

**Bebauungsplan Nr. 70  
mit integriertem Grünordnungsplan  
“Gewerbe / Sondergebiet westlich der  
Ammergauerstrasse“  
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 dreiunddreißig Mal im förmlichen Verfahren geändert.

In seiner Sitzung am 31.07.2007 hat der Marktgemeinderat die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Fl. Nr. 2537/1, 2537/2, der Gemarkung Peiting beschlossen. Das östliche Teil der Flur-Nr. 2537/1, sowie das Flurstück 2537/2, soll in ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr.1 BauNVO geändert werden.

In gleicher Sitzung hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 “Gewerbe / Sondergebiet westlich der Ammergauerstrasse“ beschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Ansiedlung von Lebensmittel- und Fachmärkten ermöglicht werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil der Flur-Nr. 2537/1, sowie das Flurstück 2537/2, als Mischgebiet, der westliche Teil der Fl.Nr.: 2537/1 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Bauleitplanverfahren werden in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 durchgeführt.

Die Erstellung des Planentwurfes erfolgt durch das Architekturbüro Hörner, Bauerngasse 27, 86956 Schongau.

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

*Lage und Größe:*

Der Geltungsbereich umfasst ca. 17.000 m<sup>2</sup>, wobei ca. 9.000 m<sup>2</sup> auf das Sondergebiet, ca. 3.800 m<sup>2</sup> auf das Gewerbegebiet entfallen und die restliche Fläche dem öffentlichen Grund zuzurechnen ist.

Das Plangebiet wird im Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie einer Kiesabbaustätte, im Nordwesten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen, im Nordosten durch einen bestehenden Gewerbebetrieb, im Osten durch die

Ammergauerstrasse und im Süden durch die Gebäude der Straßenmeisterei begrenzt.

#### *Höhenentwicklung:*

Das Gelände kann als weitestgehend eben bezeichnet werden. Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein Höhenaufmass des IB Bach zu Grunde.

#### *Beschaffenheit des Untergrundes, Grundwasser, Gründung:*

Dem Bebauungsplan liegt ein geologischer Kurzbericht AZ.: 340713, vom 22.08.2007 des IB Schön zu Grunde.

Aus diesem Gutachten geht hervor, dass es sich bei dem Plangebiet um guten, tragfähigen Boden mit guter Durchlässigkeit handelt.

Die Aufschlussbohrungen wurden bis in eine Tiefe von ca. 2,20m durchgeführt.

Grundwasser konnte in diesen Bereichen nicht festgestellt werden.

#### *Oberflächenwasser:*

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen kann das Oberflächenwasser gut über belebte Bodenschichten versickern.

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

Das Bauland wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs.3 Nr.1 BauNVO , sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt .

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

Des weiteren wurden maximale Nettoverkaufsflächen, als auch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt

### **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 der 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 die Ammergauerstrasse im Osten sowie über den Grasweg im Norden gesichert.

In der vorliegenden Planung ist bereits eine Verbreiterung des Grasweges auf 9,0m vorgesehen, um einer ordnungsgemäßen Erschließung Rechnung tragen zu können.

## **E.) Städtebau**

Um im Plangebiet möglichst großen planerischen Spielraum zu eröffnen wurden fließende Baugrenzen eingeplant.

Im westlichem Teil des Gewerbegebietes wurde zwingend eine Grenzbebauung mittels Eintragung einer Baulinie festgesetzt, um einen ausreichenden Schallschutz zur bestehenden Landwirtschaft gewährleisten zu können.

Die Baumassen regeln sich durch die festgesetzte GFZ, höchstzulässige netto Verkaufsflächen, Wand- und Firshöhen und Dachneigungen.

Durch die Festsetzungen unterschiedlicher Dachformen und Neigungen soll den Investoren die Möglichkeit eröffnet werden, moderne Gebäudestrukturen zu schaffen.

Durch die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Fahrgassen wird der allgemeinen Forderung nach möglichst sparsamer Versiegelung des Bodens Rechnung getragen.

Unter Punkt 8 "Gestaltung" wurden Festsetzungen übernommen, die sich schon in der Vergangenheit bei vergleichbaren Planungen der Marktgemeinde als Zielführend erwiesen haben.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sollen einerseits einer zeitgemäßen Architektur Rechnung tragen, als auch ortsuntypische Materialien ausschließen.

Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung entsprechen dem ortsüblichen Charakter.

Die Abstandsflächenvorschriften sind zwingend einzuhalten.

Ein Schalltechnisches Gutachten ist bereits seitens der Marktgemeinde Peiting in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in den Entwurf entsprechend eingearbeitet wurden.

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

Der Planungsraum hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die Gewerbegebietsfläche mit einer Größe von ca. 3.800 m<sup>2</sup> lag bisher im Außenbereich. Nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach Nr. 18.7.2 für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, bei einer Grundflächenzahl von 2 bis 10 ha eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVP erforderlich.

Im vorliegenden Fall kann auf eine allgemeine Vorprüfung verzichtet werden, da die Grundflächenzahl unter 2 ha liegt. Außerdem sind auf der größeren Teilfläche des Plangebietes alle Schutzgüter im Gebiet durch vorhandene Bebauung und ein Baustofflager bereits vorbelastet.

### **1. Beschreibung der Planung**

Die Marktgemeinde Peiting stellt im Süden von Peiting den Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet/Sondergebiet westlich der Ammergauerstrasse“ auf. Auf der nördlichen Teilfläche des Gebietes besteht bereits ein Baubetrieb mit Lagerflächen. Die südliche Teilfläche wird derzeit durch Grünland genutzt

In dem 1,7 ha großem Gebiet besteht für eine Fläche von 0,35 ha bereits Baurecht, zusätzlich sind 0,14 ha des Baustofflagers bereits zulässig (Baugenehmigung) versiegelt. Weitere 0,21 ha des Baustofflagers sind wasserdurchlässig befestigt. Schließlich besteht die Ammergauerstraße (bisher ohne Kreisverkehr) mit 0,11 ha, sowie der Grasweg (bisher ohne Wendehammer) mit 0,13 ha. Grünland besteht auf der Fl. Nr. 2537/2 in der Größe von 0,51 ha, wobei diese Fläche als Baulücke im Sinne des § 34 BauGB zu werten ist. Die restlich verbleibenden 0,43 ha Fläche sind dem öffentlichen Straßenraum zuzurechnen.

Nördlich und südlich des Gebietes ist Bebauung vorhanden, ebenso östlich jenseits der Ammergauer Strasse.

Südwestlich des Planbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Übergang zum Plangebiet besteht eine Obstwiese, die weitgehend erhalten werden kann. Die daran anschließenden heimischen Laubbäume (drei Linden und eine Kastanie) müssen allerdings für den vorgesehenen Parkplatz entfallen und müssen ersetzt werden.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Ansiedelung eines Verbrauchermarktes im Sondergebiet und die Bereitstellung einer Fläche für gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet, die heute jedoch noch nicht feststeht.

Das Gelände des Gebietes ist weitgehend eben.

Der vorhandene Baumbestand wurde im Gelände kartiert und im Bebauungsplan dargestellt.

## **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 südlichen 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 unterdurchschnittlichen 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 mit einer Meereshöhe von ca. 730 m.

Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht ein Baugeschäft mit befestigten Lagerflächen, so dass die gewachsenen Strukturen beseitigt wurden.

Der Untergrund des südlichen Teils des Plangebietes (heutiges Grünland) besteht aus würmeiszeitlichen fluviatilen Ablagerungen (Niederterrassenschotter). Das bindig-kiesige Material hat ein geringes Filter- und Puffervermögen mit hoher Durchlässigkeit. Es haben sich Braunerden entwickelt.

Die Bewertung erfolgt unter der Berücksichtigung, dass im nördlichen Teil des Gebietes Baurecht besteht und die Bodenschichten zum größten Teil durch Bebauung und Versiegelung beseitigt wurden:

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

### **3.2 Schutzgut Wasser**

Im Planungsraum sind weder natürliche noch künstliche Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet ist hoch.

Das Grundwasser liegt mehr als 15 m unter dem Gelände.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten  
(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.

Kleinklimatisch entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft, da das Gelände bereits in großen Teilen bebaut, versiegelt oder befestigt ist.

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

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

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die übrigen Flächen sind durch Bebauung oder durch Lagerflächen verändert.

An der Ammergauer Strasse steht eine ortsbildprägende Lindenallee. Zwei Bäume dieser Allee stehen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Bäume Nr. 9 und 10) und entfallen durch den geplanten Radweg. Sie werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Die Bäume Nr. 1, 3, 5, 6 und 7 entfallen durch den Bau der Parkplätze für das Einkaufszentrum, die Bäume Nr. 14, 15 und 16 durch die geplante Bebauung und die Bäume 9, 10, 12, 13 durch die geplanten Strassenbaumaßnahmen. Diese Bäume werden ebenfalls durch Neupflanzungen ersetzt.

## BESTANDSLISTE

NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädi- gungs- grad	Raum- bedeut ung	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
1	Winterlinde	Tilia cordata	2	1	M	2	Starke Zwieselbildung
2	Obstbaum						Teil einer Obstwiese Entfällt durch die Planung
3	Winterlinde	Tilia cordata	2	3	M	3	Starke Rindenschäden durch Beweidung. Entfällt durch die Planung
4	Obstbaum						Teil einer Obstwiese
5	Kastanie	Aesculus hippocastanum	2	1	M	2	Bildet gemeinsame Krone mit Nr. 6 Entfällt durch die Planung
6	Winterlinde	Tilia cordata	2	1	M	2	Bildet gemeinsame Krone mit Nr. 5 Entfällt durch die Planung
7	Kastanie	Aesculus hippocastanum	1	0-1	M	2	3-triebige
8	Winterlinde	Tilia cordata	2	0-1	M	2	
9	Winterlinde	Tilia cordata Greenspire	1	0-1	H	1	Alleebaum mit ortsbildprägender Grünstruktur Entfällt durch die Planung
10	Winterlinde	Tilia cordata Greenspire	1	0-1	H	1	Alleebaum mit ortsbildprägender Grünstruktur Entfällt durch die Planung
11	Kastanie	Aesculus hippocastanum	2	0-1	M	2	
12	Birke	Betula verrucosa	2	0-1	M	2	Entfällt durch die Planung
13	Kastanie	Aesculus hippocastanum	2	0-1	M	2	Entfällt durch die Planung
14	Kastanie	Aesculus hippocastanum	1	2	M	2	
15	Winterlinde	Tilia cordata	1	2	M	2	
16	Obstbaum						Entfällt durch die Planung
17	Pappel	Populus nigra	3	2	H	1	Teil einer Pappelgruppe außerhalb des Plangebietes

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BESTANDSLISTE

## Nr. 1 – 17

Einzelbaum mit fortlaufender Nummerierung

## Alter

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

- 1 Jungwuchsphase
- 2 Reifephase
- 3 Altersphase

## Schädigungsgrad

- 0 voll vital
- 1 geringe Mängel
- 2 Mängel
- 3 gravierende Mängel

## Raumbedeutsame Wertigkeit

Raumbildende Bedeutung des Einzelbaumes in der Anlage selber, als auch im Zusammenhang mit angrenzenden Grün- und Raumstrukturen

- H hoch
- M mittel
- U untergeordnet

## Gesamtbewertung

- 1 Erhalt oder Ersatz sehr wichtig
- 2 Erhalt oder Ersatz wichtig
- 3 Erhalt nachrangig

## Anmerkungen

besondere Schadbilder, Besonderheiten im Wuchs, Standortliche Besonderheiten

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 II, unten  
(mittlere 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.

Durch die vorhandene Bebauung mit dem hohen Versiegelungsgrad ist das Landschaftsbild stark beeinträchtigt.

Aus dem gleichen Grund ist auch die Erholungseignung des Gebietes stark herabgesetzt.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten  
(geringe Bedeutung für Erholungseignung und  
Landschaftsbild)**

### 3.6 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird:

Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch vorhandene Bebauung und die Versiegelung und Befestigung der vorhandenen Lagerflächen.

Positiv für den Menschen sind die Schaffung von wohnungsnahen Einkaufsstätten sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes, da wegen des Wegfalls des Gewerbegebietes im östlichen Teil des Gebietes die Ansiedelung von emittierendem Gewerbe ausgeschlossen wird.

### 3.7 Gesamtbewertung des Bestands nach Leitfaden

#### Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

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

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (bereits bebautes und versiegeltes oder befestigtes Gelände und landwirtschaftliches Grünland) eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der **untere Bereich** zutreffend ist.

#### **4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Wie oben bereits dargestellt, ist das zu überplanende Gelände mit Ausnahme der im Südteil gelegenen Wiese bereits vollständig bebaut, versiegelt oder befestigt.

Insgesamt führt die Planung zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die Eingriffe sind:

##### Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

##### Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch hohen Versiegelungsgrad des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

##### Schutzgut Klima / Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- weitere Belastung der Luft durch die betriebsbedingte Erhöhung des LKW- und PKW-Verkehrs im Betriebsgelände und auf den umliegenden Verkehrsstraßen

##### Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verlust von straßenbegleitenden Bäumen an der Ammergauer Straße
- Verlust von 8 heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen durch Überbauung

#### **5. Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände in seinem heutigen Zustand verbleiben. Im Hinblick auf die Vorbelastung dieses Gebietes dürfte das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft durchführbar sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die acht Bäume innerhalb des Gebietes erhalten werden, dafür würde die Neupflanzung von 33 Bäumen und zusätzlich 14 Bäume zur Parkplatzgliederung entfallen.

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

### **a. 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, da die Eingriffe durch die vorhandene Bebauung mit den genehmigten Lagerflächen im nördlichen Bereich, sowie der Baulücke (Fl.Nr.: 2537/2) nach § 34 BauGB, bereits zulässig sind.

### **b. 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:

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

#### Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege, Feuerwehrumfahrt)

#### Schutzgut Klima / Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen
- Durch die teilweise Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung, wird die Ansiedelung von emittierendem Gewerbe vermieden

#### Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Festsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Nachbarschaft bestehender Bebauung; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen
- Festsetzung privater Grünflächen mit Zweckbestimmung für das Orts- und Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung)

## 7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 4. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können.

Es soll hier noch einmal deutlich gemacht werden, dass diese Eingriffe im nördlichen Teil des Gebietes durch die vorhandene Bebauung mit Lagerflächen und die Baulücke bereits zulässig sind.

## 8. Ausgleichsflächenbedarf

Festgelegt werden:

Der östliche Teil der Fl. Nr. 2537/1 ist bereits überbaut oder versiegelt und damit nicht ausgleichspflichtig. Ebenso sind die Ammergauer Straße und der Grasweg Bestand und damit nicht ausgleichspflichtig.

Ebenfalls nicht ausgleichspflichtig ist die Baulücke auf Fl.Nr.: 2537/2 da nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht.

Der westliche Teil der Fl. Nr. 2537/1 ist zum großen Teil als Lagerfläche befestigt, jedoch nicht versiegelt. Diese Lagerfläche besteht seit vielen Jahren und wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau und der Marktgemeinde Peiting stets geduldet. Lediglich 400 m<sup>2</sup> des westlichen Grundstücksteils sind nicht befestigt und werden als Grünfläche am Westrand des Baugebietes festgesetzt. Wegen der Vorbelastung ergibt sich für den westlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2537/1 ebenfalls kein Ausgleichsbedarf.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist vorgesehen, nach 4 Jahren die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begehen, um deren Entwicklung zu beurteilen und gegebenenfalls weitere Pflegemaßnahmen festzulegen. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt.

## 10. Zusammenfassung Umweltbericht

Wegen der vorhandenen Bebauungen und Bodenbefestigungen und der bestehenden Baulücke besteht auf den Flächen des Plangebietes bereits Baurecht, so dass die Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht notwendig wird.

Markt Peiting, den 28.04.08




Michael Asam  
1. Bürgermeister

Schongau, den 28.04.08



Architekturbüro  
Hörner

Diessen, den 28.04.08



Landschaftsarchitekt  
C. Goslich

Aufgestellt: 27.09.2007  
Geändert: 18.01.2008