

# Aufstellung des Bebauungsplanes „nördlich des Rochusweges“ der Marktgemeinde Peiting

## Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

### A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 11.11.1983 – Nr. 422-4621.1-WM-19.1). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher dreißigmal im förmlichen Verfahren geändert.

In seiner Sitzung am 22.11.2005 hat der Marktgemeinderat die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke FINr. 2676, 2676/9, 2676/11, 2677, 2678/21, 2690/2, 2690/3 und 3307/2 der Gemarkung Peiting beschlossen. Die Änderung soll zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Nördlich des Rochusweges“ durchgeführt werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird nun im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Ebenfalls in seiner Sitzung vom 22.11.2005 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „nördlich des Rochusweges“ beschlossen

Der Markt Peiting hat einen Bedarf an Wohnbauflächen. Diese Fläche wurde ausgewählt, weil sie an bestehende Wohngebiete angrenzt und über eine kurze Anbindung zum Ortskern verfügt.

### B.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

*Lage und Größe:*

Das Gebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 9.500 m<sup>2</sup> liegt südlich der Ortsmitte und ist im Flächennutzungsplan derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das geplante Baugebiet liegt westlich der Bachfeldstraße, nördlich des Rochusweges und östlich der Peitnach. Südlich des Planungsbereiches befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bachfeld“. In diesem (im Flächennutzungsplan ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt) befindet sich ausschließlich Wohnbebauung.

Nördlich des geplanten Baugebietes befindet sich eine ca. 55.000 m<sup>2</sup> große landwirtschaftliche Fläche die derzeit noch nicht beplant werden soll. Östlich der Änderungsfläche befindet sich die Peitnach.

### *Höhenentwicklung:*

Im westlichen Teilbereich ist ein mäßiges West – Ostgefälle gegeben. Im Abstand von ca. 50 Metern, westlich der Peitnach fällt das Gelände auf ca. 20 m steil ab. Die nachfolgenden letzten ca. 30 zur Peitnach hin sind durch ein mäßiges Gefälle geprägt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Höhenaufmass des Ingenieurbüro Köpf, Marktoberdorferstrasse 40, 87640 Biessenhofen – Altdorf zu Grunde.

### *Beschaffenheit des Untergrundes:*

Es wurde ein einheitliches Bodenprofil aufgeschlossen: Unter dem ca. 10-20 cm starken Mutterboden wurde an manchen Stellen ein ca. 60 cm starker Decklehm aus schwach sandigem, schwach kiesigem, in RKS 1 steinigem Schluff mit halbfester Konsistenz aufgeschlossen. Unter dem Decklehm bzw. an der Stelle RKS 3 direkt unter dem Mutterboden steht bis 5 m Bohrendtiefe schwach schluffiger bis schichtweise schluffiger, schwach sandiger bis sandiger, schichtweise schwach steiniger Kies an, der ab etwa 2 m Tiefe dicht bis sehr dicht gelagert ist.

Davon abweichende, etwas ungünstigere Bodenverhältnisse liegen im östlichen Viertel des Grundstücks, aber schon außerhalb der Baugrenze vor. Möglicherweise ist davon aber noch das südöstliche Baugrundstück im östlichen Bereich betroffen: In der Bohrung RKS 4 wurden bis ca. 3,8 m Tiefe aufgefüllte Böden aus überwiegend sandigem, kiesigem Schluff erbohrt. Ab etwa 3,8 m Tiefe steht auch an dieser Stelle der gewachsene Boden als stark schluffiger, feinsandiger, schwach steiniger Kies an.

### Grundwasser, Oberflächenwasser

Grundwasser wurde bis zur größten Aufschlusstiefe 6 m unter OK Gelände  $\approx 561,5$  mNN nicht erreicht. Angaben zur örtlichen Grundwassersituation liegen nicht vor, auch das WWA Weilheim betreibt hier keine Grundwassermessstelle.

Aufgrund einer weiter entfernten Grundwassermessstelle könnte zwar ein Grundwasserstand in ca. 10 m Tiefe angenommen werden, jedoch dürfte die dortige Situation kaum auf das Baugelände übertragbar sein, zumal auch der mögliche Einfluss des Peitinger Mühlbachs zu beachten ist.

Die derzeit vorliegenden Angaben zum Grund- bzw. Oberflächenwasser ermöglichen keine eindeutige Aussage zur lokalen Grundwassersituation. Da hiervon aber maßgeblich die Abdichtung der Keller der Wohnhäuser abhängt, sind weitere Recherchen erforderlich.

### Gründung

Gemäß dem Bodenaufschluss steht unter dem Mutterboden und der lokalen Decklehmschicht mit dem mitteldicht bis dicht gelagerten Kies ab etwa 0,5-1 m unter OK Gelände ein hinsichtlich seiner Tragfähigkeit, Zusammendrückbarkeit und seiner Gründungsfähigkeit günstiger und gleichmäßiger Bau- und Untergrund an.

Die Neubauten können auf Streifen- und Einzelfundamenten oder einer Bodenplatte im gewachsenen Kies mit mitteldichter bis dichter Lagerung gegründet werden.

Hinsichtlich des Baus der Keller (druckwasserdicht in WU-Beton: ja oder nein) sind weitere das Grundwasser und den Höchstwasserstand des Peitinger Mühlbachs betreffende Recherchen anzustellen.

Eine Ausnahme besteht möglicherweise im östlichen Bereich der am weitesten südöstlich liegenden Baufläche: Diese Baufläche grenzt an die zum Peitinger Mühlbach hin abfallende Böschung, die offensichtlich angeschüttet ist. Der Verlauf des früheren Urgeländes in diesem Bereich ist nicht bekannt. Dort ist es erforderlich, eine ergänzende Bodenuntersuchung am östlichen Rand der Gebäudegrundfläche durchzuführen bzw. zumindest die Baugrubensohle einer abschließenden Beurteilung zu unterziehen.

#### Versickerung von Dach- und Niederschlagswasser

Es wurde über Siebanalysen ein sog. Bemessungs- $k_f$ -Wert von  $3,4 \times 10^{-4}$  m/s ermittelt. Als Versickerungsmöglichkeiten kommt hier eine Rohrrigolen- oder Mulden-Rohrrigolen-Versickerung in Frage.

Das baugrundgutachten der Fa. A&HTEC vom 24.11.05 Nr.: 05-S-403 ist Bestandteil des Bebauungsplanes

### **C.) Geplante bauliche Nutzung:**

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen, da es sich der Planung nach um eine Wohnbebauung handelt und die zudem dem Charakter der umliegenden Bebauung Rechnung tragen soll.

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

Vorgesehen sind Doppelhäuser und Einzelhäuser.

### **D.) Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die neu zu erstellenden Hausanschlüsse werden an das bereits bestehende Kanalnetz an die Kläranlage der Marktgemeinde Peiting angebunden.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Die Erschließung der Fläche ist über den Rochusweg im Süden sowie die Bachfeldstraße im Westen gesichert.

## E.) Städtebau

Um eine zu dichte Bebauung, sowie der damit verbundenen Infrastruktur, zu vermeiden wurde sowohl die Zahl der Wohneinheiten als, auch die maximal überbaubare Fläche begrenzt.

Die Baumasse ist durch die Wandhöhe, Dachneigung, den Kniestock und die Festsetzung der maximalen Fußbodenhöhe definiert und orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Um eine ortsgestalterisch unpassende Gestaltung zu vermeiden wurde unter Punkt 7.3 eine Regelung zu den Widerkehren getroffen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen der BayBO ist zwingend festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Garagenbauten und deren Gestaltung entsprechen denen aus vorangegangenen Planungen und sollen eine ortstypische Gestaltung und Situierung gewährleisten.

## Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „nördlich des Rochusweges“ handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz.

### 1. Beschreibung und Ziel der Planung

Die Marktgemeinde Peiting stellt im Südwesten des Ortes zwischen der Füssener Straße und der Peitnach den Bebauungsplan „nördlich des Rochusweges“ auf. Nördlich des Rochusweges sind 6 Wohngebäude geplant.

Ziel der Planung ist es dem Wunsch nach innerörtlichen Bauflächen Rechnung zu tragen.

Westlich des Gebietes jenseits der Bachfeldstraße und südlich des Gebietes jenseits des Rochusweges ist bereits Bebauung vorhanden. Im Osten liegt das gemeindliche Schwimmbad, das vom Planungsraum durch die Peitnach getrennt wird. Die nördlich angrenzenden Flächen werden als Grünland genutzt, ebenso wie die Flächen des Geltungsbereiches.

Unter Abwägung aller machbaren Alternativen stellt die gewählte Fläche nördlich des Rochusweges derzeit die vertäglichste Variante dar.

Sämtliche weiteren untersuchten Standortalternativen würden Flächen außerhalb der bislang bebauten Gebiete benötigen und stellen einen zusätzlichen Eingriff in die Landschaft dar.

Der Flächenbedarf der vorliegenden Planung umfasst ca. 9.500 m<sup>2</sup>. Da die Flächen bereits durch den Rochusweg erschlossen sind, ist ein zusätzlicher Flächenbedarf für eine Erschließungsstrasse nicht notwendig.

Das Gebiet ist leicht nach Osten geneigt mit einer zur Peitnach anschließenden fast 4 m hohen Terrassenstufe. Die Wiese unterhalb dieser Stufe ist das Überschwemmungsgebiet der Peitnach.

Die Planung berücksichtigt erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand.

### 2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Weilheim-Schongau, Stand Februar 1997.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

### **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Der Planungsraum liegt im südwestlichen Siedlungsgebiet von Peiting in der naturräumlichen Untereinheit „Peitinger Schotterebene“. Die Peitinger Schotterterrasse ist der Rest einer von Rottenbuch zum heutigen Lechtal bei Schongau entwässernden Rinne des westlichen Isarvorlandgletschers (Ur-Ammer). Den größten Teil dieser naturräumlichen Untereinheit nimmt das Siedlungsgebiet von Peiting ein. Die verbleibende Fläche ist gerodet und wird als Grünland, z.T. auch als Acker genutzt. Die Peitinger Schotterterrasse bildet nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm einen ökologisch verarmten Bereich mit einer im Vergleich zum übrigen Landkreis unterdurchschnittlicher Biotopausstattung.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgebiet sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

#### **3.1 Schutzgut Boden**

Das heutige Bild der Landschaft von Peiting entstand im Quartär durch die Ablagerungen der Würmeiszeit und ihrer Schmelzwässer. Es entstand ein ebener Landschaftsteil, in den sich die Peitnach eingetieft hat. Das Gebiet hat eine Meereshöhe von 724,50 bis 718,50. Es fällt von Westen nach Osten zunächst nur leicht und dann mit einer Terrassenstufe steiler zur Peitnach ab.

Als Vorbereitung für die Bebauung wurde ein Bodengutachten angefertigt. Unter einer 10 bis 20 cm starken Schicht Mutterboden liegt ein ca. 60 cm starker Decklehm aus schwach sandigem Schluff mit halbfester Konsistenz. Darunter steht bis mindestens 5 m Tiefe schwach schluffiger bis schichtweise schluffiger, schwach sandiger bis sandiger, schichtweise schwach steiniger Kies an, der ab ca. 2 m Tiefe dicht bis sehr dicht gelagert ist.

Andere Bodenverhältnisse finden sich im östlichen Viertel des Plangebietes im Bereich der Terrassenstufe. Bis ca. 3,8 m Tiefe wurden aufgefüllte Böden aus überwiegend sandigem, kiesigem Schluff erbohrt. Ab etwa 3,8 m Tiefe steht auch an dieser Stelle der gewachsene Boden als stark schluffiger, feinsandiger, schwach steiniger Kies an.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten  
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### **3.2 Schutzgut Wasser**

Der Planungsraum grenzt im Osten an die Peitnach an. Das Gewässer hat die Gewässergüte II (mäßig belastet) es ist begradigt, hat eine Kiessohle und mit Wasserbausteinen gesicherte Böschungen. Bei Hochwasser sind die tiefergelegenen östlichen Teile des Plangebietes überschwemmt. Die

Überschwemmungsflächen werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt und keiner Bebauung zugeführt.

Grundwasser wurde bei der Bodenuntersuchung bis zu einer Tiefe von 6 m nicht festgestellt, es wird in einer Tiefe von 10 m angenommen.

Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet ist gering.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### **3.3 Schutzgut Klima/ Luft**

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Süddeutschland“ an der Grenze zwischen den Klimabezirken „Schwäbisches Alpenvorland“ und „Oberbayerisches Alpenvorland“. Durch den mildernden Einfluss des Lechs herrschen relativ warme und trockene Verhältnisse. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 1.100 mm, die mittlere Lufttemperatur 7 °C. Die Winde wehen überwiegend aus westlicher Richtung.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Peitnach. Entlang des Gewässers kann es zu Kaltluftabflüssen kommen, die sich allerdings wegen der südlich angrenzenden Bebauung auf das tiefer gelegene Überschwemmungsgebiet beschränkt. Durch das Abrücken der Bebauung von der Peitnach wird das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung für den Kaltluftabfluss führen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### **3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Der gesamte Geltungsbereich ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

An der Westgrenze des Gebietes besteht eine freiwachsende Hecke mit Birke, Fichte, Lärche, Traubenkirsche und Weide sowie Hartriegel, Haselnuss, Pfeifenstrauch, Schlehe und Spierstrauch. Diese Gehölze werden erhalten.

An der Ostseite des Gebietes stehen außerhalb des Geltungsbereiches an der Peitnach einzelne Pappeln.

Auf das Vorkommen seltener Tierarten in den Gehölzbeständen kann wegen der Lage innerhalb der Ortschaft nicht geschlossen werden. Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### 3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um eine weitgehend ebene Wiese, die im Osten zur Peitnach abfällt.

Landschaftsästhetisch ist das Gebiet mit der randlichen Einfassung durch Gehölze und die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes mit Blickbeziehung auf die St. Michael - Kirche als hoch einzustufen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten  
(mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)**

### 3.6 Schutzgut Mensch

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. m65 607 / 1 der Fa. Müller-BBM zu Grunde.

Demzufolge gehen von der B17 sowohl tags als auch nachts keine für den Menschen schädlichen Immissionen als auch Emissionen aus.

Durch die entstehenden Freizeitgeräusche des Wellenfreibades der Marktgemeinde Peiting gehen Wochentags als auch sonntags außerhalb der Ruhezeiten keine negativen Auswirkungen auf die Bebauung aus.

Lediglich an sommerlichen Spitzentagen kann eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes während der sonntägliche Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr an vereinzelt Gebäudefassaden auftreten. Da hier aber lediglich die Ostfassaden der Gebäude betroffen sind und eine Orientierung der Terrassen nach Süden und Westen möglich als auch realistisch ist, kann diese geringfügige Überschreitung hingenommen werden.

Es kann auf Grund des vorliegenden Gutachtens festgestellt werden, dass keine Negativen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch vorliegen.

### 3.7 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

#### Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	(mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)
Mensch	(geringe Bedeutung für Schutzgut Mensch)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliches Grünland innerhalb des Siedlungsgebietes von Peiting am Rand der Peitnach) eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der **obere Bereich** zutreffend ist.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Schneiderwiese“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion sowie der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verkleinerung einer ortsbildprägenden innerörtlichen Grünfläche

#### **4. Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings möchte die Marktgemeinde Peiting auf zusätzliche Bauabsichten einheimischer Bürger reagieren. Eine Bebauung an anderer Stelle könnte wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erstellt werden. Hier wird der Bebauung einer innerörtlichen Wiese der Vorzug gegeben gegenüber einer Ausweitung der Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft.

#### **5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben unvermeidbare Konflikte:

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion sowie der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verkleinerung einer innerörtlichen Wiese mit Bedeutung für das Ortsbild am Rande der Peitnach

die minimiert und ausgeglichen werden müssen.

##### **Minimierungsmaßnahmen**

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soweit sinnvoll bei privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Wege)
- Festsetzung privater Grünflächen mit Zweckbestimmung für das Orts- und Landschaftsbild
- Erhaltung aller bestehenden Gehölze
- Freihaltung des Überschwemmungsgebietes der Peitnach von baulichen Anlagen

#### 4. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können. Im wesentlichen sind dies

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion sowie der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verkleinerung einer innerörtlichen Wiese mit Bedeutung für das Ortsbild am Rande der Peitnach

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

#### 4. Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutztes Grünland) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie I und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Festgelegt wird:

Der östliche Teil des Plangebietes ist nicht ausgleichspflichtig, da kein Eingriff erfolgt, das Gelände durch frühere Aufschüttungen landschaftlich verändert wurde und der Hochwasser- und Kaltluftabfluss nicht behindert wird.

Ausgleichspflichtig sind die ausgewiesenen Bauflächen im Westteil des Gebietes in einer Größe von 4.500 m<sup>2</sup>.

Wegen der umfassenden Minimierungsmaßnahmen (s. Absatz 3.b) kann der Ausgleichsfaktor mit dem niedrigsten Wert (0,2) festgesetzt werden. Es ergibt sich dadurch der folgende Ausgleichsflächenbedarf:

Größe der Baugrundstücke: 4.500 m<sup>2</sup> x Faktor 0,2 =

**Ausgleichsflächenbedarf: 900 m<sup>2</sup>**

#### 5. Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird im Plangebiet nachgewiesen durch die Extensivierung der Nutzung des Überschwemmungsgebietes entlang der Peitnach.

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist gedüngtes, intensiv genutztes Grünland, der vorhandene Pflanzenbestand sind Fettwiesenarten.

Das Grünland wird zum Nährstoffentzug in den nächsten 4 Jahren jeweils 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Auf den Einsatz von Insektiziden, Herbiziden oder Fungiziden sowie von Dünger (Kunstdünger, Gülle und Festmist) ist gänzlich zu verzichten.

- Nach Abschluss der Abmagerung sind folgende Pflegemaßnahmen vorgesehen:
- Auf Insektizide, Herbizide oder Fungizide wird gänzlich verzichtet
  - Auf den Einsatz von Dünger jeder Art wird gänzlich verzichtet
  - Evt. Heublumenverbringung zur Erweiterung des Artenspektrums.
  - Die Bodenschicht kann gemäht oder alternativ auch beweidet werden. Die Form der Nutzung soll aber unbedingt extensiv sein (z.B. ein bis zwei Mahdtermine im Jahr). Optimal erscheint ein kleinräumiger Wechsel (Mosaik von Mahdterminen und Mahdhäufigkeiten oder verschiedenen Nutzungsformen (Wiese, Weide, Brache)), da dann auf engem Raum ein unterschiedliches Angebot an Strukturen, Mikroklima und Blüten zur Verfügung steht.
  - Teilflächen (z.B. Randstreifen) werden nur alle paar Jahre gemäht (Versteckmöglichkeiten und Winterquartiere, z.B. für verschiedene Säugetiere, Kriechtiere und Insekten)

Ziel der Aufwertung ist die Entwicklung einer kraut- und damit blütenreichen Wiese. Die Abmagerung der vorhandenen Wiese soll nach 4 Jahren abgeschlossen sein. Die Verwirklichung der weiteren Ziele erfordert einen längeren Zeitraum.

Die Ausgleichsfläche bleibt in privatem Besitz. Der Grundbesitzer hat die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche durchzuführen oder er schließt mit einem ortsansässigen Landwirt einen Pachtvertrag, der die Pflegemaßnahmen regelt.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB oder alternativ dazu die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau vor Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Weilheim-Schongau - Untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 2676/9 der Gemarkung Peiting bezweckten Biotop- und Artenschutz (Entwicklung einer blütenreichen Wiese) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

## **9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Es ist vorgesehen, nach 4 Jahren die Ausgleichsflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begehen, um die Entwicklung der Flächen zu beurteilen und die weiteren Pflegemaßnahmen festzulegen. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt.

## **10. Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Nach Durchführung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und die Landschaft.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Überplanung der Fläche nördlich des Rochusweges eine schonende Alternative im Bezug auf den Flächenverbrauch der Marktgemeinde Peiting.

Die Festsetzungen sowohl zeichnerisch als auch textlich orientieren sich an der umgebenden Bebauung und tragen somit dem Ortscharakter Rechnung.

Die Bebauung stellt somit eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung dar.

## **G.) Hinweise**

Bei Kompostierung von Speiseabfällen sollten ausschließlich geschlossene Anlagen verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

Für detailliertere Aussagen wird auf das Geologische Gutachten der Fa. A&HTEC vom 24.11.05 Nr.: 05-S-403 verwiesen.

Auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M65 607/1 der Fa. Müller-BBM vom 10.03.2006 wird hingewiesen

## F.) Änderungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1

### Planteil:

Die Maßketten wurden der Bestimmtheit halber mit den entsprechenden Schrägstrichen versehen.

Im Planteil am Kreuzungsbereich Bachfeldstraße/Rochusweg wurde ein Sichtdreieck ergänzt.

Die Baugrenzen an den Eigentümerwegen wurden auf 3 m zu verkürzt.

Auf die Festsetzung von Garagenflächen außerhalb der Baugrenzen wurde verzichtet.

### Textteil:

Im Textteil wurde die Errichtung von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen untersagt.

Die Errichtung von Garagen auch außerhalb der Baugrenzen wurde zugelassen und ein Mindestabstand von Nebengebäuden und Garagen zu öffentlichen Flächen von 3 m festgesetzt.

In den Festsetzungen durch Text wurde der Begriff „maximale überbaubare Grundfläche der Hauptgebäude“ durch „zulässige Grundfläche der Hauptgebäude“ ersetzt.

Die Grundfläche für Doppelhäuser wurde mit einer max. Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte ergänzt.

In den Festsetzungen durch Text wurde der Punkt 2.2 eingefügt mit folgendem Inhalt: „Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup>.“

In den Festsetzungen durch Text wurde unter Punkt 3 (Bauweise, Baulinien, Baugrenzen) die Zulässigkeit von Garagen außerhalb der Baugrenzen definiert.

In den Festsetzungen durch Text wurde unter Punkt 7 (Gestalterische Festsetzungen) der Begriff Hausseite durch Traufseite ersetzt.

Die Begrenzung von Dachflächenfenstern wurde ersatzlos gestrichen.

### Umweltbericht:

Unter Punkt 1 im Umweltbericht wurden aus städtebaulicher Sicht die Ziele der Planung genannt und Angaben zum Flächenverbrauch gemacht.

Plankonforme Alternativen wurden entsprechend dargelegt.

In der Zusammenfassung wurden die Belange aus Städtebaulicher Sicht erfasst.

## F.) Änderungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2

### Planteil:

Die Legende wurde bezüglich der Überschwemmungsflächen angepasst.

### Umweltbericht:

Der Umweltbericht wurde gemäß den Anregungen der UNB ergänzt.

Markt Peiting, den 24.05.06

Schongau, den 24.05.06

Diessen, den 24.05.06

Michael Asam  
1. Bürgermeister

Architekturbüro  
Hörner

Landschaftsarchitekt  
C. Goslich