



Markt Peiting
Bebauungsplan Nr. 77
mit integriertem Grünordnungsplan,
„Ehemalige Gemeindekiesgrube“

Teil E

Begründung

Fassung vom 26.07.2016

Verfasser:



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 989 28-0
Telefax: 08161 - 989 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
Dipl. Ing. (FH) T. Ehnes
Dipl. Ing. (FH) M. Schmeißer

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
2	Ausgangssituation	4
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Lage im Gemeindegebiet	5
2.3	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	6
2.4	Gelände-/ Bodenverhältnisse	6
2.5	Oberflächengewässer/ Oberflächenwasserabfluss	7
2.6	Schutzgebiete und Schutzbereiche	7
2.7	Eigentumsverhältnisse	8
3	Planerische Ausgangslage	8
3.1	Vorgaben der Landesplanung	8
3.2	Vorgaben der Regionalplanung	8
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	9
3.4	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	9
4	Planungskonzeption	11
4.1	Planungsziele	11
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	12
4.5	Lärmschutzwall.....	12
4.6	Gestaltung baulicher Anlage.....	12
4.7	Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze.....	13
5	Grünordnung	13
6	Umwelt- und Landschaftsschutz.....	14
7	Altlasten/ Bodenbelastung	15
8	Immissionsschutz	16
8.1	Allgemeines.....	16
8.2	Verkehrslärm.....	16
8.3	Anlagenlärm	16
8.4	Lichtimmissionen.....	17
9	Ver- und Entsorgung.....	17
10	Städtebauliche Kennzahlen	20

11	Anhang	21
11.1	Lichtberechnung, VS planen + beraten GbR in der Fassung vom 31.03.2016	21

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Markt Peiting plant das bestehende Sportplatzgelände südlich der Bahnhofstraße durch Umnutzung eines Teilbereichs der im Süden angrenzenden ehemaligen Kiesgrube zu erweitern. Geplant sind die Anlage von zwei Spielfeldern (Rasen- und Kunstrasenspielfeld) sowie der Bau eines Funktionsgebäudes mit entsprechender Anzahl an Stellplätzen und notwendiger Erschließung.

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, hat der Marktgemeinderat Peiting in seiner Sitzung am 22.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Ehemalige Gemeindegriesgrube“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

2 Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2401 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 2317, 2392 und 2400/3 und hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

Der ursprüngliche, im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 vorgesehene Geltungsbereich umfasste Richtung Norden eine deutlich größere Fläche. Diese schloss auch die im Altlastenkataster unter der Nr. 19000097 geführten Flächen mit den Fl. Nr. 2317, 2317/2 und 2317/3 ein. Diese Fläche wurde früher als gemeindeeigene Hausmülldeponie genutzt. Zwischenzeitlich erfolgte Untersuchungen ergaben, dass hierfür umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Eine zeitnahe Umsetzung der Rechtskraft unter Miteinbeziehung der eingetragenen Altlastenfläche für den Bebauungsplan Nr. 77 „Ehemalige Gemeindegriesgrube“ ist daher für den ursprünglichen Geltungsbereich nicht möglich.

Die Gemeinde entschloss sich daher den Geltungsbereich in zwei Teilbereiche aufzuteilen (siehe Abbildung 1). Teil A ist Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Teil B umfasst den nördlichen Bereich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche und ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Unabhängig von der aktuellen Situation wird grundsätzlich an den Planungszielen für den Bebauungsplan Teil B (Altlastenkataster Nr. 19000097) festgehalten. Ein weiteres Bauleitverfahren für den Teilbereich B soll nach Durchführung der Sanierungsarbeiten zeitnah umgesetzt werden.

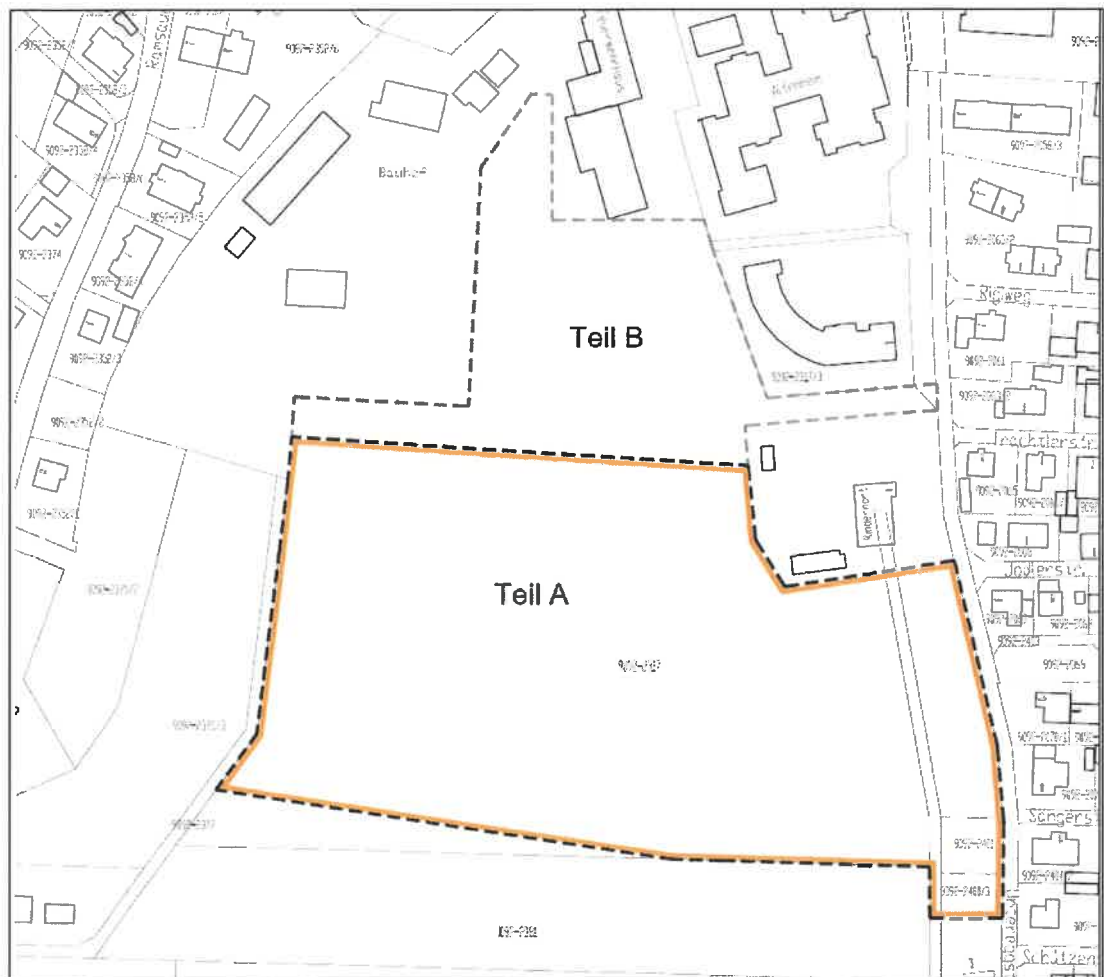


Abbildung 1: Überblick Aufteilung des Geltungsbereiches in Teil A und B

2.2 Lage im Gemeindegebiet

Das geplante Sportgelände liegt südöstlich des Ortszentrums des Marktes Peiting und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Laut rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Peiting sind die Flächen im Norden als Gemeinbedarfslächen (Altenheim, Feuerwehr), im Osten östlich der Untereggstraße als allgemeines Wohngebiet (WA), im Nordwesten (Ramsauer Straße) als Mischgebiet sowie im Süden als Grünfläche ausgewiesen.

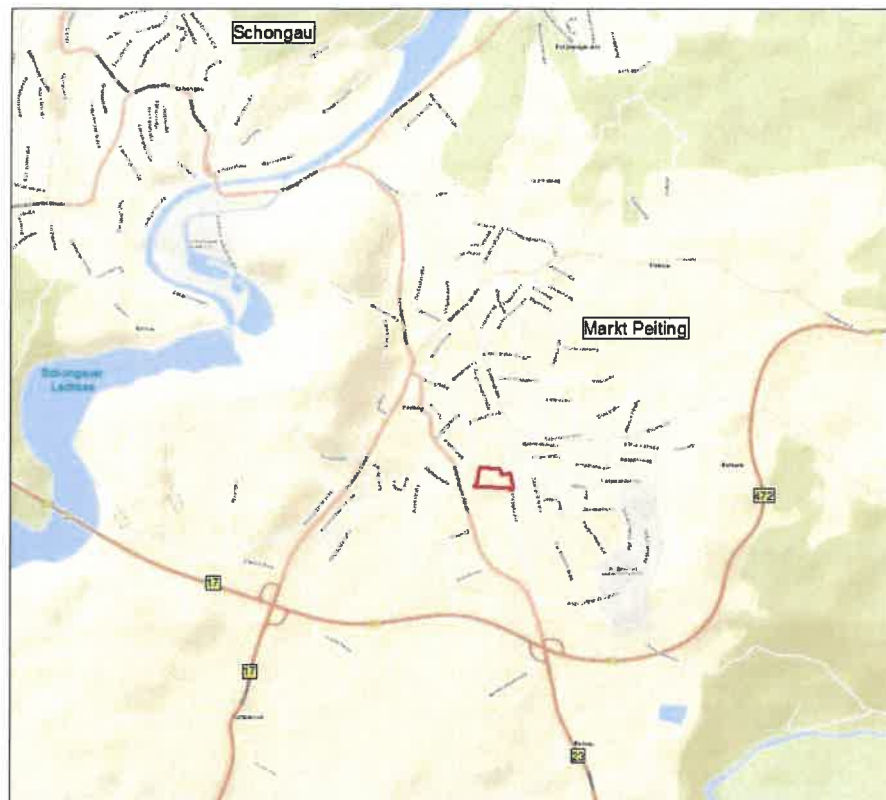


Abbildung 2: Lage im Gemeindegebiet (Quelle: ESRI ArcGIS online, 2016)

2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Bereich der ehemaligen Gemeindekiesgrube zwischen der Ammergauer Straße im Westen und der Untereggsstraße im Osten.

Im Norden grenzt der bestehende Sportplatz, im Osten und Westen grenzen überwiegend bebaute Grundstücke an (Wohnbebauung, Feuerwehrhaus, Bauhof). Im Süden schließt das Betriebsgelände der Firma Stich u. Schäller an.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als Kiesgrube bzw. Lagerfläche genutzt. Im Osten befindet sich die bestehende Grüngutsammelstelle der EVA - Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH (Unternehmen des Landkreises Weilheim-Schongau). Der genaue Standort der zu verlegenden Grüngutsammelstelle ist derzeit noch unklar. Möglicherweise erfolgt eine Ausgliederung in das Gewerbegebiet an der August-Moralt-Straße. Ein raumprägender Gehölzbestand stockt entlang der in Ost-West Richtung verlaufenden Bestandsböschung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

2.4 Gelände-/ Bodenverhältnisse

Entsprechend den amtlichen Höhenlinien liegt das Areal der südlichen, ehemaligen Gemeindekiesgrube bei ca. 714 m ü. NN. Zu dieser fällt das umliegende Gelände von allen Seiten her ab. Topographisch ist das Gebiet v. a. durch die o. g. beste-

hende Böschung und den südlichen Geländesprung zum Betriebsgelände Stich u. Schäller (ca. 719 m ü. NN) begrenzt.

Altlasten/ Bodenbelastung

Die Ergebnisse einer orientierenden Untersuchung (GeoUmweltTeam GmbH, 2015) haben gezeigt, dass neben den Altlasten im nördlichen Bereich (Teilbereich B) auch innerhalb des Geltungsbereiches teilweise belastetes Material vorhanden ist. Um negative Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser zu vermeiden, wurden umfangreiche Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden der Planung zugrunde gelegt.

Der Sachverhalt wird in Kapitel 7 der Begründung genauer beschrieben.

Denkmalschutz und -pflege/ Archäologie

Im nordöstlichen städtebaulichen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich in einer Entfernung von etwa 250 m zwei Baudenkmäler nördlich der Bahnhofstraße. Dies sind laut der Liste über Bau- und Bodendenkmäler im Markt Peiting das Baudenkmal D-1-90-140-2 „Katholische Wallfahrtskirche Maria Egg“ mit Aussegnungsgebäude und das Baudenkmal D1-90-140-6 „Klösterle“. Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke.

Rund 200 m nördlich des Geltungsbereichs liegen ebenfalls laut der Liste über Bau- und Bodendenkmäler im Markt Peiting die beiden Bodendenkmäler D-1-8231-0019 „Körpergräberfeld des frühen Mittelalters“ und D-1-8231-0027 „Kapellenvorgängerbauten und Körpergrab der frühen Neuzeit“ vor. Aufgrund der vielfachen Bodenbewegungen durch Umlagerungen und Umschichtungen innerhalb des Geltungsbereiches, ist ein zu Tage treten von Bodendenkmälern sehr unwahrscheinlich. Eventuell dennoch zu Tage tretende Bodendenkmäler oder archäologische Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

2.5 Oberflächengewässer/ Oberflächenwasserabfluss

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Außerhalb des Geltungsbereiches liegt in dessen Südosten ein (Bagger-) See mit Bade- und Erholungsnutzung, der durch die Planung nicht berührt wird.

Oberflächenwasserabfluss

Das Gebiet entwässert entsprechend dem Gefälle überwiegend von Nord nach Süd.

2.6 Schutzgebiete und Schutzbereiche

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegt mit dem amtlich kartierten Biotop 8231-0074-002 ein schützenswerter Bereich vor. Die Biotop-Teilfläche stellt ein hochwüchsiges Weidengebüsch entlang der Bestandsböschung zwischen derzeitigem Sportplatz und dem südlichen Kiesgrubenbereich dar. Der Kiesgrubenbereich

innerhalb des Geltungsbereiches ist zudem Bestandteil des Gewässerlebensraumes 82310043 nach Artenschutzkartierung Bayern.

Sonstige amtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Peiting.

3 Planerische Ausgangslage

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Marktgemeinde Peiting als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll, eingestuft. Ferner zählt die Gemeinde zu den Gebieten mit erheblichem Urlaubstourismus.

Folgendes ist gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP u. a. anzustreben:

- Bei der Bauleitplanung sollen Flächen für Erholungszwecke gesichert und bereitgestellt werden.
- Ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ist bei der Errichtung von Sportanlagen Vorrang einzuräumen.
- Sportanlagen sind nach Möglichkeit in allen Gemeinden in zumutbarer Entfernung zur Verfügung zu stellen.

Die allgemeinen Ziele der Landesentwicklung wie z. B. der Erhalt des Landschaftscharakters, des Naturhaushaltes oder der ländlichen Siedlungsstruktur werden bei der Planung beachtet.

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Marktgemeinde Peiting ist raumordnerisch der Region Oberland (17) zugeordnet. Der Regionalplan nennt u. a. folgende übergeordnete Ziele und Grundsätze:

- Sportanlagen sollen der Bevölkerung in angemessener Entfernung zur Verfügung stehen.

Für die gesamte Region ist die Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an Freisportanlagen [...] erforderlich. Bei der Nutzung der Sportanlagen ist darauf zu achten, dass sie grundsätzlich allen Interessierten zugänglich sind.

- Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Schutzwürdige Biotopflächen (u. a. strukturbildende Landschaftselemente wie Baumgruppen, Alleen, Hecken) sollen gesichert und optimiert [...] werden.

- Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.
- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

Die allgemeinen Ziele der Regionalplanung werden bei der Planung beachtet.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP Landkreis Weilheim-Schongau nennt folgende im vorliegenden Bebauungsplanverfahren relevante Ziele:

- Erhalt, Verbesserung und Ergänzung von typischen Teillebensräumen in Siedlungen und deren Umfeld
 - Förderung von Hecken- und Gehölzbeständen
 - Erhalt und Förderung von naturnahen Gebüsch- und Baumbeständen [...]; Bei Neuanlagen soll sich die Gehölzauswahl an noch vorhandenen natürlichen und naturnahen Baum- und Strauchbeständen [...] orientieren; auch im Siedlungsbereich soll hierbei verstärkt autochthones Pflanzgut verwendet werden.
- Erhalt offener Flächen; Minimierung des Anteils versiegelter Fläche in Siedlungsgebieten; u. a. über Festlegungen im Rahmen der Bauleitplanung
Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern können, [...].
- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch platzsparende Bauweise, Nutzung geeigneter, innerstädtischer unbebauter Flächen [...].

3.4 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

Derzeit wird der FNP neu aufgestellt. Im aktuellen Entwurf ist der Geltungsbereich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im momentan noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 11.11.1983, zuletzt geändert am 06.06.2008 ist der Geltungsbereich als Grünfläche ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 77 als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sportplatz gem. § 11 BauNVO wird im laufenden 35. Änderungsverfahren des FNP redaktionell angepasst. Eine FNP - Änderung im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

Für den geplanten Bereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

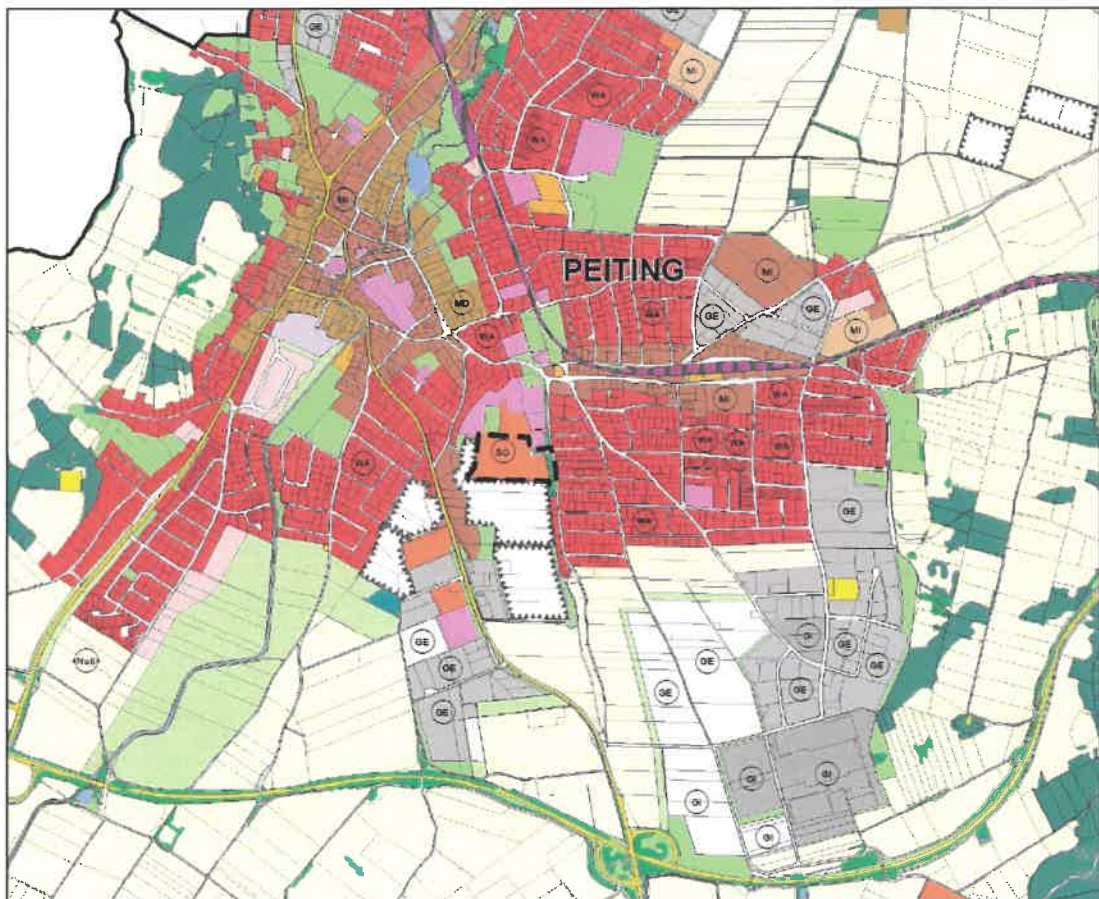
Nach Abstimmung des zuständigen Landratsamtes Weilheim-Schongau und der Marktgemeinde Peiting sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben, da:

1. die künftige Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 20.000 m² liegt,
2. das Planungsgebiet von drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben ist,

3. durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegt und
4. es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso ist ein Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches mit Flurgrenzen und Flächennutzungsplan (Vorentwurf, 2015)



Landschaftsplan Markt Peiting

Im Landschaftsplan des Marktes Peiting vom 21.06.1982 ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches als Grünfläche bzw. Sportplatz, der südliche Teil als Kiesgrube geführt. Zudem weist der Landschaftsplan das gesamte Kiesgrubenareal (heutige Gemeindekiesgrube und Gelände Firma Stich u. Schäller) als Vorrangfläche – Entnahmestelle für Kies aus. Die Biotopabgrenzung war 1982 ebenfalls größer um die gesamte Kiesgrube gefasst.

4 Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist die Umnutzung eines Teilbereichs der ehemaligen Gemeindegriesgrube zu einem Sportplatz inklusive Funktionsgebäude. Dadurch kommt es zu einer Aufwertung der Flächen südöstlich des Ortszentrums welche zugleich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Als Grundlage zur Neustrukturierung der Fläche wurde durch NRT (2012) ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das Konzept sieht die funktionale und gestalterische Neuordnung sowie die räumliche Erweiterung des Sportareals vor. Durch den erforderlichen Sanierungsbedarf und der damit verbundenen Zweiteilung des Geltungsbereiches wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nur der südliche Bereich des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan konzentriert sich auf zwei Spielfelder mit dem zugehörigem Funktionsgebäude. Zum Schutz vor Lärmemissionen schließt östlich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 5 m an. Östlich der Spielfelder ist eine größere befestigte Fläche geplant. Sie dient als provisorischer Parkplatz für die Sportanlagen. Nach Umsetzung des Teilbereichs B können die Flächen zudem als Lagerplatz für den Bauhof zur Verfügung stehen und verbessern somit die notwendige Infrastruktur Bauhof.

An den Planungszielen für den Bebauungsplan Teil B (Altlastenkataster Nr. 19000097) wird weiterhin festgehalten. Nach Abschluss der geplanten Sanierungsarbeiten soll zeitnah ein weiteres Bauleitplanverfahren für den Teilbereich B eingeleitet werden. Neben den notwendigen Erschließungsflächen sieht dieser auch einen altersgruppenübergreifender Spielplatz mit ggf. entsprechenden Bauelemente zur Beschattung vor. Die Planungen zu dem ursprünglich geplanten Bike-Trail werden nicht weiter verfolgt.

Die Entwicklungsziele des städtebaulichen Konzeptes sollen durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert und die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Sportplatz“ (SO - Sportplatz) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen einerseits der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und werden andererseits den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen und Bedürfnissen eines modernen Sportgeländes mit Funktionsgebäude und ergänzenden Nutzungen gerecht.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche über die absolute Grundfläche des Funktionsgebäudes, der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Wandhöhe des Gebäudes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die Wandhöhe ist in der entsprechenden Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert als Ab-

stand zwischen Oberkante des geplanten Geländes und Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut des Gebäudes. Ebenso ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich der beiden Spielfelder über die maximal zulässige Grundfläche des jeweiligen Spielfeldes und die maximal zulässige Ballfangzaunhöhe festgesetzt. Der Verlauf der Ballfangzäune muss nicht analog dem Verlauf der Spielfeldgrenzen verlaufen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster im Bereich des neu geplanten Funktionsgebäudes wurde großzügig gewählt, um eine möglichst große Flexibilität bei der Gebäudeplanung und -situierung zu ermöglichen. Erneute Änderungsverfahren werden dadurch nicht notwendig. Die Baufenster der beiden Spielfelder orientieren sich an den gängigen Spielfeldgrößen inklusive des nötigen hindernisfreien Raumes.

Eine angemessene Eingrünung der nicht überbauten Flächen und der Erhalt wertvoller Bestände werden durch grünordnerische Festsetzungen gewährleistet.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im gesamten Geltungsbereich werden Abgrabungen und Aufschüttungen nur dort durchgeführt, wo diese für folgende Punkte notwendig sind:

- die Herstellung des Planums zum Bau der Sportplatzflächen
- die Anlage von Wege- und Parkplatzflächen unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und bautechnischer Notwendigkeit

4.5 Lärmschutzwall

Zwischen den geplanten Spielfeldern und dem provisorischen Parkplatz ist bereits ein ca. 5 m hoher Wall aufgeschüttet worden und trägt zur Reduzierung der Lärmemissionen insbesondere für die Anwohner der Untereggstraße bei (siehe auch Kap. 8).

In den Wall ist teilweise belastetes Material der Belastungsklasse Z 1.2 nach LAGA M 180 aus den umliegenden Altlastenverdachtsflächen eingebaut. Der Einbau des belasteten Materials erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim. Ein ausreichender Abstand der Schuttkörperbasis zum Grundwasser ist gegeben. Aufgrund der Standorteigenschaften erfolgt eine mineralische Oberflächenabdichtung ($d > 50 \text{ cm}$ und $k_f < 10^{-8} \text{ m/s}$) mit darüber liegender Rekultivierungsschicht.

4.6 Gestaltung baulicher Anlage

Für die Gestaltung der baulichen Anlage (z. B. Dachform, Solaranlagen etc.) werden entsprechende Festsetzungen durch Planzeichen und Text getroffen, die sowohl den funktionalen Bedürfnissen als auch den Ansprüchen einer ansprechenden optischen Erscheinung und verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschafts-

bild gerecht werden. So besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Dachbe-
grünung als Dacheindeckung auf dem Funktionsgebäude.

4.7 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die Sportplätze werden bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und dem damit
verbundenen Bebauungsplan Teil B von Osten über die Untereggstraße erschlos-
sen. Langfristig ist die Erschließung von Norden über die zum Feuerwehrgebäude
führende Bahnhofstraße geplant. Solange Teilbereich B nicht realisiert ist, sollen die
evtl. notwendigen Stellplätze für die neuen Trainingsplätze in der Übergangszeit auf
der im Geltungsbereich A östlich befindlichen Fläche an der Untereggstraße zur
Verfügung gestellt werden.

Der parallel zur Untereggstraße verlaufende Fußweg bleibt erhalten.

Die bestehende Zufahrt zum Gelände der Firma Stich u. Schäller im Südwesten des
Geltungsbereiches bleibt ebenfalls erhalten. Es ist geplant die Erschließung des
Firmengeländes, die derzeit Eigentum der Marktgemeinde Peiting ist, zukünftig in
das Eigentum der Firma Stich u. Schäller zu übertragen.

Ebenso erhalten bleibt der bestehende, nordwestliche Wegeanschluss zum Gelän-
de des Bauhofes der Marktgemeinde Peiting.

5 Grünordnung

Die Durchgrünung des Gebietes wird durch entsprechende Festsetzungen durch
Planzeichen und Text gesichert.

Durch die Lage des Geltungsbereichs im südlichen Ortsbereich von Peiting wird ein
gewisser gestalterischer Anspruch (Einbindung in umgebende Siedlungsbereiche/
Anbindung freie Landschaft im Süden) an die Ausführung der Freiflächen gestellt.
Vorhandene, anschließende Baumbestände werden in die Planung integriert sowie
die öffentlichen Wege und Platzflächen mit entsprechenden grünordnerischen Maß-
nahmen neu gestaltet.

Der parallel zur Untereggstraße verlaufende Fußweg wird durch eine alleeartige
Baumpflanzung betont.

Durch die weiteren Eingrünungsmaßnahmen fügt sich das Areal in die angrenzen-
den Siedlungen ein. Zudem wird ein fließender Übergang zur südlich angrenzenden,
freien Landschaft gewährleistet.

Es ist vorgesehen, den das Gelände im zentralen Böschungsbereich gliedernden
Gehölzbestand (Biotop 8231-0074-002) zu erhalten und in die grünordnerische
Neuplanung zu integrieren. Unvermeidbare, geringfügige Eingriffe oder Beeinträch-
tigungen können durch generelle Festsetzungen zu umfangreichen Eingrünungs-
und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Um bei der landschaftsarchitektonischen Gestaltung größtmögliche Flexibilität zu
gewährleisten und unter dem Aspekt einer langfristig angelegten Entwicklung des
gesamten Sportgeländes wird die Mehrzahl der Baumstandorte lediglich als Hinwei-
se in der Planzeichnung dargestellt. Ausnahmen bilden hierbei aus o. g. Gründen
die festgesetzten Baumstandorte entlang des Fußweges an der Untereggstraße.

Die Dichte der Baumpflanzungen im Sonstigen Sondergebiet wird über eine prozentuale Festsetzung von mindestens einem Baum pro 250 m² unbebaute Grundstücksfläche geregelt. Bei Neupflanzungen ist auf die Auswahl von standortgerechten, heimischen Arten autochthoner Herkunft zu achten.

6 Umwelt- und Landschaftsschutz

Nach Abstimmung des zuständigen Landratsamtes Weilheim-Schongau und der Marktgemeinde Peiting sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben. Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend ist kein Umweltbericht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von „Natura 2000“-Gebieten.

Der Geltungsbereich betrifft das Areal der ehemaligen Gemeindeg Kiesgrube und ist überwiegend durch offene Kiesflächen und Rohbodenstandorte geprägt. In der Umgebung sind strukturierte Gehölzlebensräume für unterschiedliche Tierarten vorhanden. Für Vögel wertgebende Gehölzbestände wie die zentrale Biotopfläche (8231-0074-002) bleiben in ihrer Habitatfunktion erhalten. Zudem werden sich Gehölzlebensräume mittelfristig im Bereich der Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich wieder entwickeln. Dadurch wird gewährleistet, dass entsprechende Habitate für die jeweiligen Tiervorkommen auch weiterhin gegeben sind.

Laut Artenschutzkartierung (ASK) Bayern (Stand 02/2012) liegt der südliche Geltungsbereich (Lagerfläche/ Kiesgrube) im Norden des ASK-Gewässerlebensraumes 82310043. Den Kernbereich des Lebensraumes mit relevanten Habitatstrukturen (z. B. ephemere Stillgewässer, Weiher bzw. (Bagger-) See usw.) für die erfassten, wertgebenden Amphibienarten stellt die weiterhin bestehende Kiesgrube der Firma Stich und Schäller zwischen der B23 im Westen und der Untereggsstraße im Westen dar. Diese Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Hinsichtlich relevanter Habitatstrukturen im ehemaligen Kiesgrubenbereich innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte die Prüfung im Rahmen mehrmaliger Geländebegehungen. Dabei wurde festgestellt, dass der Bereich der ehemaligen Gemeindeg Kiesgrube (nördlicher ASK-Lebensraum) aufgrund der Nutzung als Lagerfläche anhaltender Bearbeitung und Umlagerung bzw. Umschichtung (u. a. Geländeauffüllungen) unterliegt. Der Bereich wird fortwährend befahren, die dortigen Flächen unterliegen einer dauernden Fluktuation der Geländegegebenheiten und weisen bereits gegenwärtig keine entsprechende Lebensraumausstattung für wertgebende Reptilien- (u. a. Zauneidechse) und Amphibienarten mehr auf. Eine Betroffenheit von streng geschützten Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppe der Amphibien und Reptilien sowie von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 VS-RL durch das geplante Vorhaben ist unter in Betrachtnahme der gegebenen Bedingungen nicht wahrscheinlich. Es ist daher im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen. Weitere artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Bezüglich der geplanten Flutlichtanlage wird darauf hingewiesen, dass, sofern möglich, durch Begrenzung von Lockeckeffekten durch konzentrierte Beleuchtung der

Spielfelder Individuenverluste von Insekten und insektenjagenden Tierarten zu vermeiden sind. Um erhöhte Lockeffekte in den Gefahrenbereich der Flutlichtanlage zu reduzieren, sollte sich die Beleuchtung auf das unmittelbare Umfeld der Spielfelder sowie auf ein unbedingt nötiges Maß beschränken. Im Rahmen der nachgeschalteten Planungen wird auf die Einhaltung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), 09/2012) sowie auf diesbezügliche Hinweise des Bayer. LfU und des BfN u. a. zur Verwendung spezieller Lampen hingewiesen.

Des Weiteren bestehen keine naturschutzrechtlich relevanten Rekultivierungs- bzw. Renaturierungsverpflichtungen aus dem früheren Kiesabbau und der Folgenutzung als Abfallgrube.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

7 Altlasten/ Bodenbelastung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich bzw. im näheren Umfeld der Altdeponie „Peiting XIII“. Aufgrund der Altlastenthematik und den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen erfolgte eine Aufteilung des ursprünglichen Geltungsbereiches in die Teilabschnitte „Teil A“ und „Teil B“ (vgl. 2.1).

Bereits bei den Baugrunduntersuchungen/ dem Gutachten des Ingenieurbüros Jung, Geotechnik GmbH (2012) wurden auf dem Grundstück der ehemaligen Kiesgrube in Teilbereichen aufgefüllte Böden mit Schuttanteilen und z. T. Hausmüllbestandteilen festgestellt. Die historische Erkundung ergab, dass es sich im nördlichen Bereich der Kiesgrube um eine ungeordnete Ablagerung von bis zu 8 m Auffüllungen handelt.

Im Auftrag des WWA Weilheim erfolgte 2015 eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG durch GeoUmweltTeam GmbH. Die durchgeführten Untersuchungen sollten eine Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ermöglichen. Insgesamt wurden 23 Rammkernsondierungen, 8 Bodenluftuntersuchungen sowie 17 Oberbodenbeprobungen durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass für den Teilbereich B eine Sanierung der Deponiefläche unausweichlich ist. Weiterhin sind nähere Untersuchungen notwendig. Hierfür liegt bereits ein Konzept zu einer Detailuntersuchung (Sachverständigenbüro Dr. Skowronek, 2016) vor.

Für den Teilbereich A wurden bereits Bodenaustauschmaßnahmen und Grundwassermessungen durchgeführt. Grundlage dieser Maßnahme waren Haufwerksbeprobungen durch das Büro Jung, zahlreiche Abstimmungsgespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt und die bodenschutz- bzw. wasserschutzrechtliche Grundlage der LAGA 97.

Unter Berücksichtigung der geplanten Rigolenentwässerung (vgl. Kap. 9) und der Oberbodenabdichtung von Lärmschutzwand und der östlich angrenzenden Fläche sind im Teilbereich A keine weiteren Sanierungsmaßnahmen notwendig.

8 Immissionsschutz

8.1 Allgemeines

Zur Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde zum vorliegenden Bebauungsplan durch Möhler + Partner Ingenieure AG eine schalltechnische Untersuchung (2016) durchgeführt.

8.2 Verkehrslärm

Neubau und wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen

Eine Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets kann im vorliegenden Fall entfallen, da im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen.

Für die Beurteilung der örtlichen verkehrlichen Auswirkungen ist der Verkehr auf der geplanten Verkehrsfläche nicht zu berücksichtigen, da es sich hierbei um einen nicht öffentlich gewidmeten Parkplatz handelt.

Folglich ist die Betrachtung auf die maßgeblichen Immissionsorte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Planvorhabens nur auf den zuzurechnenden Verkehr aus dem Plangebiet auf den umliegenden Straßen begrenzt.

Demzufolge sind die Auswirkungen von Verkehrswegen auf die Gesamtverkehrslärmsituation in der Nachbarschaft darzustellen und zu beurteilen (BVerwG, Urt. v. 21.03.1996, - 4C9.95-). Dabei werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Dorfgebiete entweder zuverlässig eingehalten oder das Kriterium für eine wesentliche Änderung ist nicht erfüllt (Erhöhung um mehr als 2,1 dB(A) unterhalb der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70/60 dB(A) Tag/Nacht). Im Zuge des Planvorhabens entsteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen aus dem Verkehrslärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

8.3 Anlagenlärm

Für das Plangebiet erfolgte die Berechnung und Beurteilung des Anlagenlärms, wie im Rahmen der Bauleitplanung üblich, durch eine Summenbetrachtung des Gewerbe- sowie Sportanlagenlärms nach den Vorgaben der TA Lärm und in einem weiteren Schritt die Berechnung und Beurteilung des Sportanlagenlärms (inkl. Nebeneinrichtungen wie bspw. Parkflächen) nach 18. BImSchV.

Relevante Schallemissionen für die schutzbedürftige Nachbarschaft gehen im vorliegenden Fall von den bestehenden Anlagen außerhalb des Plangebiets (Betonwerk der Fa. Stich und Schäller, Bauhof bzw. Feuerwehrgebäude) sowie den neu zu errichtenden Anlagen innerhalb des Plangebiets (oberirdische Parkflächen, Fußballfelder) aus.

Betrachtung nach TA Lärm

Die Geräuschprognose erfolgte durch eine Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2. Die im Rahmen der Bauleitplanung erforderliche Summenbetrachtung aller

Anlagengeräusche aus Vorbelastung und Zusatzbelastung durch das Planvorhaben ergibt Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) im Zeitraum Tag (06:00 bis 22:00 Uhr). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird somit tags eingehalten. Während der Nacht sind keine relevanten Schallimmissionen durch die Anlagen zu erwarten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A), sodass tags das Spitzenpegelkriterium eingehalten wird.

Betrachtung nach 18. BImSchV

Die Geräuschprognose erfolgte durch eine Ausbreitungsberechnung nach RLS-90, VDI 2714 und VDI 2720.

Die geplanten Anlagen verursachen Beurteilungspegel von bis zu 43/47 dB(A) außerhalb/innerhalb der Ruhezeiten. Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV werden damit tagsüber innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Während der Nacht sind keine relevanten Schallimmissionen durch die Sportanlagen zu erwarten.

Die Pegelspitzen überschreiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A). Die Anforderungen hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums werden somit nachts ebenfalls nicht eingehalten.

Zusammenfassend kann somit für die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen eine schalltechnische Verträglichkeit der Planung mit der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft gewährleistet werden.

Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz sind nicht erforderlich.

8.4 Lichtimmissionen

Durch Flutlichtanlagen, wie im Bereich der beiden Spielfelder geplant, können Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen in den unmittelbar benachbarten Wohnlagen entstehen. Zur Klärung des unbedingt notwendigen Ausmaßes der Beleuchtung sowie zur Auswahl geeigneter Lampentypen wurde durch die Fa. VS planen + beraten GbR in der Fassung vom 31.03.2016 eine Lichtberechnung anhand drei verschiedener Lampentypen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Anhang der Begründung aufgeführt. Es wird zudem auf die Einhaltung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), 09/2012) hingewiesen.

9 Ver- und Entsorgung

Durch den Neubau des Funktionsgebäudes sowie der infrastrukturellen Einrichtungen (Sport- und Spielfelder, Flutlichtanlage, Parkplatz usw.) auftretender Mehrbedarf an Ver- und Entsorgungsleistungen wird durch das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz abgedeckt. Der Bauwerber hat im Zuge der nachgeschalteten Planungen eigenverantwortlich entsprechende Netzbetreiber bzw. –eigentümer zu kontaktieren um eine koordinierte Erschließung zu ermöglichen. Im Bereich von Telekommunikationsanlagen ist die Kabelschutzanweisung (Anweisung zum Schutz-

ze unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer) (Stand: 21.02.2011) zu beachten.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Es besteht zudem die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur (Garten-) Bewässerung und WC – Spülung.

Abwasserbeseitigung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Abwasser soll im Trennsystem ordnungsgemäß entsorgt werden. Anfallendes Schmutzwasser, das lediglich im geplanten Funktionsgebäude anfällt, wird in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation abgeleitet. Im übrigen Geltungsbereich entsteht kein Schmutzwasser.

Entwässerung

Für den gesamten Geltungsbereich wurde im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis durch Richter Sportstättenkonzepte GmbH eine Entwässerungsplanung (Fassung vom 29.11.2016) erstellt.

Entwässerung Spielfelder:

Die Spielfelder sollen über ein Drainagesystem nach *DIN 18035-3 – Entwässerung von Sportplätzen*, in ein unterirdisches Rohr- Rigolen- System entwässern.

Eine weitere Behandlung des zu versickernden Oberflächenwassers ist nicht erforderlich, da kein Eintrag von Schadstoffen in diesen Flächen zu erwarten ist.

Eine Ausnahme bildet der Bereich „Vorplatz“, da hier perspektivisch Fahrverkehr stattfinden wird.

Das übrige Wasser auf den Fahrflächen versickert über die belebte Bodenzone mit Rasendeckung außerhalb der Wege und Sportflächen.

Die Vorplatz- Fläche soll an einen Filter angeschlossen werden, der ebenfalls das Dachwasser aus dem noch zu errichtenden Vereinsgebäude reinigen soll. Dies wird dann notwendig, wenn das Dach mit einer Eindeckung aus Zinkblechen ausgestattet wird (zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt).

Entwässerung Lärmschutzwall:

Damit das im Lärmschutzwall enthaltene belastete Material nicht ausgewaschen wird, wird der Erddamm mit einer wasserundurchlässigen Schicht aus Lehm abgedeckt. Diese Schicht erhält eine durchwurzelbare Abdeckung aus Oberboden. Hier kommt es auf die dauerhafte Verzahnung von Lehm und Oberboden an.

Das auf dem Erddamm anfallende Oberflächen- und Hangwasser soll in ca. 50 cm breiten Betonmuldenrinnen aufgefangen und von dort abgeleitet werden. Die Berechnung der Anzahl der Abläufe erfolgt nach Festlegung der Begrünungsart (Rasen/Wiese/Bodendecker/Zwergsträucher usw.) sowie nach Klassifizierung des Oberbodenmaterials. Auch die Stärke der Lehmschicht sowie des Oberbodenauftrages wird durch ein Gutachterbüro festgelegt.

Eine Behandlung des abfließenden Oberflächenwassers vor der Einleitung in die Rohr- Rigolen- Versickerungsanlage ist nicht erforderlich, da kein Kontakt mit dem belasteten Bodenmaterial stattfindet. Es soll lediglich über einen Sandfangschacht von Schwebstoffen gereinigt und anschließend der Versickerungsanlage zugeführt werden.

Entwässerung Parkplatz:

Im Bereich der Fläche östlich des Lärmschutzwalls ist eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Aus diesem Grund kann diese Fläche nur für Wirtschaftszwecke genutzt werden, wenn sie mit einem versiegelnden Bodenbelag ausgestattet wird. Hinzu kommt, dass aus dem Lagerplatz für Grünabfälle stickstoffhaltiges Sickerwasser zu erwarten ist.

Die Entwässerung kann entweder in das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist hierfür allerdings eine Pumpstation notwendig. Alternativ ist eine Entwässerung über Rohr-Rigolen mit anschließenden dezentralen Filtereinrichtungen und einer Einleitung in Vorfluter oder Biotope möglich.

Die Entwässerungsmaßnahmen sind detailliert im Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beschrieben (Büro Armbruster, 2016).

Energieversorgung

Durch die LEW - Lechwerke AG, Augsburg ist die Versorgung mit Strom gesichert. Die den Geltungsbereich tangierenden LEW – Kabeltrassen sind in der Planzeichnung des B-Planes dargestellt, die Schutzbereiche und -abstände zu den Leitungen werden eingehalten. Zudem sind im Bereich der Leitungen Änderungen am bestehenden Geländeniveau zu unterlassen. Falls Geländearbeiten unumgänglich sind, sind diese mit der Betriebsstelle Schongau der LEW Verteilnetz GmbH abzustimmen.

Müllbeseitigung


Die Abfallbeseitigung ist durch den Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz gewährleistet.

10 Städtebauliche Kennzahlen

Flächenbilanz:

Größe des Geltungsbereiches	-	ca. 3,0 ha
Funktionsgebäude	-	Grundfläche (GR) max. 200 m ²
Spielfelder 1 und 2	-	Grundfläche (GR) max. 13.200 m ²
Privatstraße (inkl. Parkplatzfläche)		ca. 3.400 m ²
Weg/Straße, Hinweis	-	ca. 2.300 m ²
Sonstige Flächen	-	ca. 9.600 m ²
Lärmschutzwall		ca. 1.600 m ²

Peiting, den 17.03.17


.....
Michael Asam
Erster Bürgermeister



11 Anhang

**11.1 Lichtberechnung, VS planen + beraten GbR in der Fassung vom
31.03.2016**