



Ausfertigung

MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGS- PLAN

NR. 72 "AM MÜHLENWEG"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:

21.07.2009
9.03.2010

Planung



ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
LECHTORSTRASSE 17
86956SCHONGAU

Grünordnung

LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTOPH GOSLICH
WOLFSGASSE 20
86911 DIESEN

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 vierunddreißigmal im förmlichen Verfahren geändert.

In seiner Sitzung am 30.06.2009 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" beschlossen.

Der Markt Peiting hat einen Bedarf an Wohnbauflächen. Diese Fläche wurde ausgewählt, weil sie zum einen durch die geplante Betriebsaussiedlung des Sägewerk Heiß für eine anderweitige Nutzung frei wird, zum anderen an bestehende Wohngebiete angrenzt und über eine kurze Anbindung zum Ortskern verfügt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb bereits bebauter Bereiche der Marktgemeinde Peiting.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine innerörtliche Nachverdichtung.
- Das Maß der baulichen Nutzung liegt deutlich unter dem Höchstmaß von 20.000 m², ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz erforderlich wäre. Die Planungsfläche der bebauten Bereiche beträgt ca. 4.700 m². Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Auf Grund der bestehenden innerörtlichen Grünstruktur an dieser Stelle des Gemeindegebietes wurden jedoch die grünordnerischen Belange im Rahmen dieser Begründung tiefergehend ausgearbeitet.

Das geplante Gebiet wird als Mischgebiet gem. §6 BauNVO festgesetzt.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird auf dem Wege der Berichtigung vorgenommen

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

Lage und Größe:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 10.500 m², wobei die zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit ca. 2.000 m² festgelegt wurden. Im Norden des Plangebietes soll mit einer Größe von ca. 700 m² eine Park und Ride-Fläche für den unmittelbar angrenzenden Bahnhof geschaffen werden. Zur Sicherung der bedeutsamen Grünstruktur wurde die Peitnach, der südlich gelegene Steilhang und der Mühlbach mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit noch die Betriebsbauten und Einrichtungen des Sägewerk Heiß

Das Baugebiet ist über die Münchner Strasse erschlossen. Der Ortskern ist fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen.



geplantes Baugebiet unmaßstäblich

Höhenentwicklung:

Im nördlichen Bereich bis zu Mühlbach kann die Fläche als weitestgehend eben bezeichnet werden. Ab dem Wohnhaus der Familie Heiß fällt das Gelände um ca. 1.50m nach Nordosten ab.

Südlich des Mühlbaches ist ein Höhenversprung um ca. 2,0m festzustellen der bis zur Hangkante des Steilhanges ein ebenes Plateau bildet.

Der Steilhang zur Peitnach hat eine Höhe von ca. 7,0m

Beschaffenheit des Untergrundes:

Durch die Firma GUT wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten mit Datum vom 30.09.2009 erstellt.

Im geplanten Baugebiet wurden die unter einer bis zu etwa 2 m mächtigen Auffüllung aus lehmig-kiesigem, bereichsweise stark organischem, teilweise mit Ziegelresten durchsetztem

Material die überwiegend schluffig-tonigen würmeiszeitlichen Beckenablagerungen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m angetroffen. Die Beckenablagerungen bestehen überwiegend aus Schluffen und Tonen, die im oberen Bereich aufgeweicht sind, jedoch mit zunehmender Tiefe in überwiegend steife Konsistenz übergehen.

Der Wasserspiegel des Triebwerkkanals lag zum Untersuchungszeitpunkt etwa 1,0 m über dem bei den Bohrungen registrierten Wasserspiegel im Untergrund. Aufgrund des mehr oder weniger dichten Ausbaus des Triebwerkkanals und des überwiegend gering durchlässigen, den Kanal umgebenden Untergrundes sind Versickerungen von Oberflächenwasser in den umgebenden Boden nach derzeitigen Kenntnisstand zu vernachlässigen.

Die aufgeschlossenen Böden können unter bautechnischen Gesichtspunkten in folgende Schichtglieder eingeteilt werden:

- Auffüllungen
- postglaziale Schotter
- würmeiszeitliche Beckenablagerungen

Entsprechend der Baugrundsichtung in den Anlagen 2.1-2.6 sowie 3.1-3.2 wurde gut tragfähiger Baugrund bis in Tiefen von rd. 3-5m nicht angetroffen.

Aufgrund der geringen Tragfähigkeit des Baugrundes bis rd. 4-5m unter Gelände, sind aus der Sicht der Unterzeichneten, übliche Flachgründungen ohne zusätzliche Baugrundverbesserungsmaßnahmen oder ggfs. Tiefgründungen nicht zu empfehlen. Um eine geeignete Gründungsempfehlung angeben zu können, sind tiefere, ungestörte Baugrundaufschlüsse notwendig.

Grundwasser wurde entsprechend der Baugrunderkundung rd. 1,4-1,5m unter Gelände angetroffen. Den Grundwasserleiter bilden hierbei die grobkörnigen postglazialen Schotter. Nach lange anhaltenden Niederschlagsperioden ist ein Grundwasseranstieg um bis zu 1m nicht auszuschließen.

Die Untergeschosse der geplanten Gebäude kommen im Grundwasser zu liegen. Diese Bauteile sind dementsprechend gegen drückendes Wasser abzudichten (Schwarze Wanne) oder aus WU-Beton (Weiße Wanne) herzustellen.

Der Bemessungswasserspiegel für den Nachweis der Auftriebssicherheit ist auf OK Gelände anzusetzen.

5.2.1 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 712 m im nördlichen

Teil des Gebietes an der Münchner Straße. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten bis 709,80 am Mühlbach, südlich vom Mühlbach um ca. 2 m auf 709,90 m zur Terrassenstufe, um dann bis auf ca. 700 m steil zur Peitnach abzufallen.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Planungsraum verläuft die Peitnach und der Peitinger Mühlbach.

Die Peitnach ist größtenteils begradigt und im nördlichen Teil mit Steinschüttungen verbaut. Das Bachbett ist kiesig. An den Bach schließen ca. 8 m hohe Hänge an, die mit Gewässer-Begleitgehölzen bewachsen sind.

Der Mühlbach ist ein künstliches Gewässer mit verbauten Böschungen.

Der Grundwasserstand ist im Bereich der geplanten Bauräume natürlicherweise hoch.

Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet ist gering.

Der Mühlbach und die Peitnach werden durch die Planung nicht verändert.

5.2.3 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.

Im südlichen Plangebiet liegt die Peitnach. Entlang des Gewässers kann es zu Kaltluftabflüssen kommen, die sich allerdings wegen der begleitenden Gehölzsäume auf das tief gelegene Bachbett beschränken. Durch die vorgesehene Bebauung wird das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung für den Kaltluftabfluss führen.

5.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der gesamte Bereich der vorgesehenen Bebauung und des Park an Ride-Platzes wird derzeit durch ein Sägewerk mit Nebenanlagen genutzt. Im Gelände bestehen 10 Bäume, die in der folgenden Bestandsliste und im Bestandslageplan im Anhang aufgeführt sind:

G.) Grünordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mühlenweg“ der Marktgemeinde Peiting handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Aus diesem Grund ist kein Umweltbericht notwendig.

5.1 Beschreibung der Planung

Die Marktgemeinde Peiting stellt im Norden des Ortes zwischen der Münchner Straße und der Peitnach den Bebauungsplan „Am Mühlenweg“ auf. Südlich des Mühlenweges ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximal 8 WE geplant

Im Westen des Gebietes verläuft die Bahnlinie Schongau - Peißenberg. Im Nordwesten des Gebietes ist ein Park and Ride-Platz eingepplant.

Im Norden und im Süden jenseits der Peitnach ist bereits Bebauung vorhanden. Das für die vorgesehene Bebauung vorgesehene Gelände selbst wird derzeit durch ein Sägewerk genutzt.

Das Gebiet ist leicht nach Südosten geneigt bis zum Mühlbach, fällt dann um ca. 2 m ab zu einer Terrassenstufe, an die sich der Steilhang zur Peitnach anschließt.

Die Planung berücksichtigt erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Planungsraum liegt im nördlichen 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.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das großflächige Biotop 8131 0129 Tf02. Darin sind die Gewässerbegleitgehölze der Peitnach erfasst. Das Biotop wird durch die Planung nicht verändert.

In § 6 des Textteiles sind die Gestaltungsmerkmale der künftigen Gebäude geregelt. Hierbei wurde auf die in der Vergangenheit erstellten Bebauungspläne Bezug genommen und einige Textbausteine übernommen.

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten wie Dachgauben oder Widerkehren orientieren sich aus Erfahrungswerten aus den vergangenen Jahren. So ist durch die Festsetzung eines Mindestabstands von Dachgauben zueinander gewährleistet, dass sich diese gut proportioniert in der Dachfläche anordnen.

Die Festlegung einer Verhältniszahl in Bezug auf die Errichtung einer Wiederkehr soll ein zu massives Bild dieser Dachaufbauten vermeiden.

Massive Abgrabungen oder Aufschüttungen sind durch die Regelung des § 6.3.1 ausgeschlossen.

Die Zufahrten und Freiflächen sind in sickerfähigen Material zu erstellen um einer weiteren Versiegelung der Freiflächen entgegen zu wirken.

Im § 7 werden die Stellplätze und Verkehrsflächen geregelt, wobei hier auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde verwiesen wird.

Demzufolge sind die notwendigen Stellplätze im Bereich der Nutzungsschablone 1 auf Grund des engen Grundstückszuschnittes in einer Tiefgarage, im Bereich der Nutzungsschablone 2 in oberirdischen Garagenbaukörpern unter zu bringen.

Die Tiefgaragenzufahrt und deren Einhausung ist als vorgeschlagener Standort eingetragen um bei weitergehenden Planungen größeren Spielraum zuzulassen. Dies bedingt dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Um dem Ortsbild der Marktgemeinde Rechnung zu tragen wurde festgesetzt, dass sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Die Ergebnisse der Schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung der Firma Möhler + Partner, Bericht Nr.: 800-3034 vom 30.10.2009, wurden in die Planung übernommen.

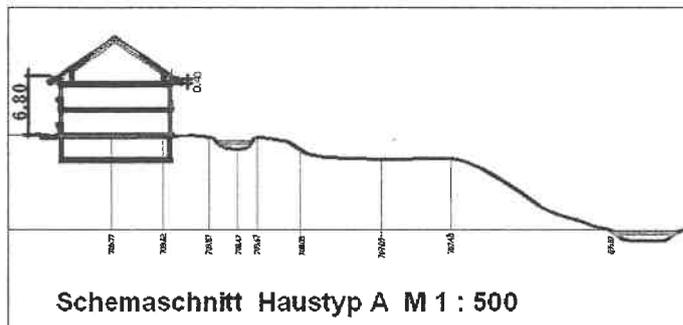
F.) Hinweise

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Triebwerkskanales ist dieser vor Beeinträchtigungen ausreichend zu schützen.

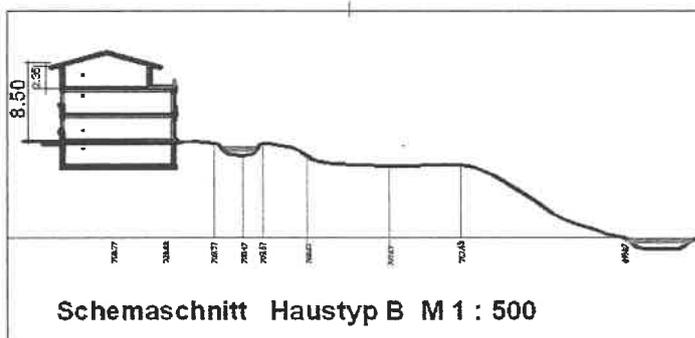
Auf den Bescheid vom Wasserwirtschaftsamt vom 15.10.1958 hinsichtlich der Unterhaltung des Triebwerkskanals wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Nachbarrecht (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze - AGBGB) wird hingewiesen.

Haustyp A setzt die in der Marktgemeinde gängige Bauweise mit einem Satteldach mit 35 Grad Dachneigung und drei Vollgeschossen, wobei das dritte Vollgeschoss das Dachgeschoss ist, fest.



Haustyp B soll zu dem eine modernere Zeitgemäße Bebauung, mit drei Vollgeschossen und einer flachen Dachneigung bis maximal 22 Grad, zulassen.



Um eine zu dichte Bebauung an dieser Stelle zu vermeiden wurden maximale Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und maximal überbaubare Flächen der Hauptbaukörper gem. § 16 BauNVO, festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen der Gebäude erfolgen mittels einer absoluten Zahl ü.NN und sind ca. 25 – 35 cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Die Baumassen sind durch die Festsetzung der Wandhöhe, der absoluten Festsetzung der Höhenlage, des Kniestocks und der Vollgeschosse definiert.

Die unter § 4.2 beschriebenen Nebenanlagen wurden entgegen der Regelung des Art. 57 der BayBO auf eine maximale Grundfläche von 15 m² reduziert um ein zu massiertes bebauen der Freiflächen zu verhindern.

Zudem können die Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

Da die Baugrenzen, durch die sich ergebenden Zwangslagen wie Werkskanal und bestehende Hankante, eher eng gefasst wurden, ist unter § 5.2 eine Ausnahmeregelung für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen festgesetzt.

Zu den vorgenannten Festsetzungen ist jedoch in jedem Falle die Abstandsflächenregelung der BayBO einzuhalten.

Grundwasser, Oberflächenwasser

Die durchgeführten Gelände- und Laboruntersuchungen ergaben sehr unterschiedliche Durchlässigkeiten des Untergrundes zwischen 1×10^{-3} m/s (Schotter) und etwa 1×10^{-8} m/s (Beckensedimente). Im Allgemeinen gelten Böden bis zu einer Durchlässigkeit bis 1×10^{-6} m/s als geeignet für eine Versickerung (ATV-DVWK-A 138).

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der hydrogeologischen Gegebenheiten eine Niederschlagswasserversickerung nicht empfehlenswert.

Die versickerungsfähigen Schichten weisen eine räumlich stark begrenzte Ausdehnung auf. Somit sind negative Beeinflussungen auf die geplanten bzw. bestehenden Bauwerke sowie auf die östlich angrenzende Böschung der steilen Peitnachgeländestufe durch zusätzliche Vernässungen der Bodenschichten infolge von zusätzlicher Einleitung von Dachflächenwasser nicht auszuschließen.

C.) Geplante bauliche Nutzung:

Das Bauland wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

Vorgesehen sind Einzelhäuser, sowie Hausgruppen und Doppelhäuser.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde beschränkt.

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 die Münchner Strasse und den Mühlenweg gesichert.

E.) Städtebau

Um eine zu dichte Bebauung und 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 definiert und orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Um einen besseren Planungsspielraum zuzulassen wurden zwei Haustypen festgesetzt.

Bestandsliste Vegetation

NR.	Dt. Name Charakteristik	Bot. Name	Alter	Funk- tion	Bewer- tung	Anmerkungen
1	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2		3	Sämlingsaufwuchs, mehrstämmig
2	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2		3	Sämlingsaufwuchs, mehrstämmig
3	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		2	
4	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	1	x	2	bes. ökologische Funktion
5	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1		3	Sämlingsaufwuchs, mehrstämmig
6	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	1	x	2	bes. ökologische Funktion
7	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1		2	
8	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	2		1	
9	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	3	x	1	Habitus, bes. Solitärbaum
10	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	1		3	Sämlingsaufwuchs, mehrstämmig

Erläuterung zur Bestandsliste

Nr. 1 – 10

Einzelbaum/ Struktur (Baumgruppe, gemischte Hecken, Obstbaumbestand) mit fortlaufender Nummerierung

Alter

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

1 Jungwuchsphase

2 Reifephase

3 Altersphase

Funktion

x

zur Raumgliederung, zur Durchgrünung des Baugebietes, der Ökologie (spezifische Baumart), durch Habitus oder als hervorragender Solitärbaum

Bewertung

1 Erhalt o. Ersatz sehr wichtig

2 Erhalt o. Ersatz wichtig

3 Erhalt nachrangig oder Struktur erhebliche Schäden auf

Struktur ist baurechtlich festzusetzen (=Bewertung 1+x)
--

Anmerkungen Besonderheiten im Wuchs und in der Funktion, Schäden

Alle diese Bäume bleiben erhalten.

Im südlichen Teil des Gebietes verläuft die Peitnach mit ihren gewässerbegleitenden Gehölzsäumen, die in der Biotopkartierung erfasst sind. Die folgende Biotopbeschreibung stammt aus dem Fachinformationssystem des Landesamtes für Umweltschutz:

Biotopbeschreibung 8131 B0129

Gewässer-Begleitgehölze am Peitinger Mühlbach Nummerierung von Süden nach Norden
Das Biotop liegt innerhalb der Ortschaft Peiting. Es grenzt an das Bahngleis, an Straßen, an Privatgärten und an eine Wiese.

Der 3-4 m breite Mühlbach ist größtenteils begradigt und mit Steinschüttungen verbaut. Nur in der südlichen Hälfte von Teilfläche 02 ist der Bach unverbaut. Das Bachbett ist kiesig. An den Bach schließen 5-(max.10) m hohe Hänge an, die in den unteren Bereichen, entlang des Baches, mit Gewässer-Begleitgehölz bewachsen sind.

Das meist dichte Begleitgehölz ist 3-6 m breit und setzt sich unter anderem aus Eschen, Grau-Erlen, Trauben-Kirschen und Schwarz-Weiden zusammen.

Im Unterwuchs treten Milzkraut, Wald-Engelwurz, Brennessel und Sumpf-Segge auf. 01: Am Südenende setzt sich das Begleitgehölz entlang eines weiteren, von Westen kommenden Bacharmes mit etwa 2 m Breite fort.

Die Fortsetzung dieses Gehölzes liegt auf Kartenblatt 8231. 02: In der Nähe des Bahngleises schließt an der Böschungsoberkante an das Begleitgehölz eine Hecke mit Hasel und Weißdorn an.

Der Nordteil der Teilfläche besteht zum größten Teil aus einem östlich des Baches auf einer ebenen Fläche wachsenden Altgrasbestand mit Wiesen-Hafer, Reitgras, gewöhnlichem Hornklee u.a. Der Altgrasbestand wird von einem teilweise bewachsenen Feldweg durchquert. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ** Par. 20c BnatSchG.

Weilheim-Schongau	Lech Vorberge	Keine Nutzung (erkennbar)	weitere Nutzungs-/Pflege-/Sicherungshinweise siehe Text; Erläuterungen: Rücknahme von Gewässerausbauten	Gewässerausbau	Kein Schutzzvorschlag; Begründung:	27.09.1993
-------------------	---------------	---------------------------	---	----------------	------------------------------------	------------

BIO_Kopfdaten

ID	Biotop	Schutz13d	Schutz6d1	Tfl_genau	Flaeche	Bearbeiter
8131-0129-001	8131-0129		N	N	1464	Beckmann, Marianne
8131-0129-002	8131-0129		N	N	5323	Beckmann, Marianne

BIO_Arten

Artnamel	Artname2	cf	RLB	RLD
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	0		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	0		
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	0		
<i>Helictotrichon pratense</i>	Echter Wiesenhafer	0	V	
<i>Carex acutiformis</i>	Sumpf-Segge	0		
<i>Dactylis glomerata</i> agg.	Artengruppe Wiesen-Knäuelgras	0		
<i>Calamagrostis</i>	Reitgras	0		
<i>Angelica sylvestris</i>	Wald-Engelwurz	0		
<i>Chaerophyllum hirsutum</i>	Rauhhaariger Kälberkropf i.w.S.	0		
<i>Chrysosplenium alternifolium</i>	Wechselblättriges Milzkraut	0		
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	0		
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß	0		
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee	0		
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle	0		
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	0		
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel	0		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	0		
<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarzwerdende Weide	0	V	3
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	0		

Quelle:

LFU Natur_Fachinformationssystem
 Biotopkartierung Bayern –Stand 2009

Über das Vorkommen seltener Tierarten in den gewässerbegleitenden Gehölzsäumen der Peitnach gibt es keine Erkenntnisse. Auf diesbezügliche Untersuchungen wurde verzichtet, weil das Gebiet durch die vorgesehene Bebauung nicht verändert wird.

5.2.5 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. Der höhere nördliche Teil des Gebietes wurde durch Bebauung und die Nutzung als Sägewerk mit den Nebenanlagen verändert. Die Erholungseignung des Gebietes ist dadurch herabgesetzt.

Im Süden verläuft die tief eingeschnittene Peitnach mit ihren gewässerbegleitenden Gehölzsäumen. Landschaftsästhetisch ist das Tal als hoch einzustufen. Durch die Planung wird dieser Landschaftsteil nicht verändert.

5.2.6 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist vorbelastet durch das vorhandene Sägewerk mit seinen Lagerflächen.

Positiv für den Menschen zu werten ist der Wegfall dieser gewerblichen Nutzung verbunden mit der Schaffung von Wohnungen in landschaftlich hochwertiger Lage an der Peitnach.

Ebenfalls positiv ist die Bereitstellung von neuen Park an Ride-Plätzen, um die Akzeptanz der öffentlichen Verkehrsmittel zu fördern.

5.2.7 Zusammenfassung der Bewertung der Schutzgüter

Die Darstellung der Schutzgüter hat gezeigt, dass wegen der Beschränkung der baulichen Ausweisungen auf den nördlichen - bereits durch das Sägewerk mit den Nebenanlagen vorbelasteten Teil - des Plangebietes keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Die vorhandenen Bäume werden erhalten. Die Erstellung der Park and Ride-Anlage erfolgt auf bereits befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen. Die zusätzliche Versiegelung mit zusätzlichen Gebäuden wird kompensiert durch die Versickerung des Regenwassers.

Da durch die Planung keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten ist, ist die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zulässig und sinnvoll.

5.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Nach § 13 a(2)Nr. 4 BauGB „gelten ... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als ... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Die Ausweisung von ökologischen Ausgleichsflächen ist damit in diesem Bebauungsplanverfahren nicht notwendig. Aus diesem Grund wird auch auf Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) verzichtet.

Marktgemeinde Peiting

den 1. DEZ. 2010


Michael Asam
1. Bürgermeister

