiert. Die Qualitäten des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sind durch pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern (B I 1 G). Die charakteristische Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben, zur Schonung der freien Landschaft sollen sich Baumaßnahmen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränken (B I 2.7.1 Z). Der Erhalt innerörtlicher Grünbereiche sowie eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge wird angestrebt (B I 2.7.3 Z).

Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und (...) sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten

werden (B II 1.5 Z). Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B II 1.6 Z). Das Planungsgebiet befindet sich in beginnender Hanglage am Ortsrand.

In Teil B Kapitel VIII „Sozial- und Gesundheitswesen“ Ziffer 5.1.3 ist zudem folgendes Ziel definiert: „Der Versorgung psychisch Kranker und psychisch Behinderter soll sowohl stationär als auch ambulant Rechnung getragen werden“. Die Planung des neuen Marienheims entspricht somit einem wichtigen Ziel der Regionalplanung.

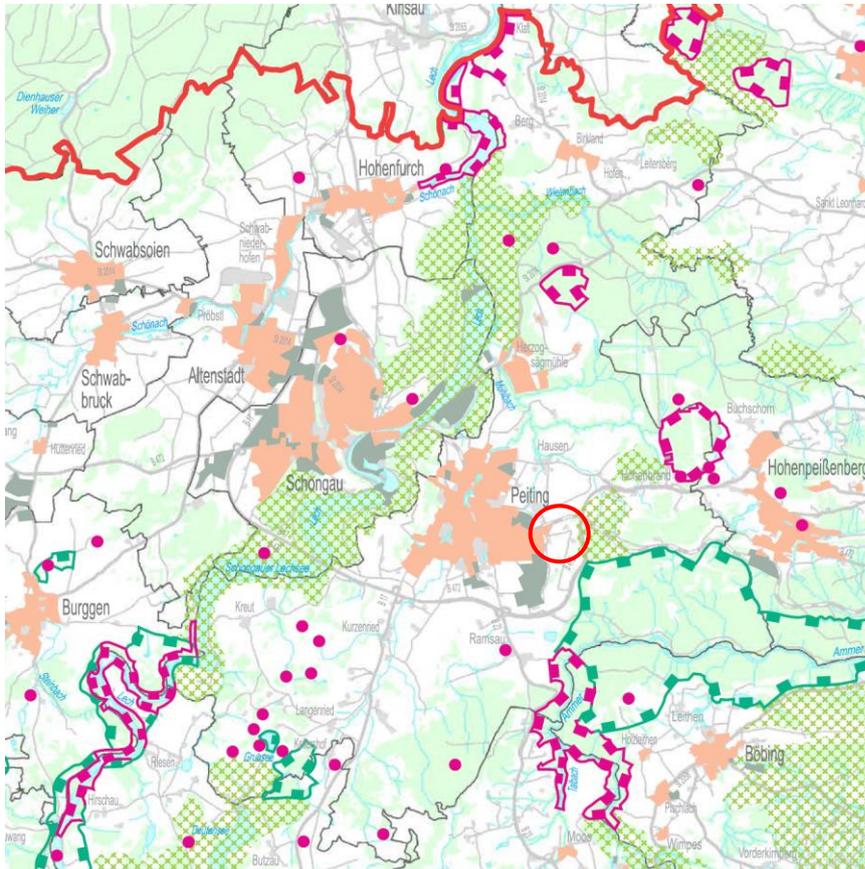


Abb. 5: Auszug Regionalplan-Karte 3 –Landschaft und Erholung

Gemäß Karte 3 des Regionalplans ist östlich der B472 ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt sowie nach Süden angrenzend ein Landschaftsschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet.

4.3 Fachliche Vorgaben

Im näheren Planungsumfeld sind jedoch keine flächigen Schutzgebiete oder sonstige gemäß der Naturschutzgesetze geschützten Bereiche ausgewiesen (NATURA 2000, Landschafts- oder Naturschutzgebiet). Erst in ca. 500 m östlicher Entfernung beginnt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Moorkette von Peiting bis Wessobrunn“ (Nr. 8131-301) sowie in ca. 850 m beginnt südöstlich das Landschaftsschutzgebiet "Ammertal" das sich über die Gemeinden Böbing, Hohenpeißenberg, Peißenberg und Peiting erstreckt.

Es finden sich weder kartierte Biotope noch eingetragene Ökokontoflächen im Planungsgebiet. Östlich der B472 sowie innerhalb der Schutzgebiete, in den Waldgebieten Bühlach, Winterleiten, Dragonerfilz und Maiersau, sind zudem zahlreiche Biotope kartiert.

Schutzbereiche anderer Fachgesetze, z.B. im Wald oder als Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

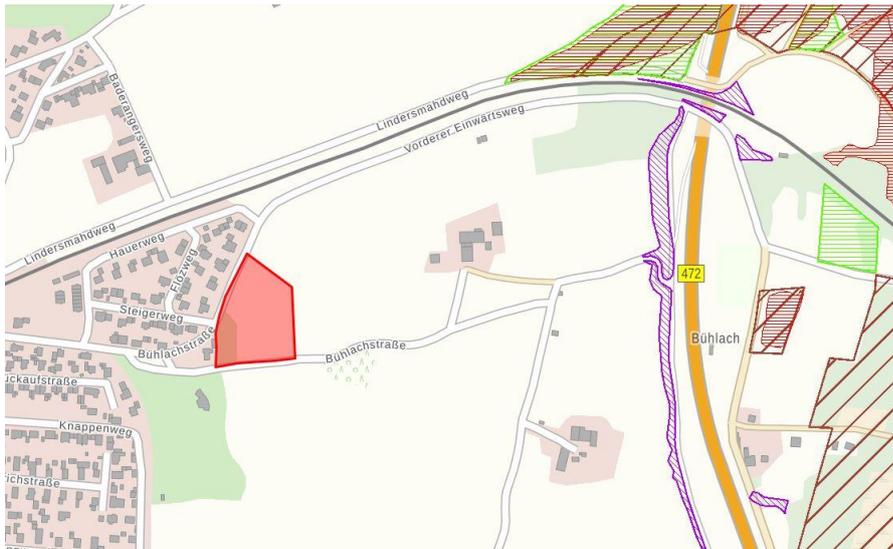


Abb. 6: Arten- und Naturschutz-bedeutsame Flächen in der Umgebung des Planungsgebiets (rot): Ökoflächenkataster (grün und violett schraffiert), Biotopkartierung des LfU (rot schraffiert), FFH-Schutzgebiete (braun schraffiert)

5. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Am Bühlach“, da die Bauleitplanung keine Änderung angrenzender Flächen hervorruft. Er umfasst das gesamte Grundstück mit Fl.Nr. 3924 Gmkg. Peiting mit einer Größe von ca. 1,04 ha und bezieht somit sämtliche für die Planung erforderlichen Flächen sowie verbleibende Grundstücksteile mit ein.

5.2 Planungsinhalte und Begründung der Darstellung

Im Änderungsbereich werden wieder zwei verschiedene Flächen dargestellt, allerdings gegenüber der bisher rechtskräftigen Darstellung in geänderter Abgrenzung sowie zum Teil als Baufläche: Der südliche, größere Teil des Umgriffs wird nun als „Sonstiges Sondergebiet „Psychiatrisches Zentrum““ dargestellt. Das Sondergebiet misst eine Fläche von ca. 0,66 ha. Diese ist für den Neubau der Einrichtung mit erforderlichen Außenanlagen vorgesehen. Der nördliche Teil wird auf ca. 0,38 ha als Grünfläche dargestellt. Diese wird auf 0,35 ha darüber hinaus als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Somit wird ersichtlich, dass dieser Grundstücksteil im Wesentlichen als bau- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für das Vorhaben vorgesehen ist. Die Differenz von 0,03 ha umfasst den verbleibenden straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Bühlachstraße.

Abgesehen von den flächenbezogenen Änderungen finden sich weiterhin die beiden Eschen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze in der Darstellung. Diese sind als „zu erhaltende Gehölze und Einzelbäume“ gekennzeichnet.

Weitere Änderungen ergeben sich nicht. Infolge des FNP-Maßstabs von 1:5.000 erfolgt die Abgrenzung der Gebietsteile nicht im selben Detaillierungsgrad wie im Bebauungsplan, wo Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) detaillierter festgesetzt werden und zusätzlich eng mit landwirtschaftlichen Flächen, zu begrünenden Flächen des Baugrundstücks sowie Stellflächen an der

Bühlachstraße verzahnt sind. Die Darstellung als Grünfläche ist dabei auch mit der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des nördlichen, nicht als Ausgleichsfläche benötigten Grundstücksteils, als Wiese vereinbar. Mit dieser Änderung wird gewährleistet, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus diesen geänderten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

6. Wesentliche Auswirkungen

Die Flächennutzungsplanänderung sichert eine geordnete Siedlungsentwicklung, die sich an den Bedürfnissen der Marktgemeinde orientiert, aber auch den Auswirkungen auf die Schutzgüter Rechnung trägt. Durch die Ausweisung des Sondergebiets kann das Fortbestehen der örtlichen Institution des Marienheims gesichert werden. So werden Arbeits- und Pflegeplätze langfristig gesichert. Mit dem Neubau des Heims wird ein Teil des Hangbereichs am Bühlach versiegelt, dadurch geht im Bestand intensiv genutztes Grünland verloren. Im Gegenzug werden Gehölze im Zuge der Eingrünungsmaßnahmen neu gepflanzt und Ausgleichsflächen angelegt. Bestehende Gehölze im Geltungsbereich werden erhalten.

Die Auswirkungen auf alle relevanten Schutzgüter werden im nachfolgenden Umweltbericht abgeschätzt. Detailliertere Erläuterungen hierzu sind dem Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „am Bühlach“ zu entnehmen.

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll das Baurecht auf dem bisher vorwiegend als Grünland genutzten Grundstück Fl.Nr. 3924 der Gemarkung Peiting als sonstiges Sondergebiet „Psychiatrisches Zentrum“ vorbereitet werden. Hier soll der dringend benötigte Neubau des Marienheims am Ortsrand entstehen. Dies ist erforderlich, da die bestehende Einrichtung im Ortskern nicht mehr ausreichend ertüchtigt und saniert werden kann. Nördlich angrenzend werden auch die erforderlichen Ausgleichsflächen sowie verbleibende landwirtschaftliche Fläche mit dargestellt.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Hinsichtlich übergeordneter Planungsvorgaben wird auf die Kap. 4.2 und 4.3 verwiesen. Besondere Belange oder Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht oder anderen Fachgesetzen sind nicht betroffen.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung (Kategorien I, II und III) der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Schutzgut Boden

Beschreibung

In der digitalen Geologischen Karte von Bayern (dGK25) wird der Großteil des Geltungsbereichs als Tertiäre obere Meeresmolasse beschrieben. In den tieferliegenden Grundstücksteilen wird die Struktur als quartäre Talfüllung bzw. quartärer Schmelzwasserschotter dargestellt. Da in diesen ehemaligen Fluss- bzw. Moränenbettbereichen sehr feinkörnige Böden aus Lehm und Schluff vorliegen, die aufgrund ihrer Wasserempfindlichkeit eine wechselnde Konsistenz aufweisen können, ist hier die Tragfähigkeit begrenzt.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) vollständig innerhalb eines als Bodentyp 40d ausgewiesenen Bereichs. Dieser Boden wird fast ausschließlich durch pseudovergleyte Braunerde aus grusführendem Lehmsand bis Lehm ((Kalk-)Sand-, Sandmergel- oder Mergelstein der Molasse) gebildet. Abgesehen von der Friedhoferweiterung ist der Boden durchgehend mit Intensivgrünland bzw. intensiv gepflegten Rasenbereichen bedeckt. Dementsprechend wird der Boden durch diesen Dauerbewuchs vor Erosion geschützt.

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind weder Altlastenverdachtsgebiete noch -funde bekannt.

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzgutes Boden als „mittel“ einzustufen (Kategorie II).

Auswirkungen

Durch die Bebauung innerhalb des Sondergebiets von 0,66 ha sind umfangreiche Neuversiegelungen und Befestigungen zu erwarten, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist dort nicht mehr möglich. Da auch innerhalb des Sondergebietes begrünte Flächen gesichert werden sollen, ist ein Gesamt-GRZ-Wert von ca. 0,5 bis 0,6 realistisch. Außenflächen für Stellplätze und Wege werden dabei i.d.R. nur teilversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt.

Darüber hinaus muss für die Anlage des Gebäudes Erdreich ausgehoben und abgefahren werden sowie für die Herstellung der Erschließung das abfallende Gelände teilweise terrassiert bzw. angeglichen werden. Diese Wirkfaktoren stellen einen nachhaltigen, nicht wiederherstellbaren Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die durch den Betrieb der neugebauten Gebäude entstehen, sind nicht zu erwarten. Auswirkungen durch den winterlichen Einsatz von Streusalz sind vernachlässigbar.

Baubedingt entstehen Beeinträchtigungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und der Lagerung von Bodenmaterial. Durch den Einsatz von Baumaschinen können lokale Verdichtungen in den oberen Bodenschichten auftreten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebiets und in dessen näherer Umgebung existieren keine Fließgewässer oder Seen. Ebenso sind keine wassersensiblen oder Hochwassergefahrenflächen verzeichnet, am Hang aber auch kaum zu erwarten. In der Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete, die Wasserschutzgebiete „Kurzenried“ und „Peiting“ im Gemeindegebiet liegen mehr als ca. 3 km entfernt. Die Versickerungsleistung ist in Abhängigkeit von den Bodeneigenschaften natürlicherweise gering. Die sicher niedrige Grundwasserneubildung ist im Bestand weitgehend ungehindert, da lediglich im Bereich der bisherigen Friedhoferweiterung kleinere versiegelte Flächen vorhanden sind.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs, auf der Südseite der südlichen Spange der Bühlachstraße, findet sich ein Entwässerungsgraben, welcher dem Ableiten von Niederschlag

dient, der sich auf den umliegenden Feldern und auf der Straße ansammelt. Der Graben führt aufgrund seines starken Gefälles nur nach Niederschlagsereignissen Wasser und liegt sonst trocken.

Das Bauvorhaben liegt in der hydrogeologischen Einheit der ungegliederten, verfestigten Unteren Meeresmolasse. Diese ist generell gekennzeichnet durch einen Geringleiter bis Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten.

Bei Ausführung von Bodenbohrungen am 5. März 2020 wurde kein zusammenhängendes Grund- bzw. Schichtwasservorkommen angetroffen. Jedoch wurden feuchte bis stark feuchte Bodenschichten angetroffen, wobei es sich vermutlich um Hang- oder Schichtwasser handelt. Die unterhalb liegenden Schichten waren jeweils trocken oder nur schwach feucht, was auf stauende Zwischenlagen hindeutet.

In etwa 2 km südwestlich des Planungsgebiets befindet sich die Grundwassermessstelle PEITING WV 872 TR des gewässerkundlichen Dienstes Bayern des BLfU. Mit 727,65 m ü.NN liegt die Messstelle in etwa auf der gleichen Höhe wie der Hangfußbereich des Planungsgebiets. Da beide Orte in derselben geologischen Einheit (Schmelzwasserschotter, vgl. dGK25) liegen, das Gelände dazwischen relativ eben (± 10 m) ist und sich kein Gewässer zwischen der Messstelle und dem Planungsgebiet oder in der näheren Umgebung befindet, kann ein ähnlicher Grundwasserstand vermutet werden. Der mittlere Grundwasserstand an der Messstelle liegt seit 1981 bei 713,73 m ü.NN, daher wäre im Planungsgebiet näherungsweise ebenfalls von einem Grundwasserspiegel von ca. 10 bis 15 m unterhalb der Geländeoberkante am Hangfuß auszugehen.

Dem Schutzgut Wasser wird eine geringe bis mittlere Bedeutung zugewiesen (Kategorie I bis II).

Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung der neuen Bebauung wird das Abfluss- und Versickerungsverhalten auf dem Baugrundstück verändert. Die im Untersuchungsbereich anstehenden bindigen Böden wie auch die Sande und Sandsteine sind gemäß Bodengutachten als sehr schwach bis schwach durchlässig einzustufen und demnach nicht für Versickerungsanlagen geeignet. Daher ist eine Entwässerung über einen vorhandenen Sickerschacht und Einleitung in den Regenwasserkanal des Markts Peiting vorgesehen, der Richtung Hauser Bach als Vorfluter ableitet.

Infolge der Begrenzung der baulichen Anlagen auf den Südteil des Grundstücks wird die Grundwasserneubildung hierdurch nur mäßig beeinträchtigt, da auch im Bestand mit verstärktem Oberflächenwasserabfluss zu rechnen ist. Angesichts des hohen zu erwartenden Flurabstands zum Grundwasser sind auch keine direkten Auswirkungen auf dasselbe zu erwarten. Schichtwasseraustritte sind aber vermutlich betroffen. Zumindest baubedingt ist infolge der Hanglage mit Schichtwasseraustritten zu rechnen, gegenüber denen die Baustelle und das Gebäude zu sichern ist. Weitere baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit Ausnahme von eher theoretisch denkbaren Unfallrisiken von Baumaschinen nicht zu erwarten.

Über die Ableitung des Oberflächenwassers hinaus sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Wasserversorgung der neuen Bebauung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz, natürliche Gewässer werden nicht berührt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich bereits von mittlerer Erheblichkeit, da ein Großteil des Niederschlagswassers abgeleitet werden muss.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Peiting ist geprägt durch gemäßigtes, aber warmes Klima mit deutlichen Niederschlägen das ganze Jahr über. Der Juli ist dabei der niederschlagsreichste Monat mit durchschnittlich 150 mm pro m². Die Amplitude der Durchschnittstemperatur reicht von -1,5°C (Januar) bis 18,4°C (Juli). Die Fläche des Planungsgebiets liegt am Ortsrand am Hang einer Hügelkette, die das Siedlungsgebiet gen Osten begrenzt.

Kleinklimatisch dient die offene Wiesenfläche der Kaltluftentstehung, die nach unten zum westlich gelegenen Siedlungsbereich abfließen kann. Schwerpunkt hierfür dürfte das südlich angrenzende Tälchen mit der Bühlachstraße sein. Die überwiegende Westhanglage dürfte noch eine gewisse Wärmebegünstigung aufweisen.

Das Schutzgut Klima/Luft wird als von geringer Bedeutung eingestuft (Kategorie I).

Auswirkungen

Da die Hügelkuppe bereits Einfluss auf bodennahe Luftbewegungen und den Frischluftaustausch der Gemeindeflächen mit der freien Landschaft nimmt, und die Neubauten das Relief in dieser Hinsicht geringfügig verändern, kommt es ggf. zu Auswirkungen auf das Luftaustauschvermögen bzw. die Abkühlwirkung der Luftbewegungen.

Mit der geplanten Versiegelung von Teilflächen des Gebiets wird das Mikroklima verändert. Allerdings kann diese leichte Aufheizung, hervorgerufen durch die Zunahme versiegelter Flächen, weitgehend durch landschaftsplanerische und grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu berücksichtigen. Eine erhebliche Steigerung des motorisierten Verkehrs entlang der Bühlachstraße, die eine Steigerung von Treibhausgas- und Feinstaubemissionen zur Folge hätte, tritt durch die Neubebauung nicht auf.

Der Einsatz von Baumaschinen verursacht Lärm- und Abgasemissionen, die jedoch zeitlich begrenzt sind.

Es ist voraussichtlich noch von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Die künftig überbaute Fläche ist vollständig auf intensiv bewirtschaftetem Grünland geplant. Diese Wiese nimmt den hangaufwärts gelegenen Großteil des Flurstücks Nr. 3924 ein. Auf der Erweiterungsfläche des Friedhofs sind mit Pflastersteinen befestigte Wege angelegt. Zwischen den Wegen findet sich hier ein niedrig gehaltener Rasen (intensiv gepflegte Grünfläche). Im Planungsgebiet finden sich 7 Bäume, darunter 2 unbedingt erhaltenswerte Eschen, 4 Fichten und ein Ahorn.

Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder andere spezielle Artenschutzgebiete (z.B. FFH, SPA oder Ramsar-Vogelschutzgebiete) sind vom Umgriff nicht tangiert.

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten vor, auch weisen keine Merkmale der natürlichen Ausprägung auf eine Habitategnung hin.

Insgesamt wird den Schutzgütern Flora und Fauna jeweils eine geringe Bedeutung zugewiesen (Kategorie I), wobei die Eschen ggf. separat zu bewerten wären.



Abb. 7: Südliche Teilfläche, Blick Richtung Westen



Abb. 8: Nördliche Teilfläche mit Eschen, Blick Richtung Süden.

Auswirkungen

Durch das Errichten des neuen Gebäudes geht ein Teil des landwirtschaftlichen Grünlands verloren, im Gegenzug werden randliche Flächen extensiviert und bepflanzt. Hierdurch entstehen auch neue Lebensräume. Die Eschen werden durch das Neubauvorhaben nicht berührt und verbleiben innerhalb der Grünfläche. Aus diesen Gründen ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten durch den Neubau im Wiesensbereich berührt werden.

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, von der geplanten Nutzung gehen keine wesentlichen Emissionen oder Störungen aus, die zu Konflikten führen könnten.

Die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen führt zumindest zwischenzeitlich zum Verlust des Grünlands über die Bauflächen selbst hinaus.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna noch als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Die Landschaft entlang der Hügelkuppe Bühlach setzt sich hauptsächlich aus Äckern und Feldern zusammen. An einigen Orten, häufig in direktem Anschluss an Höfe, finden sich Baumreihen und -gruppen. Der Siedlungsbereich von Peiting beginnt am Hangfuß westlich des Geltungsbereichs, hier liegt auch der „Neue Friedhof“. Die Lage am Ortsrand kann noch als exponiert beschrieben werden. Der Hangrücken des Bühlachs selbst fungiert als Aussichtspunkt.

Im Geltungsbereich sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

Insgesamt wird dem Schutzgut „Landschaft“ eine mittlere Bedeutung zugewiesen (Kategorie II).

Auswirkungen

Durch die exponierte Lage im Hangbereich sowie die Abwesenheit anderer Gebäude in ähnlicher Position stellt der Neubau einen Einschnitt in das Landschaftsbild dar und wird das Bild am Ortsrand verändern. Die prägenden Eschen und der freie nördliche Hang bleiben auch künftig erhalten. In Abhängigkeit von der Gebäudearchitektur sollten im Bebauungsplan diesbezüglich Vermeidungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung ergriffen werden. Richtung Norden stellt die vorliegende FNP-Änderung durch die Darstellung von Grün- und Ausgleichsflächen bereits die Weichen hierfür.

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Bauzeitlich führt das Aufstellen von Kränen und Gerüsten sowie Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb zu einer temporären Veränderung des Landschaftsbildes.

Insgesamt sind die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit, die ggf. durch eine gute Einbindung des Baukörpers durch Gehölzpflanzung vermindert werden kann.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

In dem unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereich von Peiting, um Steigerweg, Hauerweg, Flözweg und Bühlachstraße, finden sich zahlreiche Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser innerhalb von Wohngebieten.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt die Bahnstrecke, von der im Bestand gewisse Lärmimmissionen ausgehen. Größere Verkehrsachsen liegen mit der B 472 in ausreichender Entfernung und überwiegend durch die Hügelkette abgeschirmt.

Auswirkungen

Durch den Neubau des Pflegeheims wird der Betrieb für ca. 40 Mitarbeiter und mehr als 60 Patienten gesichert. Wesentliche Störungen für die Anwohner, die durch den Betrieb des Pflegeheims auftreten, sind nicht zu erwarten. Lediglich die ca. 40 Mitarbeiter im Schichtbetrieb und vereinzelte Besucher können Pkws nutzen, so dass der Verkehr nicht wesentlich zunehmen wird. Die Parkplatzan- und Abfahrt erfolgt dabei mit Ausnahme von Notfällen ausschließlich außerhalb der Nachtzeiten (22.00 bis 6.00 Uhr). Im Rahmen der Bebauungsplanung können durch die Lage der Zufahrt und der Stellplätze Auswirkungen verringert werden.

Gemäß Abstimmung mit dem technischen Umweltschutz des Landratsamts Weilheim-Schongau liegen die Immissionen der Bahnstrecke im Geltungsbereich unterhalb der gesetzlichen Grenz- und Orientierungswerte, so dass keine näheren Untersuchungen oder Vorkehrungen erforderlich sind.

Bauzeitlich kann es durch Baumaschinen zu störenden Lärmimmissionen kommen. Ggf. können im Rahmen der Gründungsarbeiten spürbare Erschütterungen in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets auftreten. Auch ein durch den Baustellenbetrieb erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten, das jedoch zeitlich begrenzt ist.

Insgesamt sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Erholung

Beschreibung

Der Bühlach dient als Naherholungsgebiet für die Bewohner von Peiting, die Hügelkette wird von Radfahrern, Spaziergängern sowie Joggern genutzt. Die Erholungssuchenden erreichen den Bühlach unter anderem über die Bühlachstraße, an welcher auch der Neubaustandort liegt. Südwestlich des Geltungsbereichs liegt der „Neue Friedhof“.

Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung der Naherholung ist nicht gegeben, das bestehende Wegenetz wird nicht verändert. Die Entwicklung der geplanten Ausgleichsflächen als Obstbaumwiesen sowie geplante Baumreihe entlang der südlichen Bühlachstraße können zum Struktureichtum der Landschaft beitragen. Die bisher im westlichen Geltungsbereich angedachte Erweiterungsfläche des Friedhofs entfällt künftig.

Insgesamt sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet befindet sich die bisherige Friedhofserweiterungsfläche mit bereits angelegten Wegen sowie der Entsorgungsstation, außerdem verläuft entlang der südlichen Straße eine Freileitung. Durch das geplante Marienheim gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in mäßigem Umfang verloren.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich selbst nicht dokumentiert, in 250 m Entfernung nordöstlicher Richtung sind in den Daten des BLfD die Bodendenkmäler D-1-8231-0007 und D-1-8231-0021 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Hügelgräber aus der Bronzezeit bzw. aus vorgeschichtlicher Zeit.

Weitere Kultur- oder sonstigen Sachgüter, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte, sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und Mikroklima. Diese werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Eine weitere Wechselwirkung besteht zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild, z.B. kann ein Eingriff ins Landschaftsbild durch Bebauung am Hang zur Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Bühlachs führen. Diese werden ebenfalls bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle sind die Umweltauswirkungen der baubedingten, anlagebedingten und Betriebsbedingten Wirkfaktoren zusammengefasst.

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	gering	hoch	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	bis mittel	gering	gering
Flora und Fauna	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt	mittel	mittel	gering	bis mittel

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplans berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt werden können:

Schutzgut Boden und Wasser

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und gedrosselte Ableitung
- Begrenzung von Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Sicherung der prägenden Eschen
- landschaftsgerechte Situierung und Höhenbegrenzung der Wandhöhe der Baukörper
- Wiederherstellung von Grünflächen als Wiese und Neupflanzung von Gehölzen zur Eingrünung und Gliederung auch innerhalb des SO
- umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzpflichten für das Baugrundstück
- Begrünung von Flachdächern an Haupt- und Nebengebäuden sowie ggf. erforderlichen Stützwänden
- Keine Beeinträchtigungen der Eschen während der Bauzeiten (Kronen- und Wurzelschutz)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze mit Mindestvorgaben für Wuchsordnung und autochthone Pflanzqualität
- Anordnung Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Kompensationsbedarf zunächst überschlägig ermittelt: Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Geltungsbereich eine Einstufung in Kategorie I, als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit Tendenz zum oberen Wert.

Tab. 2: Bedeutung des Änderungsbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Bedeutung im Planungsgebiet
Boden	mittel
Wasser	gering bis mittel
Klima/Luft	gering
Flora und Fauna	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering
Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	gering

Die exakte Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie die Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht des Bebauungsplans zu entnehmen. Überschlägig ist die Fläche des SO von 0,66 ha als Eingriff Typ A (hohe Nutzungsdichte) anzusetzen, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 gilt. Demnach wäre, in Abhängigkeit von der Ausprägung eher als oberer Wert sowie festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen, ein Faktorbereich von 0,4 bis 0,6 zu erwarten, was 0,26 bis 0,40 ha Ausgleichsfläche entspricht.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen d.h. mit „Umgrenzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird im FNP bereits der als Grünfläche dargestellte nördliche Grundstücksteil von 0,35 ha vorgesehen, ggf. kann diese Fläche für die Umgrenzung weiter reduziert werden. Angedacht ist die Anlage und Entwicklung extensiver Obstbaumwiesen.

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ein Sondergebiet mit insgesamt ca. 0,66 ha Fläche sowie angrenzend 0,38 ha Grünfläche mit überwiegender Umgrenzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Neben den bereits erläuterten schutzgutbezogenen Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Durch die Maßnahme werden keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die Abfallentsorgung erfolgt im Gebiet wie im Landkreis Weilheim-Schongau über die EVA Abfallentsorgung GmbH. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Marktgemeinde Peiting nicht berührt. Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustands zu rechnen. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts bestehen nicht.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nicht erforderlich.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustands gegenüber der derzeit herrschenden Bestandsituation zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste der Betrieb des Marienheims in Peiting beendet werden. In der Region würde keine entsprechende Einrichtung mehr zur Behandlung zur Verfügung stehen und auch die ca. 40 Arbeitsplätze im Ort könnten nicht gesichert werden. Allerdings wäre dann eine Bebauung am Ortsrand nicht erforderlich und die Flächen könnten weiter landwirtschaftlich als Wiesen genutzt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Standortmöglichkeiten wurden zunächst vor allem die Sanierung des Marienheims im Ort im Vorfeld umfangreich untersucht. Die Gutachten ergaben, dass ein Weiterbetrieb des Marienheims an seinem ursprünglichen Standort nicht weiter möglich ist. Ein Umbau, der durch Sanierung der Bausubstanz die Betriebserlaubnis um bis zu 20 Jahre verlängern könnte, wurde nach einem Architektengutachten ausgeschlossen. Die Einhaltung der gesetzlichen Standards hinsichtlich des Brandschutzes und der Wohnqualität hätte nicht erreicht werden können. Ein Neubau am selben Standort wurde ebenfalls abgelehnt, da keine praktikable Möglichkeit zur bauzeitlichen Unterbringung der Patienten gefunden werden konnte.

Darüber hinaus wurde ein Alternativstandort am AWO-Seniorenheim geprüft, aber letztendlich aus Platzgründen ausgeschlossen. Gemäß Sitzungsprotokoll vom 07.04.2020 müssten dafür u.a. bestehende Parkplätze, Rettungs- und Anlieferzonen, ein Spielplatz sowie eine Feuerwehr-Garage überbaut werden, so dass der Betrieb des Altenheims nicht mehr aufrecht zu erhalten wäre. Zwar ist in den nächsten Jahren mit einem Umzug des Altenwohnheims zu rechnen, so dass ein Rückbau des Gebäudes möglich wäre, allerdings wird die Situierung eines neuen Baukörpers im Norden als städtebaulich nicht verträglich bewertet und es wäre nur eine eingeschränkte Bewohnerzahl sowie begrenzte Werks- und Seminarräume sowie

Außenanlagen möglich. Da somit das bisherige Konzept des Marienheims nicht weiter geführt werden könnte, hat der Marktgemeinderat den Neubau auf dem Grundstück Am Bühlach beschlossen.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Naturausstattung als artenarmes Offenland mit wenigen, randlichen Gehölzbeständen verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm Weilheim-Schongau) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2 die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da hierdurch noch kein Baurecht geschaffen wird.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit insgesamt ca. 0,66 ha Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst zusammen mit der anschließenden Grünfläche von ca. 0,38 ha insgesamt 1,04 ha. Für das SO geht landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzte Fläche verloren, im Bereich der Grünflächen ist auch künftig eine Nutzung als Extensivwiese möglich. Die prägenden Eschen werden erhalten. Darüber hinaus werden erforderliche Ausgleichsflächen auf dem Grundstück dargestellt. Die Ausgleichsflächen und ergänzende Darstellungen zu sichernder Einzelbäume gewährleisten künftig die landschaftliche Einbindung des Sondergebiets am Ortsrand. Diese und ggf. weitere Maßnahmen sind im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes zu konkretisieren.

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt bereits als mittel einzustufen sind. Ausschlaggebend hierfür sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Schutzgüter Boden sowie Wasser. Diese sind insbesondere der zu erwartenden Vorhabensgröße und Veränderungen am Ortsrand geschuldet. Allerdings können die landschaftlichen Auswirkungen durch die Anordnung der Ausgleichsflächen im Gebiet und Entwicklung als ortstypische Obstbaumwiesen deutlich verringert werden bzw. entstehen infolge der Bauleitplanung neue Strukturen. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden als gering eingestuft.

Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Marktgemeinde Peiting und ihre Nachbarorte gegeben. Umweltrelevante Eingriffe werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich im Gebiet kompensiert, so dass keine Beeinträchtigungen verbleiben.

Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 1997: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Weilheim-Schongau.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2003: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.03. 2018

Markt Peiting 2019: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 23.07.2019. NRT Bürogemeinschaft in Zusammenarbeit mit Hesselberger Architektur- und Stadtplanungs-GmbH.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Regionaler Planungsverband Oberland 2020: Regionalplan Oberland (17) i.d.F. der 10. Fortschreibung vom 27.06.2020.