

Umweltbericht

zum

**Bebauungsplan Nr. 89 mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“**

und zur

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

Peiting Landkreis Weilheim-Schongau

05.10.2021

INHALTSÜBERSICHT

1. **Anlass**
2. **Räumliche Lage und Flächennutzung**
3. **Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung**
- 3.1 **Bebauungs- mit Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“**
- 3.2 **3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Peiting**
4. **Darstellung der in übergeordneten Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihre Berücksichtigung**
- 4.1 **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)**
- 4.2 **Regionalplan Oberland (17)**
- 4.3 **Fachliche Vorgaben**
5. **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
- 5.1 **Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie**
- 5.2 **Schutzgut Boden**
- 5.3 **Schutzgut Wasser**
- 5.4 **Schutzgut Klima und Lufthygiene**
- 5.5 **Schutzgut Pflanz und Tiere**
- 5.6 **Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erholung / Landschaftsbild**
- 5.7 **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
- 5.8 **Wechselwirkungen**
- 5.9 **Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**
6. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**
- 6.1 **Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, schutzgutbezogene Auflistung**
- 6.2 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 6.2.1 **Ausgleichsermittlung gem. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**
- 6.2.2 **Beschreibung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen**
7. **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes und Alternativen**
- 7.1 **Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

- 7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
- 7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
- 9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 10. Zusammenfassung

Abbildungen:

- Abb. 1: Lage des Planungsgebiets
- Abb. 2: Bearbeitungsraum gem. rechtswirksamer Fassung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Peiting
- Abb. 3: Geltungsbereiche „Vorbereitende“ und „Verbindliche Bauleitplanung“
- Abb. 4: Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“
- Abb. 5: Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“, Ausschnitt Baumallee entlang der Bergwerkstraße
- Abb. 6: 3. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans der Gemeinde Peiting
- Abb. 7: Bestandsbewertung

Tabellen:

- Tab. 1: Bodenschichtenaufbau
- Tab. 2: Auszug aus den Baum- und Kontrollblättern des Baumkatasters
- Tab. 3: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

UMWELTBERICHT

zum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“

und zur

3. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Peiting

Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau

1. Anlass

Die Marktgemeinde Peiting beabsichtigt, westlich der Bergwerkstraße die im Süden und Osten angrenzenden Gewerbegebiete nach Norden und Westen zu erweitern und hat dazu i.R. einer Baulückenschließung für die Flächen mit den Fl.-Nrn 2454 und 2455, jeweils Gemarkung Peiting, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Für einen Teil dieses Geltungsbereichs besteht in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans der Gemeinde Peiting bereits die Ausweisung für Gewerbe-
nutzung. Jedoch ist es im nördlichen Bereich wegen der Darstellung als „Grünfläche“ mit Randeingrünungsfunktion (etwa auf Höhe der gegenüberliegenden Einmündung der Klammspitzstraße) und „Fläche für die Landwirtschaft mit Grünland und Ackernutzung“ i.R. der gegenständlichen 3. Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich, diese Teilflächen in ein „Gewerbegebiet“ inkl. Grünstreifen umzuwidmen.

Da der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplan-Änderung vollständig deckungsgleich ist mit der nördlichen Teilfläche des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungs-/Grünordnungsplans Nr. 89, gilt für beide Bauleitplanverfahren gemeinsam der vorliegende Umweltbericht mit jeweils entsprechender Differenzierung in die vorbereitende sowie verbindliche Bauleitplanebene an den entscheidenden Stellen.

2. Räumliche Lage und Flächennutzung

Die Lage des Bearbeitungsraums ist aus Abb. 1 ersichtlich.



Abb. 1: Lage des Planungsgebiets

unmaßstäblich

Nachfolgende Abb. 2 zeigt die momentan rechtswirksame Flächennutzungsplandarstellung mit Überlagerung des geplanten Bebauungsplan-Geltungsbereichs:



Abb. 2: Bearbeitungsraum gem. rechtswirksamer Fassung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Peiting

unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ umfasst die Grundstücke Nr. 2454 und 2455. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die nördliche Teilfläche des Grundstücks 2454 und ist somit eine Teilfläche des Bebauungsplanumgriffs.

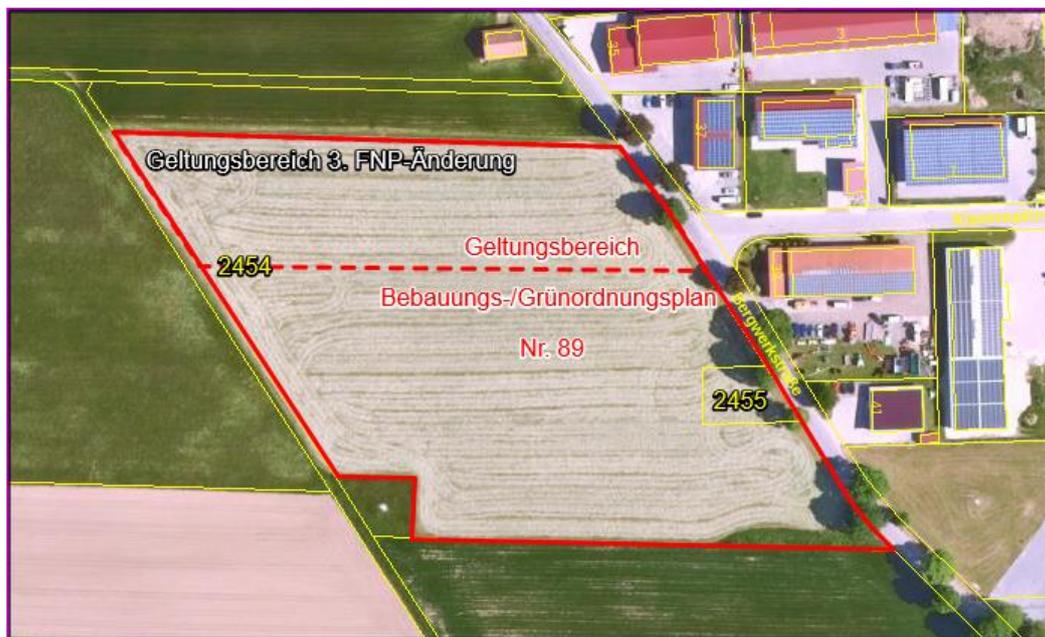


Abb. 3: Geltungsbereiche „Vorbereitende“ und „Verbindliche Bauleitplanung“

Der gesamte Untersuchungsbereich (Fl.-Nr. 2454 und 2455) wird derzeit mit intensiver Ackernutzung bewirtschaftet.

Angrenzende Nutzungen bzw. Bauleitplanungen sind

im Norden: landwirtschaftliche Nutzung

Darstellung im FNP: „Fläche für die Landwirtschaft“

im Osten: Bergwerkstraße und Gewerbegebiet, Bebauungsplan Nr. 60 „GE/GI Schönriedl-/Bergwerkstraße“, 14.04.1999

Darstellung im FNP: „Verkehrsfläche“ und anschließend „Gewerbenutzung“

im Süden: landwirtschaftliche Nutzung, Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet - zwischen Bergwerk- und Aug. Moralt-Straße“, 20.05.1981

Darstellung im FNP: „Gewerbenutzung“

im Westen: landwirtschaftliche Nutzung

Darstellung im FNP: „Gewerbenutzung“, „Grünfläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“

3. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

3.1 Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“

Folgende Maßnahmen der Grünordnung sowie Eingriffsminimierung sind per Festsetzung festgehalten:

Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bebauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Durchgrünung über Festsetzung der Mindest-Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Baumassengröße in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

Die Randeingrünung des Gebiets erfolgt im Norden und Süden durch Sträucher- und dichte Heckenpflanzungen.

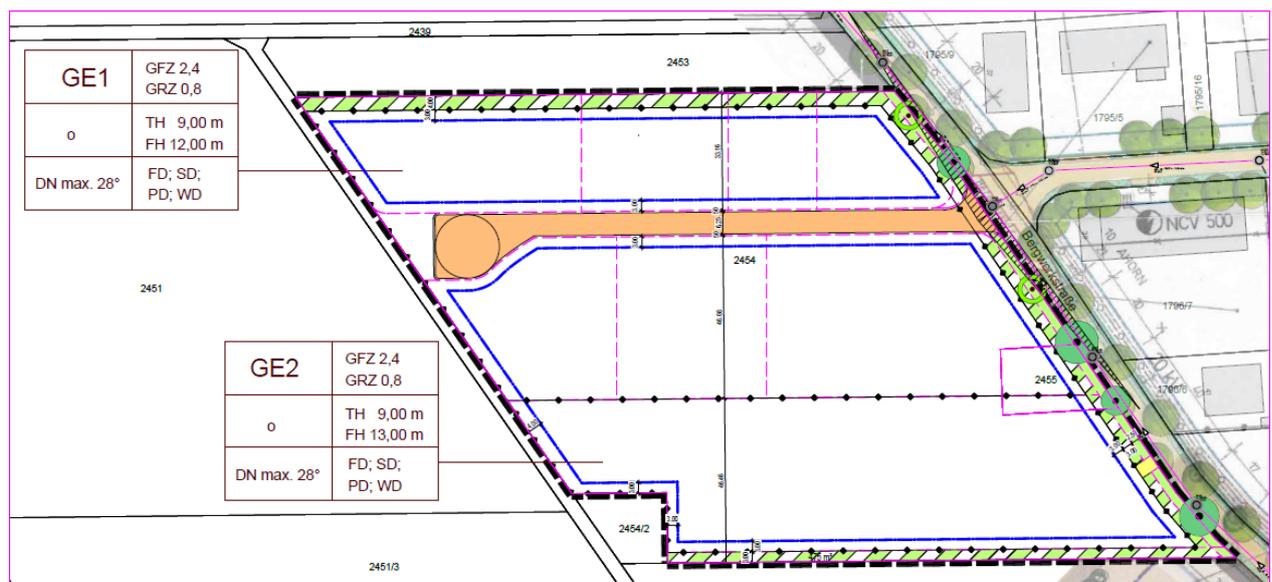


Abb. 4: Bebauungs-/ Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“

Entlang der Bergwerkstraße werden die Bäume alleeartig angeordnet mit Erhalt der bestehenden Bäume (s. Abb. 5). Um die Baumallee lebensfähig zu halten, sind für die Wasserversorgung und für die Sauerstoffversorgung des Wurzelraums zusätzlich zu dem 2 m breiten öffentlichen Grünstreifen ein mind. 3,00 m breiter privater Grünstreifen vorzusehen, in dem Grabungen und Mauersockel unzulässig sowie während der Bauphase ein fachlicher Wurzelraumschutz einzuhalten sind.

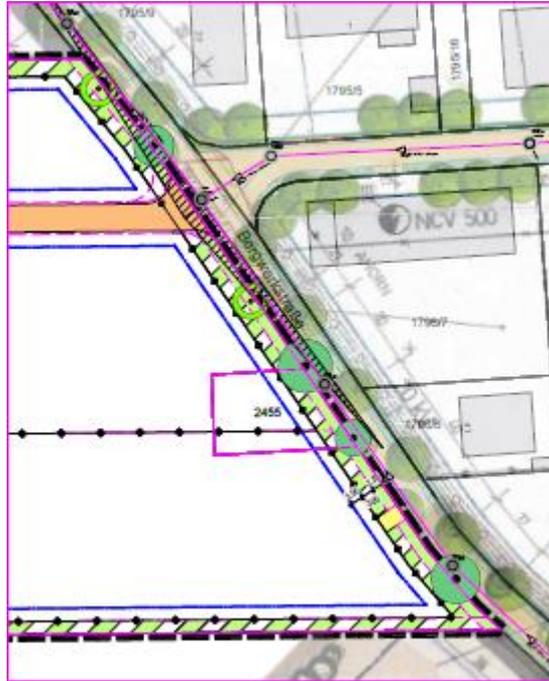


Abb. 5: Bauungs-/ Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“, Ausschnitt Baumallee entlang der Bergwerkstraße

3.2 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Peiting

Um den gegenständlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ in dem geplanten Umfang ausweisen zu können, ist im nördlichen Teilbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan die Darstellung aus „Grünfläche“ und „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ umzuwidmen und der Grünstreifen mit Randeingrünungsfunktion ist weiter nach Norden zu schieben. Das Planungsziel, die einreihige Baumallee am östlichen Gebietsrand entlang der Bergwerkstraße zu erhalten bzw. zu entwickeln, wird übernommen. Ebenso bleibt die Ausweisung der Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bergwerkstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) bestehen.

Beim Scopingtermin am 08.03.2021 wurde das Thema „Ortsrandeingrünung“ bereits behandelt und mitgeteilt das ein ca. 4 m breiter Grünstreifen angeordnet wird. Der Markt Peiting verfügt derzeit über keine weiteren Gewerbegebietsflächen und versucht, so viel Nutzfläche wie möglich in dem neuen Gewerbegebiet zu schaffen. Aufgrund dessen, ist es leider nicht möglich, die Ortsrandeingrünung zu vergrößern. Als Kompensation hierfür wird die in die Satzung eine Fassadenbegrünung für den nördlichen Bebauungsplanrand vorgesehen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über das gemeindliche Ökokonto geregelt. Der Tatsache, dass der nördliche Grünstreifen zur Randeingrünung verschmälert wird, wird auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene durch ein entsprechendes Konzept hinsichtlich Fassaden- und Dachbegrünung, intensiver gebietsinterner Durchgrünung und höheren Ausgleichsansprüchen begegnet (s. Kap. 3.1).

Nachfolgende Abb. 6 zeigt den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs mit der geplanten Umwidmung von Grünfläche und Landwirtschaftlicher Nutzfläche in Ge-

werbliche Baufläche mit Randeingrünung.

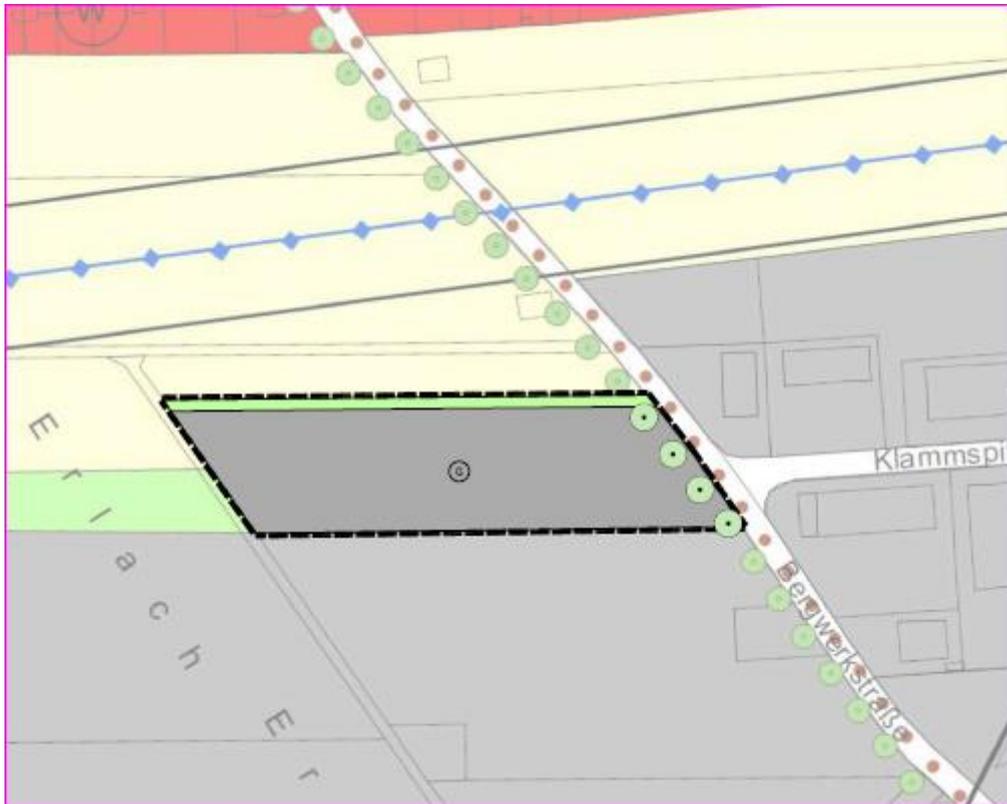


Abb. 6: 3. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans der Gemeinde Peiting
unmaßstäblich

4. Darstellung der in übergeordneten Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihre Berücksichtigung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Der Markt Peiting ist gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) mit dem benachbarten Schongau als „Doppel-Mittelzentrum der Region 17 Oberland“ im „Allgemeinen ländlichen Raum“ eingestuft.

Folgende Ziele für eine nachhaltige Landschafts- und Siedlungsentwicklung werden vorgegeben (LEP Kap. 3):

- Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten
- Vorrang der Innenentwicklung
- Vermeidung von Zersiedlung
- Anbindung neuer Siedlungsflächen

- Entwickeln und Ordnen des ländlichen Raums mit nachhaltiger Sicherung und Weiterentwicklung seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum und zur Bewahrung der eigenständigen Siedlungsstruktur
- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen zur Sicherung der bestehenden Gewerbestandorte

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.

4.2 Regionalplan Oberland (17)

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).

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

Im Umgriff des Planungsgebiets finden sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Versorgung.

In Teil B Kap. 1 „Natur und Landschaft“ sind folgende Ziele und Grundsätze aufgeführt:

- Sicherung der Qualitäten des Naturhaushalts und des Landschaftsbild durch pflegliche und angemessene Landnutzung (B I 1 G)
- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur zur Schonung der freien Landschaft und Beschränken der Baumaßnahmen auf vorhandene Siedlungsbereiche (B I 2.71 Z)
- Erhalt bzw. Schaffung von innerörtlichen Grünbereichen sowie Grünzügen zur Verbindung zur freien Landschaft (B I 2.7.3 Z)
- Freihalten von Bebauung der besonders bedeutenden und prägenden Landschaftsstrukturen des Oberlands wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen (B II 1.5 Z)
- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft (B II 1.6 Z)

4.3 Fachliche Vorgaben

Sowohl innerhalb als auch für die nähere Umgebung besteht keine Betroffenheit für

- Flächige Schutzgebiete oder sonstige gem. Naturschutzgesetze geschützte Bereiche wie NATURA 2000, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete etc.
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)
- Flächen oder Objekte der amtlichen Biotopkartierung Flachland
- Aussagen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Eingetragenen Ökokontoflächen
- Wasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche
- Schutzgebiete nach Waldfunktionsplan
- Bodendenkmalschutz

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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.



Abb. 7: Bestandsbewertung

5.1 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie

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

5.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Untersuchungsfläche ist relativ eben und liegt auf einer mittleren Höhe von rund 721,5 m ü. NN. Der Untergrund wird aus Kiesen und Sanden gebildet mit deutlicher Schichtung und wechselnden Schlussanteilen.

Gemäß digitaler Geologischer Karte M 1:25 0000 (dGK259) liegt das Planungsgebiet im Bereich würmzeitlicher Schotter der Niederterrasse bzw. Spätglazialterrasse mit kiesigem und sandigem Material. Diese Ablagerungen der „Tertiären oberen Meeresmolasse“ setzen sich aus einer Wechselfolge aus Mergel und Sand mit vereinzelt Kiesvorkommen zusammen. Die Kiese und Sande sind grundwasserführend.

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 handelt es sich um Nr. 22b: „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter)“.

Die Bodenschichtung ist wie folgt aufgebaut

Oberboden (Mutterboden)	bindige und organische Deckschichten	schwach humos	stark frostempfindlich	Mächtigkeit 0,50- 1,20 m
		lokal evtl. torfige u. anmoorige Linsen		
Quartäre Kiese	geschichtet	verlehnte Schotter (Rotlage)	stark frostempfindlich	Mächtigkeit 1,60 -2,00 m
		feinkornarme Schotter aus mehr oder weniger schluffigen, sandigen Kiesen	gering bis mittel frostempfindlich gut wasserdurchlässig	
		lokal Verlehmungen od. Sandlinsen	stark frostempfindlich	

Tab. 1: Bodenschichtenaufbau

Quelle: Geotechnische Untersuchung BLASY & MADER, 2021

Die schadstofftechnischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf mögliche Verunreinigungen. Die Bodenproben waren überwiegend frei von Fremdanteilen und wiesen einen unauffälligen Geruch auf. (Quelle: BLASY + MADER GmbH, „Geotechnische Untersuchungen zum Neubau Gewerbegebiet Bergwerkstraße Flur-Nummern 2454 und 2455 Gemarkung Peiting“, Eching am Ammersee, 11.05.2021, mit insg. 6 Kleinrammbohrungen in lockerer Verteilungen über das gesamte Untersuchungsgebiet).

Die landwirtschaftliche Standortkartierung weist auf der Fläche des Geltungsbereiches gute Erzeugungsbedingungen aus.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist das Schutzgut Boden mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Kategorie I oben zu bewerten.

Auswirkungen: Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 ist liegen eine hohe Versiegelungs- bzw. Nutzungsintensität vor und der Eingriffsschwere in Typ A. Die interne Gebietsdurchgrünung wird gewährleistet durch Festsetzungen zu Stellplatzbegrünung, Mindestanzahl für Baumpflanzungen pro Grundstücksgröße, Dachbegrünung sowie Minimierungsmaßnahmen wie Niederschlagswasserversickerung, Brauchwasserverwendung, wasserdurchlässige Bodenbefestigungen, Geringhaltung von Bodenversiegelung etc.

Ergebnis: die zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden sind als mittel einzustufen.

5.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach den Untersuchungen durch das Ing.-Büro BLAY + MADER zwischen dem 06.04.2021 und 20.04.2021 wurden bei Probeschürfen bis zur jeweiligen Endteufe weder Schichtenwasser noch Grundwasser angetroffen. Aus den Ergebnissen von Katasterbohrungen im näheren Umfeld des Planungsgebiets ist ein Grundwasserflurabstand von rund 6,0 bis 7,0 m abzuleiten. Ca. 1,2 km westlich des Untersuchungsgebiets befindet sich die Grundwassermessstelle PEITING WV 872 TR Grundwasserstandaufzeichnungen seit 1981. Zum Untersuchungszeitpunkt lag der Wasserstand auf Höhe des langjährigen Mittelwasserstandes. Der bisher höchste gemessene Wasserstand lag rund 2,0 m über dem Mittelwasserstand.

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Informationen des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete außerhalb von wassersensiblen Bereichen sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Eine Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden ist prinzipiell möglich und im Umfeld zur Baumaßnahme bekannt.

Vor allem aufgrund der Versickerungsleistung ist trotz gewisser Vorbelastungen die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit mittel in Kategorie II unten einzustufen.

Auswirkungen: Anlagenbedingt ist aufgrund der geplanten Erhöhung der Flächenversiegelung mit einer Reduzierung der Versickerungsrate und dementsprechender Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung von Stoffeinträgen wie z.B. Streusalz kommen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen einerseits und der Minimierungsmaßnahmen andererseits sind diese Auswirkungen aber nicht erheblich. Zu den Minimierungsmaßnahmen gehören die Anlage von begrünten Versickerungsmulden, das Ableiten von Dachflächenwasser in den Untergrund, die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und die Flachdachbegrünung. Neben der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung und der Schaffung insektenfreundlicher Lebensräume dient die Dachbegrünung auch der kleinklimatischen Verbesserung - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbegebiete und einer blaugrünen Infrastruktur.

Ergebnis: Die bauliche Nutzung wirkt sich mit einem mittleren Erheblichkeitsgrad für gewässerrelevante Beeinträchtigungen aus.

5.4 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 721,5 m ü. NN.

Die lufthygienische Situation wird derzeit vor allem durch intensiven Ackerbau bestimmt mit geringer Bedeutung für die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion, aber auch durch die Verkehrsemissionen der östlich angrenzenden Bergwerkstraße. Weitere lufthygienische Vorbe-

lastungen sind die umliegenden Siedlungsflächen, insb. die bestehenden Gewerbegebiete. Kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen sind nicht vorhanden. Somit ist das Planungsgebiet für das Schutzgut Klima/Lufthygiene in Kategorie I oben einordnen.

Auswirkungen: Neben der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung und der Schaffung insektenfreundlicher Lebensräume dienen Fassadenbegrünung, Flachdachbegrünung sowie gebietsinterne Durchgrünung auch der kleinklimatischen Verbesserung - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbegebiete. Die hohe Nutzungsintensität einerseits sowie die diversen eingriffsminimierenden Maßnahmen andererseits ergeben eine mittlere Beeinträchtigung.

Ergebnis: Anlagenbedingt ist aufgrund der geringen klimatischen und lufthygienischen Bedeutung und des verhältnismäßig hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads (Typ A) die Einstufung für das Schutzgut Klima/Luft in Feld A I vorzunehmen, d.h. mittlere Beeinträchtigung.

5.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Das gesamte Planungsgebiet wird mit Intensiv-Ackerbau genutzt. Strukturausstattungen fehlen. Entsprechend gering ist die Artenausstattung für heimische Flora und Fauna (siehe hierzu auch Abb. 7).

Die einzigen Gehölze sind vier Straßenbäume, deren Stammmittelpunkt laut Einmessung des Baumkatasters knapp innerhalb des Straßenflurstücks der Bergwerkstraße steht. Die Wasser-, Sauerstoff- und Nährstoffversorgung der Wurzelballen kann derzeit von Westen her aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen. Die Asphaltdecke der Bergwerkstraße reicht bis ca. 0,50 cm an den Stamm heran. Einige Bäume weisen im unteren Stammbereich bereits starke Schädigungen der Rinde auf.



Frank-Krieger, 11.03.2021

Bei den Bäumen handelt es sich (von Nord nach Süd) um 3 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus, Nr. 190217, 190218, 190220) und 1 Spitz-Ahorn (Acer platanoides, 109219) mit folgender Vitalitäts-Bewertung (Erfassungszeitraum 12.10.2016):

Plaket- tencode Nr. Art	Höhe	Kronen- durch- messer Kronen- - ansatz	Stamm- umfang	Tot- holz anteil	Schädi- gungs- grad	Vita- lität	Vermind. Stand- sicher- heit	Schad- bewertung	Ge- samt- bewer- tung
190217 Nr. 31 Acer pseudo- platanus	16,00 m	9,00 m 3,00 m	1,98 m	0	3	3	0	Astungen/Wun- den 3	3
190218 Nr. 32 Acer pseudo- platanus	17,00 m	12,00 m 3,00 m	2,36 m	0	4	2	0	Astungen/Wun- den 3 Offene Fäulen 2 Stamm Kronen- ansatz 3 Stamm, St.fuß 4	4
190219 Nr. 33 Acer platanoi- des	13,00 m	8,00 m 3,00 m	1,36 m	0	3	3	3	Astungen/Wun- den 3 Stamm 2 Stammfuß 3 Rindenschäd. 2 Risse/Einwal- lung 3	3
190220 Nr. 34 Acer pseudo- platanus	17,00 m	11,00 m 3,00 m	2,01 m	0	2	2	0	Astungen/Wun- den 2	2

Tab. 2: Auszug aus den Baum- und Kontrollblättern des Baumkatasters Quelle: Gemeinde Peiting

Auswirkungen: Durch die Flächen-Versiegelung, Flächenbefestigung und Überbauung geht ein Lebensraum für ubiquitäre Arten landwirtschaftlicher Nutzflächen verloren. Es sind jedoch keine Arten und Lebensräume mit besonderem Schutzstatus oder Erhaltungswürdigkeit betroffen. Lediglich die benachbarten Alleebäume der Bergwerkstraße sind erhaltenswert und sollten nicht durch unsachgemäßen Umgang in den privaten Grünflächen aus Seiten der Gewerbeflächen mit den Wurzelräumen gefährdet werden.

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

5.6 Schutzbelang Mensch / Freizeit- und Erholung / Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Im Norden des gegenständlichen Geltungsbereichs soll die Wohnbebauung erweitert werden und sich nach Süden ausdehnen. Somit wird der landwirtschaftlich geprägte Abstandskorridor schmaler. Da der Nordrand des vorliegenden Gewerbegebiets in direkter südgerichteter Blickbeziehung der Wohnbebauung liegt, kommt der Gestaltung der nordexponierten Fassaden eine besondere Bedeutung zu.

Die schalltechnische Untersuchung von hcon hils consult (Kaufering, 30.04.2021) überprüfte die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die Planung. Entsprechend wurden (neue) Schallemissionskontingente festgesetzt. Die Emissionskennwerte wurden aus schalltechnischer Sicht für eine übliche gewerbliche Nutzung als ausreichend hoch eingestuft. Einschränkungen beziehen sich insb. auf den nächtlichen Zeitraum sowie die Abstrahlrichtung mit dem Ziel, eine übermäßige Geräuscheinwirkung auf die nördlich angrenzende bestehende und geplante Wohnbebauung zu vermeiden.

Erholungsrelevante Ausstattungselemente wie Aussichtspunkt, besondere Blickbeziehung, reizvolles Landschaftsbild, Wanderwege, Ruhebänke, etc. sind nicht vorhanden. Der Bergwerkstraße kommt laut rechtswirksamem Flächennutzungs-/Landschaftsplan die Funktion einer Radwegeverbindung zu. Eine besondere Freizeit- und Erholungseignung in der freien Landschaft besteht nicht. Die umliegenden bestehenden Gewerbegebiete und die damit verbundenen Vorbelastungen stellen eine gewisse Einschränkung der Erholungsqualität dar.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Freizeit und Erholung sind mit gering zu bewerten.

Auswirkungen: Die Gewerbegebietserweiterung nach Norden und die geplante Wohngebietsausdehnung in südlicher Richtung führen zu einer Verschmälerung des Grünkorridors zwischen diesen beiden Baugebieten. Die Fassaden-, Dachbegrünung und Gehölzpflanzung des nördlichen Gewerbegebietsrandes dienen der Minimierung der südlich ausgerichteten landschaftsvisuellen Beeinträchtigung.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen Schalleistungspegeln können negative Belastungen weitgehend vermieden werden. Die aus den vorgeschlagenen Emissionskontingenten ermittelten maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile halten die gebiets-spezifischen ORW gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005.1 an der nächstgelegenen bestehenden bzw. ggf. geplanten oder zulässigen (Wohn-) Bebauung ein bzw. unterschreiten diese deutlich.

Ergebnis: Die erholungsspezifische und landschaftsvisuelle Beeinträchtigungsintensität ist gering.

5.7 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.

5.8 Wechselwirkungen

Negative Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bestehen nicht.

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.

5.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft		Beeinträchtigungsintensität		Erheblichkeit der Eingriffsschwere
Boden	gering	Kat. I oben	mittel	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Feld A I
Wasser	mittel	Kat. II unten	mittel		
Klima/Luft	gering	Kat. I oben	mittel		
Flora und Fauna	gering	Kat. I oben	gering		
Mensch / Freizeit & Erholung / Landschaftsbild	gering	Kat. I oben	gering		
Kultur- und Sachgüter	---	---			
Gesamt:	gering				

Tab. 3: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, schutzgutbezogene Auflistung

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.)
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der Detailplanung prüffähige Angaben zur Lagerung etc. zu machen.
- Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Extensive Flachdachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Randeingrünung und interne Gebietsdurchgrünung
- Festsetzung von immissionswirksamen Schalleistungspegeln

Schutzgut Wasser

- Niederschlagswasserversickerung über belebte Bodenzone innerhalb des Grundstückes
- Extensive Flachdachbegrünung
- 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 Nord-, Ost- und Südrand des Planungsgebietes durch mindestens dreireihige Gehölzpflanzungen
- Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Saatgut mit autochthoner Herkunft
- Unzulässigkeit von Zaunsockel und Mauern bei Einfriedungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen zur Gewährleistung von Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren i.S. einer Vermeidung von Durchgangsbarrieren
- Vorgaben zum Schutz und Erhalt der Alleebäume in der Bergwerkstraße
- mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche bei Einfriedungen
- Extensive Flachdachbegrünung
- Freiflächengestaltungspläne

Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erholung / Landschaftsbild

- Festsetzung von maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Klimaresilienz durch Dachbegrünung zur Förderung des menschlichen Wohlbefindens und Fassadenbegrünung

- 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
- Festsetzungen zu Einfriedungen

6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.2.1 Ausgleichsermittlung gem. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den dargestellten und durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Herstellung und Pflege obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m² und ist insg. mit „gering“ in Kat. I oben zu bewerten. Die geplante GRZ von 0,8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und die Eingriffsschwere ist somit in Feld AI einzuordnen mit einer Ausgleichsfaktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Der Ausgleichsfaktor kann mit 0,5 angesetzt werden aufgrund eingriffsminimierender Maßnahmen wie Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bebauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Mindestdurchgrünung über Festsetzung von Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Baumasse in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

Somit ergibt sich ein Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von

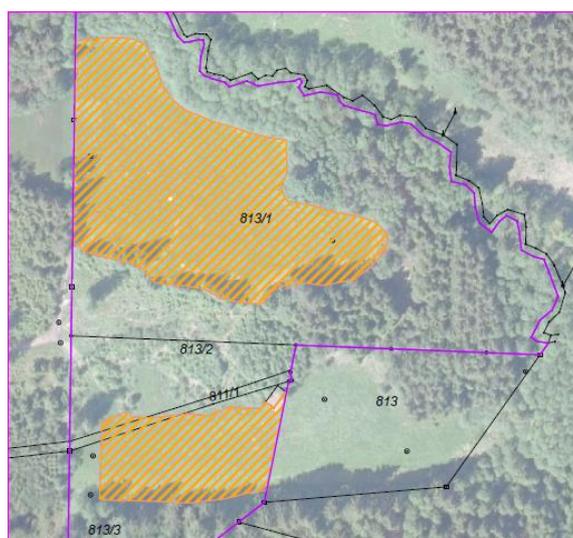
$$20.313 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{\underline{10.157 \text{ m}^2}}.$$

Der Bedarf wird auf einer externen Fläche umgesetzt und vom Ökokonto des Marktes Peiting abgebucht.

6.2.2 Beschreibung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die konkreten Maßnahmen wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Weilheim-Schongau, festgelegt. Die Flächen werden wie folgt vom Ökokonto des Marktes Peiting abgebucht.

Ökokonto Peiting abgebuchte Fläche für Bebauungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“		
Auszug Ökokontofläche am Rottbach		
Flurstück	Teilflächen der Flurstücke 811/1, 813/1, 813/2, 813/3, Gemarkung Birkland	
Bestand	Intensivgrünland, brachgefallen (G12), Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, brachgefallen (G223-GN00BK), Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte (K123-GH00BK), Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte (K133-GH00BK)	
Entwicklungsziel	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese G222-GN00BK, Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte K133-GH00BK	
Pflege	Herstellungsmaßnahmen: Extensivierung der Fläche durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts in den ersten 5 Jahren. Aufwertung des Grünlands durch Ausbringen von Heudrusch der benachbarten Pfeifengraswiese (PIK-Maßnahme). Aufwertung und Ausdehnung der vorhandenen Säume an den Waldrändern durch Verzicht auf Mahd. Pflegemaßnahmen: Wiesenbereiche: Regelmäßige jährliche Mahd mit ein bis zwei Mähterminen und erstem Schnitt etwa ab Mitte Juni, Abtransport des Mähgutes (PIK-Maßnahme). Säume: abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre, Länge der Abschnitte ca. 50 m, Abtransport des Mähgutes Verzicht auf jegliche Düngung der Fläche, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.	
Kompensationsbedarf	10.157 m ²	
Faktor	1,0	
anrechenbare Fläche	1,0 * 10.157 m ² = 10.157 m ²	



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“
3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Peiting Lkrs. Weilheim - Schongau**

Ökokonto

 Ökokontofläche der Marktgemeinde Peiting

 abgebuhte Ökokontofläche für Bebauungsplan Nr. 89
"Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße"
Fläche: 10.157 m²

Sonstiges

 Flurgrenze

Quellennachweise / Plangrundlage

ABSP (Lkr. Weilheim, analoge Fassung, 1997)
 FFH-Managementplan ("Moorkette Peiting bis Weissobrunn", Stand 21.11.2013)
 Biotopkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebiets-
 daten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur, Stand 2018)
 Realschutz / Biotoptypen (Bestandskartierung NRT, 2017)
 Digitale Orthofotos, Digitale Flurkarte (© Geobalancen der Bayer.
 Vermessungsverwaltung, Stand 2012/15, <http://geodaten.bayern.de>),
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.



Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Projekt: Ökokonto Peiting			
Planinhalt:	Ökokontofläche am Rottbach, Fl.Nr. 813/1, 813/2, 813/3, 811/1 T	Proj.-Nr.:	N1724
		Unterlage:	
		Plan-Nr.:	
		Bearbeitung:	TE
		Datum:	August 2021
Kontostand		Maßstab:	1:1.000
Vorhabens- träger:	 Markt Peiting Hauptplatz 2 86971 Peiting		
Verfasser:	 NRT Landschaftsarchitekten Stadtplaner · Ingenieure Bismarckstraße 85A17 Marzling Telefon: 08341-416 97-0 Telefax: 08341-416 97-49 E-Mail: nrt@nrt-ls.de Internet: www.nrt-ls.de		

7. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

7.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Neben den bereits erläuterten schutzgutbezogenen Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Weder sind die Erzeugung relevanter zusätzlicher Schadstoffe zu erwarten noch umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich Art und Menge erzeugter Abfälle und derer Beseitigung. Die Abfallentsorgung erfolgt über die

EVA Abfallentsorgung GmbH. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten, ebenso hinsichtlich der Folgen für den Klimawandel unter der Vorgabe der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen. Bezüglich erheblicher kulminierender Effekte mit den benachbarten Gebieten sowie für die eingesetzten Techniken und Stoffe sind keine zusätzlichen Probleme zu erwarten.

Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde Peiting nicht betroffen. Unter Einhaltung und Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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 ausreichend leistungsfähig.

Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Ausgangssituation zu rechnen. Soweit die technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass immissionsrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne die Ausweisung als Gewerbegebiet könnten sich keine Gewerbebetriebe ansiedeln und müssten ggf. in andere Gemeinden ausweichen.

Die landwirtschaftliche Nutzung würde vermutlich auf absehbare Zeit weitergeführt werden.

7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes von Peiting nach Süden ist durch die Bundesstraße B472 eingeschränkt. Die Lärmemissionen durch die Bundesstraße grenzen die Auswahl zulässiger Gewerbebetriebe sehr ein. Östlich des bestehenden Gewerbegebietes finden sich waldartige Grünstreifen. Der Eingriff in Natur und Landschaftsbild wäre hier sehr groß.

Im geplanten Geltungsbereich Nord-östlich des bestehenden Gewerbegebietes dagegen können Baulücken geschlossen werden. Der Eingriff in die Natur kann auf ein Minimum reduziert werden. Diese Lage erweist sich daher als beste Wahl.

Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um Gewerbeflächen, welche im Flächennutzungsplan vorgesehen sind und aus diesem entwickelt werden.

Der Markt Peiting verfügt derzeit über keine weiteren Gewerbeflächen. Im Flächennutzungsplan sind großräumig Gewerbeflächen vorgesehen, diese befinden sich jedoch alle in Privatbesitz. Weitere Gebietsausweisungen sind derzeit nicht geplant, da der Markt Peiting über keine weiteren Grundstücke verfügt.

8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt entspr. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003). Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen mit Unterscheidung in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgte gem. Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung 2007) mit folgender Unterscheidung in

- baubedingte, d.h. durch den Baubetrieb und die Baufeldfreimachung verursachte Auswirkungen wie Bodenveränderung durch Auf- und Abtrag, Beseitigung der Vegetationsdecke, Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe, Störungen durch baubetriebstypische Emissionen und Bewegungsunruhe, vorübergehende Flächeninanspruchnahme z.B. für das Baufeld
- anlagebedingte, d.h. durch Gebäude und Bodenbefestigung herbeigeführte Auswirkungen wie Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie Überbauung, Veränderung des Landschaftsbilds, Veränderungen des Mikroklimas, des Oberflächenabflusses oder Niederschlagswasserversickerung
- betriebsbedingte Umweltauswirkungen, die durch die Nutzung, die Gebäudeversorgung oder andere Handlungen in Verbindung mit der neuen Bebauung und Nutzungen, z.B. Erhöhung des Verkehrsaufkommen, entstehen

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Baugrundgutachten: „Geotechnische Untersuchungen zum Neubau Gewerbegebiet Bergwerkstraße Flur-Nummern 2454 und 2455 Gemarkung Peiting“, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, 11.05.2021
- Schalltechnische Untersuchung: „Zum Bebauungsplan Bergwerkstraße, 86967 Peiting: Schalltechnische Auswirkungen aus Gewerbe – Geräuschkontingentierung“, hcon, hils consult, Kaufering, 30.04.2021
- Biotopkartierung Bayern Flachland
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Peiting, aktuell rechtskräftige Fassung
- GeoFachdatenAtlas Bayern
- 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.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung können keine Aussagen zum Monitoring getroffen werden, da noch kein Baurecht geschaffen wird.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. des Bebauungsplans, ist die Einhaltung bzw. Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen regelmäßig zu überprüfen.

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

Zur Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist entsprechend des Zeithorizonts die Zielerreichung zu überprüfen.

10. Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für das Verfahren zum Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ als auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans von Peiting; beide Verfahren werden parallel durchgeführt.

Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Randeingrünung in ein Gewerbegebiet. Die nördliche randliche Grünfläche wird verschmälert.

Im Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ werden Festsetzungen getroffen zu Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Durchgrünung mit Mindest-Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Baumassengröße in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen. Die Randeingrünung des Gebiets erfolgt im Norden und Süden durch Sträucher- und dichte Heckenpflanzungen.

Entlang der Bergwerkstraße werden die Bäume alleeartig angeordnet mit Erhalt der bestehenden Bäume (s. Abb. 5). Um die Baumallee lebensfähig zu halten, sind für die Wasserversorgung und für die Sauerstoffversorgung des Wurzelraums zusätzlich zu dem 2 m breiten öffentlichen Grünstreifen ein mind. 3,00 m breiter privater Grünstreifen vorzusehen, in dem Grabungen und Mauersockel unzulässig sowie während der Bauphase ein fachlicher Wurzelraumschutz einzuhalten sind.

Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m² und ist insg. mit „gering“ in Kat. I oben zu bewerten. Die geplante GRZ beträgt 0,8. Der Ausgleichsfaktor kann mit 0,5 angesetzt

werden aufgrund eingriffsminimierender Maßnahmen. Der Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 10.157 m² und wird auf einer externen Fläche umgesetzt als Abbuchung vom Ökokonto des Marktes Peiting.

Verfahrensträger:

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

Grünordnungsplan und Umweltbericht aufgestellt: Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Planungsbüro für Freiraumgestaltung
& LandschaftsEntwicklung
87600 Kaufbeuren Lindenstraße 13a
Tel.: 08341 / 41697 Fax: / 41 435
frank-krieger@t-online.de

Bebauungsplan aufgestellt:

Architekten Traut GmbH
87616 Marktoberdorf
Meichelbeckstraße 1
Tel.: 08342 / 89590 - 0
Fax: 083423 / 8950 -20
info@architekten-traut.de