

Markt Peiting



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Sondergebiet am Bühlach“

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 28.09.2021

Vorhabenträgerin: AWO Bezirksverband Oberbayern
Frau Cornelia Emili
Edelsbergstraße 10
80686 München

München, den

.....
C. Emili

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den

.....

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1	Lage des Planungsgebietes.....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand.....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung.....	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung.....	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	7
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen.....	7
4.	Städtebauliches Konzept	8
4.1	Städtebau.....	8
4.2	Grünordnung.....	8
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	8
4.4	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr.....	8
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	9
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	9
5.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen.....	12
5.3	Fläche für die Landwirtschaft.....	12
5.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
5.5	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	14
6.	Wesentliche Auswirkungen	14
6.1	Bodenordnung und weiterer Regelungsbedarf.....	14
6.2	Bauflächenbilanz.....	14
6.3	Umweltauswirkungen.....	14
7.	Umweltbericht	16
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	16
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	16
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	16
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	25
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen.....	28
7.6	Zusätzliche Angaben.....	29
	Literaturverzeichnis	30

Anlagen

- Baugrundvorerkundung für den Neubau des Marienheims auf dem Grundstück Fl.Nr. 3924, Gmkg. Peiting des Büros test2safe AG vom 30.03.2020

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Betriebserlaubnis des psychogeriatrischen Pflegeheims der AWO an der Bahnhofstraße in Peiting, auch bekannt als Marienheim, läuft im August 2022 aus. Das Einhalten der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Brandschutzes und der Wohnqualität kann nicht mehr mittels Umbau und Renovierung gewährleistet werden. Daher soll zur Weiterführung des Pflegebetriebs ein neues Heim gebaut werden. Dafür wurde das Marktgemeindegrundstück mit Flurnummer 3924 der Gemarkung Peiting an der Bühlachstraße im Osten des Marktgebiets ausgewählt. Dieses Grundstück ist baurechtlich bisher dem Außenbereich zuzuordnen. Um den Neubau zu ermöglichen und das Fortbestehen von 40 Arbeits- und ca. 60 Pflegeplätzen zu sichern, soll daher durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die entsprechende Grundlage geschaffen werden. Das neue Marienheim soll neben Wohnstationen für die betreuten Wohngruppen und Therapiebereichen sowie Versorgungsbereichen zwei geschlossene Gartenhöfe besitzen. Die erforderliche Untersuchung der Schutzgüter und der Auswirkungen durch die Planung wird mit dem Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung geleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das Planungsgebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Wohnheim Psychiatrie“ sowie angrenzender „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und landwirtschaftliche Fläche festsetzen und ausschließlich für den Neubau des Heimes genutzt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Architekten Höss Amberg + Partner, München, vom 13.07.2021 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Der Markt Peiting liegt im Südwesten des Regierungsbezirks Oberbayern im Landkreis Weilheim-Schongau. Östlich des Lechs bzw. nordwestlich des Ammerknies gelegen, bilden der Kalvarien- und der Schloßberg im Westen, die B17 und die B472 im Süden und Osten die Grenzen für das Siedlungsgebiet. Zwischen der B472 und dem Siedlungsbereich liegt am östlichen Ortsrand die Hügelkette Bühlach. Hier liegt das Flurstück Nr. 3924, Gmkg. Peiting. Dieses nimmt den Fuß und unteren Teil des Hanges „Am Bühlach“ ein. Der Hangfuß liegt auf einer mittleren Höhe von 722 m ü.NN., der höchste Punkt des Grundstücks liegt an dessen Ostrand am Hang bei 735,5 m. ü.NN. So ergibt sich bei einer gegebenen Breite von 100 m ein Gefälle von durchschnittlich ca. 13%.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet an der Grenze zwischen der Naturraum-Einheit 036 Lech-Vorberge zur Einheit 037 Ammer-Loisach-Hügelland mit der jeweiligen Untereinheit Jungmoränenlandschaft. Die Peitinger Schotterebene geht hier ins Birkland-Windacher Hügelland über.

Die Grenzen des Flurstücks Nr. 3924 stellen dabei weitgehend auch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des 1,05 ha großen Planungsgebiets dar. Nur im Süden sind angrenzende Teilflächen der Fl.Nr. 3928/2 und /3 sowie 1738 und 3917 mit enthalten, die zur Sicherung der Erschließung auch für Rettungsfahrzeuge mit einbezogen werden.

Im Südwesten findet sich der Neue Friedhof von Peiting. Das Grundstück befindet sich bisher in Gemeindebesitz, der 0,18 ha große Westteil des Flurstücks Nr. 3924 war zudem als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen.

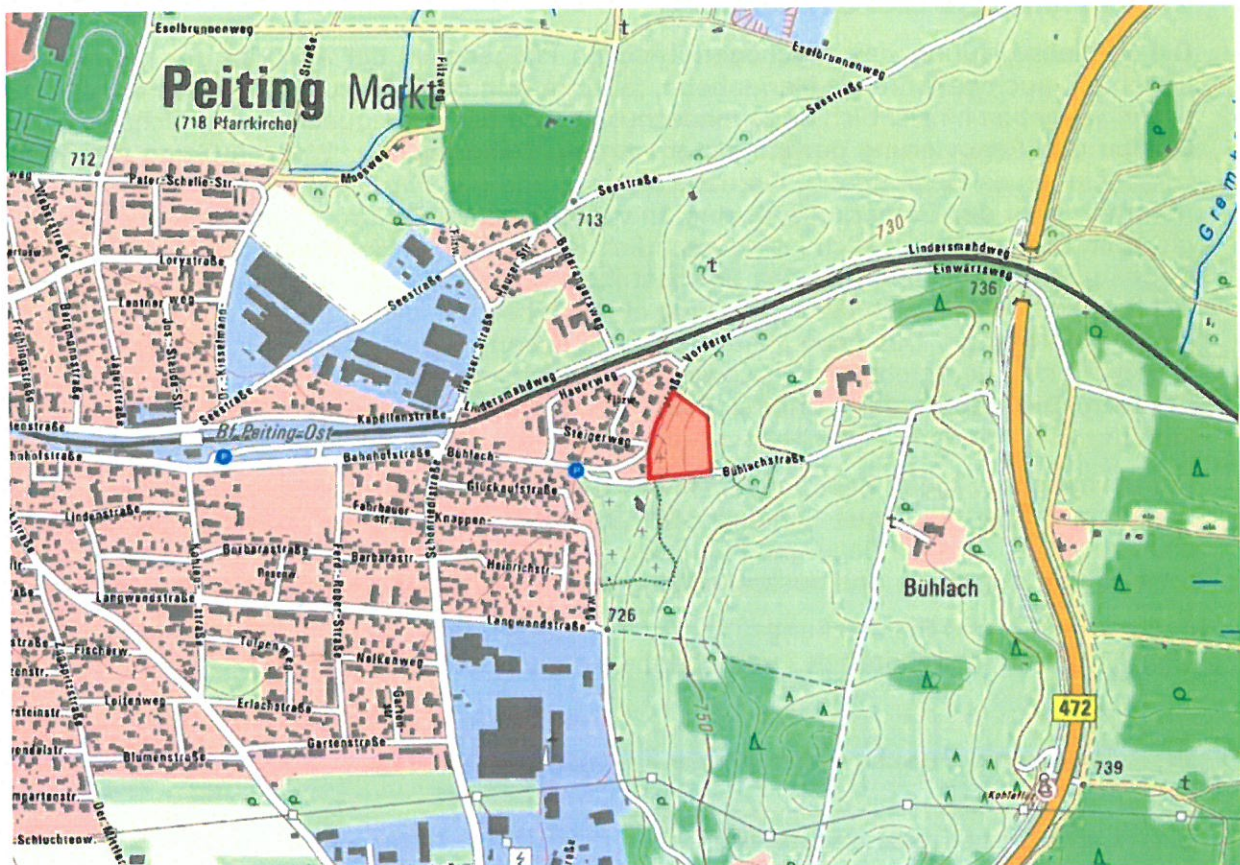


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Der westliche Teil war als Friedhoferweiterungsfläche mit bereits angelegten Wegen und einer größeren Entsorgungsstation hergestellt, die unbefestigten Flächen wurden als Rasenflächen gepflegt. Die Friedhofsfläche selbst findet sich südwestlich des Geltungsbereichs.

Westlich des nördlichen Arms der Bühlachstraße beginnt der Siedlungsbereich von Peiting, hier grenzt ein Wohngebiet an. Im Osten und jenseits der südlichen Spange der Bühlachstraße ist das Flurstück ebenfalls von landwirtschaftlichem Grünland umgeben. Gehölze finden sich nur im unteren westlichen Teil des Grundstücks am Rand zur Bühlachstraße. Dort finden sich 2 mächtige Eschen sowie 4 Fichten und ein kleiner Ahorn zwischen Friedhoferweiterungsfläche und Verkehrsfläche.



Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich

2.3 Verkehrliche Anbindung

Nach Süden sowie nach Nordwesten wird das Grundstück durch Verzweigungen der Bühlachstraße begrenzt, die westlich an die zentral im Ort gelegene Bahnhofstraße anschließt. Die Anschlüsse an die B 472 ca. 1,5 km östlich sowie 1,6 km südwestlich sind über die Gemeindestraßen erreichbar.

Nördlich verläuft die Bahnstrecke Weilheim-Peißenberg-Schongau, auch als Pfaffenwinkelbahn bezeichnet. Der Bahnhof liegt ca. 750 m entfernt im Westen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist der Markt Peiting zusammen mit dem benachbarten Schongau als Doppel-Mittelzentrum der Region 17 Oberland im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft (siehe Auszug Raumstrukturkarte).

Es werden folgende Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2018, Kapitel 3.).

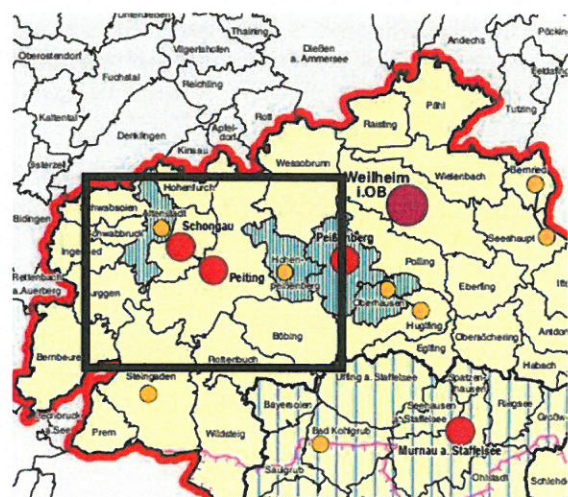


Abb. 3: Auszug Landesentwicklungsprogramm 2018 (schwarzes Rechteck = Umgriff Abb.4)

Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren kann.

Regionalplan Oberland

Die Marktgemeinde Peiting gehört zur Planungsregion „Oberland“. Die Grundsätze für die Sicherung und Entwicklung der Mittelzentren (A II 2 G) lautet dabei wie folgt:

- In allen Teilräumen der Region soll die Erreichbarkeit der mittelzentralen Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.
- In den **Doppelmittelzentren (...)** der Region sollen die funktionalen Verflechtungen zwischen den Teilorten gestärkt und raumbedeutsame Planungen aufeinander abgestimmt werden.

Im Umgriff des Planungsgebiets findet sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Versorgung (siehe **Abb. 4** ~~Abb. 4~~). Gemäß Karte 3 des Regionalplans ist östlich der B472 ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt sowie nach Süden angrenzend ein Landschaftschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet.

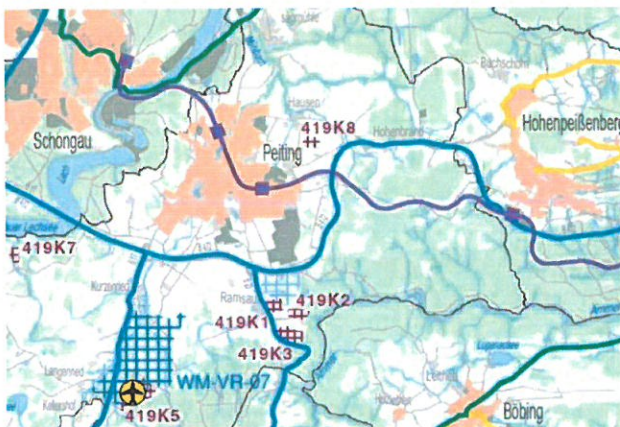


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region 17 „Oberland“
- Strukturkarte

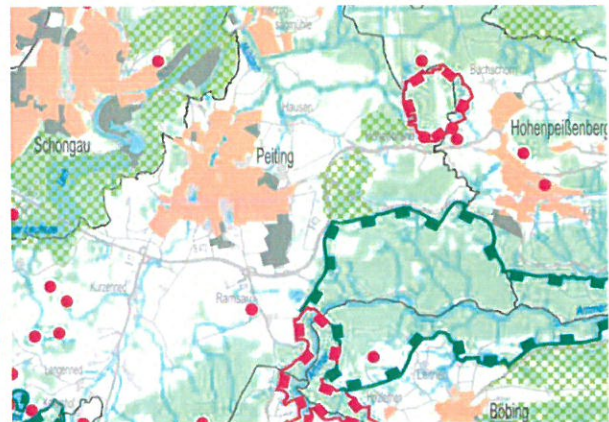


Abb. 5: Auszug Regionalplan-Karte 3 -Landschaft und Erholung

Ziele und Grundsätze im Zusammenhang mit der Umwelt sind in Teil B Kapitel 1 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans definiert. Die Qualitäten des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sind durch pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern (B I 1 G). Die charakteristische Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben, zur Schonung der freien Landschaft sollen sich Baumaßnahmen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränken (B I 2.7.1 Z). Der Erhalt innerörtlicher Grünbereiche sowie eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge wird angestrebt (B I 2.7.3 Z).

Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen (...) sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden (B II 1.5 Z). Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B II 1.6 Z).

Das Planungsgebiet befindet sich in beginnender Hanglage am Ortsrand und deutlich unterhalb des Höhenrückens.

In Teil B Kapitel VIII „Sozial- und Gesundheitswesen“ Ziffer 5.1.3 ist zudem folgendes Ziel definiert: „Der Versorgung psychisch Kranker und psychisch Behinderter soll sowohl stationär als auch ambulant Rechnung getragen werden“. Die Planung des neuen Marienheims entspricht somit einem wichtigen Ziel der Regionalplanung, auch wenn die Planung nur an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließt.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Markt-gemeinde Peiting (beige = Fläche für Landwirtschaft)

Der Marktgemeinderat des Marktes Peiting hat am 19.03.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vollständig zu überarbeiten. Im neuen Flächennutzungsplan vom 23.07.2019 ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, lediglich der Erweiterungsteil des neuen Friedhofs ist als solcher dargestellt. Der geänderte Flächennutzungsplan wurde am 28.10.2019 wirksam.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die den entsprechenden Teil des Planungsgebiets als Bau-

fläche darstellt und ggf. angrenzende Grün- und Ausgleichsflächen mit erfasst. Die erforderliche Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich bisher nicht.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz oder Bayerischem Naturschutzgesetz geschützten Flächen oder Landschaftsbestandteile verzeichnet. Auch FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben und somit auch nicht betroffen. Auch finden sich weder kartierte Biotope noch eingetragene Ökokontoflächen im Planungsgebiet.

Ca. 500 m östlich des Geltungsbereichs liegt das FFH-Gebiet 8131-301 "Moorkette Peiting bis Wessobrunn". In ca.

850 m beginnt südöstlich das Landschaftsschutzgebiet "Ammertal" das sich über die Gemeinden Böbing, Hohenpeißenberg, Peißenberg und Peiting erstreckt. Kartierte Biotope liegen erst in deren Umgriff direkt westlich sowie vor allem östlich der B472 in den Waldgebieten Bühlach, Winterleiten, Dragonerfilz und Maiersau.

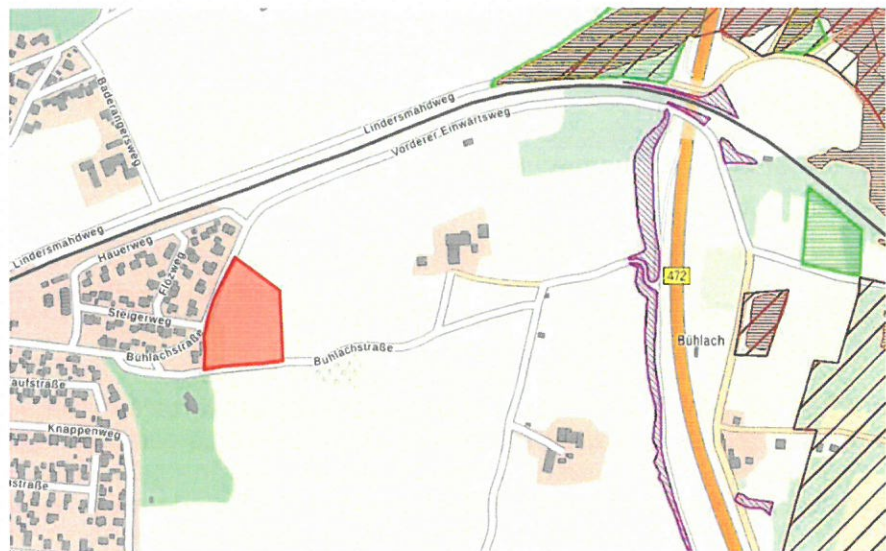


Abb. 7: Arten- und Naurschutz-bedeutsame Flächen in der Umgebung des Planungsgebiets (rot): Ökoflächenkataster (grün und violett schraffiert), Biotopkartierung des LfU (rot schraffiert), FFH-Schutzgebiete (braun schraffiert)

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Wesentliches Augenmerk der Gebäudearchitektur ist die Einbindung in die Hanglage, so dass das Untergeschoss als Hanggeschoss mit technischen Einrichtungen zu wesentlichen Teilen unterirdisch liegt und lediglich der westliche Teil mit dem Eingangsbereich im Norden und Anlieferungsbereich im Süden im Sinne eines Gartengeschosses sichtbar hervortritt. Darüber hinaus springt dieses Geschoss an der Westfassade auf gesamter Länge zurück, um das Erscheinungsbild der hier am höchsten aufragenden Wandhöhe zu reduzieren und somit den Baukörper leichter und schwebender wirken zu lassen. Durch die gewinkelte Anordnung der Gebäudeteile und Übergänge entsteht ein zentraler „Gartenhof“ als Innenhof sowie ein rückwärtig ebenfalls geschützter „Laubenhof“ als Freifläche für die Bewohner der geschlossenen Einrichtung. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt von der Nordseite, wo ein in den Hang eingebetteter Vorplatz entsteht. Ein weiteres Treppenhaus und die Anlieferung sind am südwestlichen Eck situiert. Zudem kann bei Bedarf ein Nebeneingang zum Untergeschoss am östlichen Gebäudetrakt im Norden genutzt werden.

4.2 Grünordnung

Auch für die Grünordnung stellen die landschaftliche Einbindung in die Hanglage sowie den Ortsrand wesentliche Ziele dar. Aus diesem Grunde erfolgt auch die Anordnung der Ausgleichsflächen an das Baugrundstück angrenzend innerhalb des Geltungsbereichs. Ergänzend finden sich zur Nachbarbebauung im Westen sowie zur Eingrünung Richtung Osten „zu begrünende“ Grundstücksflächen als Teil des Baulands. Der Erhalt der beiden prägenden Eschen am unteren Hangfuß wird im Rahmen der Planung gesichert und diese Bereiche in eine Gesamtgrünflächenentwicklung einbezogen. Während zur direkten Eingrünung unterhalb der Stellplätze sowie oberhalb der Gebäude Bepflanzungen heimischer Hecken und Gehölze vorgesehen sind, ermöglichen die angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen die Entwicklung größerer Flächen als extensive, lockere Streuobstwiesen, wie sie typisch für ältere Ortsränder sind.

Darüber hinaus werden die gebäudenahen Freiflächen im Bereich des nördlichen Vorplatzes, der Höfe und entlang der privaten Erschließung sowie auch zur öffentlichen Straße nach Süden hin gärtnerisch ansprechend gestaltet und ebenfalls von Baumpflanzungen begleitet.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom südlich direkt angrenzenden Zweig der Bühlachstraße aus. Um zusätzliche Eingriffe in den Hang zu minimieren, wird die bisherige Friedhofserweiterungsfläche in die Planung einbezogen und dort die Mitarbeiterstellplätze angelegt. Von der Zufahrt führt eine interne Erschließung leicht hangaufwärts am Gebäude entlang. Im rückwärtigen Eingangsbereich finden sich am Vorplatz dann lediglich wenige Besucherstellplätze. Der weitere Verlauf der Bühlachstraße Richtung Osten bleibt oberhalb der Zufahrt verkehrsbeschränkt mit Verbot von Kraftfahrzeugen mit Ausnahme von Anliegern sowie land- und forstwirtschaftlichem Verkehr. Weitere erforderliche Stellplätze werden östlich des nördlichen Zweigs der Bühlachstraße nachgewiesen und mit einer Treppe sowie angrenzendem Hangweg zum Eingang angeschlossen.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Gemäß Baugrundgutachten wurden bei Probebohrungen kein zusammenhängendes Grundwasser angetroffen, allerdings konnten aufgrund der sehr dicht gelagerten Böden und anstehenden Festgesteins nur Tiefen von 1,6 bis 3,6 m erreicht werden. Allerdings wurden Hang-

und Schichtwasser angeschnitten. Die angetroffenen Bodenarten weisen nur eine schwache bis sehr schwache Durchlässigkeit auf, so dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone kaum möglich sein wird. Hinweise auf anthropogene Veränderungen oder Schadstoffe wurden bei den Bodenproben nicht festgestellt.

Aufgrund des starken Gefälles wird eine Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten erstellt. Im Bebauungsplan wird auf dementsprechende Anforderungen an die Gebäudekonstruktion hingewiesen.

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Bestand bereits weitgehend vorhanden, so dass an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden kann. Entsprechende Stromkabel- und Gas- sowie Wasserleitungen (inklusive Schmutz- und Regenwasserkanal) verlaufen in der Bühlachstraße. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet infolge der Bodeneigenschaften nicht möglich ist, ist über vorhandene Sickerschächte eine Ableitung in den Regenwasserkanal in Richtung Hauser Bach erforderlich. Diese wird gedrosselt erfolgen, wobei die Leistungsfähigkeit des Kanals durch entsprechende Maßnahmen durch den Markt Peiting ausreichend gesichert wird. Hierzu wird der Markt so rasch als möglich, spätestens bis zum Anschluss der Niederschlagswasserableitung eine vorhandene Engstelle im Netz beheben.

Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden die Zufahrten ausreichend dimensioniert und zwei Aufstellflächen am Gebäude vorgesehen, von denen aus alle Gebäudeteile im 50 m-Radius erreicht werden können: am nördlichen Vorplatz sowie im Bereich der Anlieferungszone im Süden. Weitere Versorgungsflächen sind außerhalb des Gebäudes nicht erforderlich. Zur Anfahrt ist infolge des Kurvenradius allerdings im Süden die geringfügige Aufweitung der Erschließungsstraße erforderlich. Daher wird der entsprechende Bereich mit als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Unterbringung der Müllbehälter erfolgt im Bereich der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen. Ggf. müssen Tonnen am Abholtag an der Bühlachstraße bereit gestellt werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet „Psychiatrische Wohngruppen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In diesem sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig: Anlagen und Räume für Einrichtungen zur sozialtherapeutischen Behandlung und Wohnen von Menschen mit chronischen psychischen Erkrankungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Gebäude ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Diese wurden mit etwas „Spielraum“ festgesetzt, so dass Lichtschächte und andere untergeordnete Bauteile wie etwa Vordächer mit enthalten sind und somit beim Bauvollzug nicht zu Problemen führen. Innerhalb der Baugrenze wurde ein Bereich definiert, der nur durch Erd- und Obergeschoss überbaut werden darf, und um den das aus dem Hang tretende Untergeschoss somit zurückspringen muss, wie in Kap. 4.1 erläutert.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) und festgesetzte Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Dachform.

Die GR der Hauptnutzung wird textlich mit 2.500 m² festgesetzt. Hiervon sind 450 m² ausschließlich für Terrassen zulässig, von denen max. 100 m², z.B. als Laubengang im östlichen

Hof, überdacht werden dürfen. Für diese Überdachung wurde eine Anbauzone außerhalb der Baugrenze berücksichtigt. Die GR berücksichtigt dabei bereits erforderliche Terrassen in den Innenhöfen und am Vorplatz sowie Lichtschächte und ggf. weitere GR-relevante Bauteile des Hauptgebäudes. Für den Laubengang wird zusätzlich eine Anbauzone definiert, da dieser außerhalb der Baugrenzen zu liegen kommt. Auch der Rücksprung des Untergeschosses um ca. 1 m im Westen bzw. 2 m im Norden des Gebäudes gegenüber den darüber liegenden Geschossen wird planzeichnerisch festgesetzt, um diese wesentliche Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich des Ortsbildes festzuschreiben. Darüber hinaus ist die Fortsetzung des Rücksprungs gemäß V+E-Plan auch noch um die südwestliche Ecke vorgesehen.

Die WH wird infolge der Hanglage einheitlich absolut mit 738,90 m ü. NN festgesetzt. Ergänzend werden als untere Höhenbezugspunkte die geplanten Geländehöhen definiert, über die hinaus nicht abgegraben werden darf bzw. das angrenzende Gelände entsprechend anmodelliert werden muss. Somit wird ein darüber hinaus vergrößertes Erscheinungsbild verhindert. Hangseitig wird nur das Obergeschoss bzw. im Südteil auch das Erdgeschoss sichtbar, talseitig auch das Untergeschoss, so dass talseitig eine Wandhöhe von ca. 10,5 m bzw. eine Dreigeschossigkeit sichtbar werden.

Aus den gewählten Abgrenzungen und festgesetzten Maßen resultiert die Bebauungsmöglichkeit innerhalb der Baugrenzen mit einem Untergeschoss, Erdgeschoss und einem Obergeschoss, wobei das Untergeschoss im Hang nur den zentralen Gebäudeteil unterbaut, nicht jedoch den in den oberen Hang gebauten östlichen Flügel, für den lediglich Erd- und Obergeschoss zulässig sind. Dieser besteht nur aus dem Erd- und Obergeschoss, wobei hier auch das Erdgeschoss in den Hang hineinläuft, der jedoch durch seitliche Stützmauern und den Laubenhof aufgefangen wird, um eine natürliche Belichtung zu ermöglichen. Das Dachgeschoss soll und darf infolge der flachen Dachneigung nicht zu Aufenthaltszwecken ausgebaut werden.

Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebennutzungen und technische Anlagen wurden weitmöglichst in das Hauptgebäude integriert. Lediglich im Norden schließt sich ein Nebengebäude für Gartengeräte inkl. Garage für einen Pflege-Traktor an, das jedoch weitgehend in den Hang integriert wird. Und das Müllgebäude liegt abgesetzt an der Anlieferung im Süden, bindet aber im Anschluss an eine Stützmauer, die für den Anlieferungsbereich erforderlich ist, wiederum teilweise in den Hang und die angrenzenden Böschungen ein. Ggf. können innerhalb der Fläche für Müll als Nebengebäude auch Überdachungen von Fahrradstellplätzen ergänzt werden. Für den Lichthof im Bereich des östlichen Laubenhofs wird ebenfalls ein Nebenbauraum definiert. Darüber hinaus sind Nebengebäude nicht zulässig, da diese und ihre Zugänge die Hanglage deutlich beeinträchtigen und das Landschaftsbild zusätzlich stören würden.

Die Zufahrt sowie Mitarbeiterstellplätze nutzen den ebenen, tiefer gelegenen Bereich im Südwesten, von dort ist auch der Vorplatz zu erreichen, der somit in seiner Größe begrenzt bleibt und keine unverhältnismäßigen Aufschüttungen Richtung Westen hervorruft. Dieser muss eine Stellfläche für Rettungsfahrzeuge aufweisen und umfasst ansonsten lediglich 4 Besucherstellplätze. Weitere erforderliche Stellplätze werden an der nördlichen Bühlachstraße als Längsparker untergebracht, wo überwiegend bereits ein geschotterter Parkstreifen existiert. Zudem wird der Bereich der bisherigen Befestigungen als Abfallcontainer für die ursprünglich angedachte Friedhofserweiterung als überdachte Stellplätze (Carports) geplant, die den Höhengsprung hier auch künftig nutzen. Von dort soll über eine Treppe zu Beginn auch ein Fußweg zum Vorplatz führen.

Die Einrichtung des Marienheims wird von Seiten der Marktgemeinde Peiting gemäß Stellplatzsatzung unter Punkt 7.2 (1 Stellplatz je 3 Betten) der Anlage zugeordnet. Es werden nach Abstimmung mit der Gemeinde insgesamt 22 Stellplätze erforderlich, die zu wesentlichen Teilen den Mitarbeitern im Schichtdienst zur Verfügung stehen. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Stellplätze lässt im Bereich der nördlichen Bühlachstraße etwas

Spielraum für die konkrete Lage bzw. einen weiteren Stellplatz, sollte dieser später erforderlich werden.

Die GR darf durch Nebengebäude und Zufahrten bzw. Zuwege als Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60 überschritten werden. Dies entspricht rechnerisch bezogen auf das Bauland des Sondergebiets von 6.795 m² einer maximalen Versiegelung von 4.077 m². Somit besteht auch hier etwas Spielraum für künftige Anpassungen, da im Rahmen der Freiflächenplanung (zusätzlich zur GR der Hauptgebäude inkl. Terrassen und Überdachungen von 2.500) ca. 1.450 m² für die Nebenanlagen veranschlagt ist.

Die Ausführung von Stellplätzen darf gemäß Stellplatzsatzung vom 30.09.1994 nur mit wasserdurchlässigem Material erfolgen. Im Bebauungsplan wird zusätzlich für diese sowie die Zugänge ein maximaler Abflussbeiwert von 0,7 festgesetzt, so dass ein 30 %-Anteil beispielsweise als offene Fugen durchlässig bleiben müssen. Gemäß Stellplatzsatzung ist auch auf eine ausreichende abschirmende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung zu achten. Anlagen mit mehr als 10 Pkw-Stellplätzen sind demnach mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern, nach jeweils 5 Stellplätze ist ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen mit Querparker im Bereich der ehem. Friedhofserweiterungsfläche sind 11 Stellplätze möglich. Infolge der Ein- und Anbindung an die geplante Gehölzbepflanzung und nördlich festgesetzten Obstbaumwiesen erscheint eine 2. Zäsur vor dem letzten Stellplatz nicht sinnvoll und es wird eine abweichende Regelung in Abstimmung mit der Marktgemeinde getroffen.

Gestaltungsvorschriften

Das Hauptgebäude ist ortstypisch mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 18 bis 22° zu errichten. Lediglich der untergeordnete Gebäudeteil als Verbindung ist als begrüntes Flachdach auszubilden. Dachaufbauten und Einschnitte sind für die Satteldächer mit Ausnahme von Aufbauten für Solaranlagen sowie einer erforderlichen Gaube für das Kühlaggregat mit max. 3,2 m Breite nicht zulässig. Diese befindet sich auf der dem Hang zugewandten Dachseite des östlichen hangparallelen Gebäudeteils. Solaranlagen sind vom Vorhabenträger vorgesehen, diese sind jedoch parallel zur Dachfläche anzubringen mit max. 25 cm Aufständigung, um die Wirkung der ruhigen Dachflächen im Ortsbild nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Über den gewinkelten Gebäudekörper hinaus sollen somit am Ortsrand klare, einfache Bauformen gewahrt bleiben. Das Flachdach am Hauptgebäude ist mit mind. 10 cm Aufbaustärke zu begrünen, so dass sich eine mind. extensive Begrünung ergibt. Auch für die Garage/das Nebengebäude im Norden ist eine Begrünung vorgesehen, die nahtlos in die Hanglage übergeht, dieses soll mit höherer Aufbaustärke eine Begrünung als Bienenweide ermöglichen, die zur Artenvielfalt beitragen kann. Davon ausgenommen wird infolge der Kleinflächigkeit lediglich der Laubengang, die Carports sowie das Müllgebäude.

Im V+E-Plan, der Bestandteil des Bebauungsplans wird, wird die Fassadengestaltung durch Ansichten dargestellt. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Die Eingriffe in den Hang für das Gebäude müssen im Bereich des östlichen und nördlichen oberen Hangs teilweise durch Stützmauern aufgefangen werden, um die Nutzbarkeit der erforderlichen Einrichtungen sowie deren Belichtung zu sichern. Der flache Vorplatz ergibt sich dabei durch den langen, zentralen Gebäudeteil, dessen Nordende durch eine gerade verlaufende Stützwand fortgesetzt wird. Zusätzlich sind Veränderungen der Hanglage zur Herstellung der Erschließung und Anlieferung erforderlich, die ebenfalls durch Stützmauern abgefangen werden müssen. Demzufolge sind größere Stützwände nur an zeichnerisch festgesetzten Orten sowie zur Herstellung der Erschließung zulässig, ansonsten sind Geländeversprünge gleichmäßig zu verziehen.

Darüber hinaus soll die Anlage aber möglichst natürlich in die Umgebung eingebunden werden und weitere, dauerhafte Veränderungen des Hangs auf unbedingt erforderliche Eingriffe

begrenzt werden. Da voraussichtlich auch im Umfeld der festgesetzten Stützmauern sowie ggf. für den Umgang mit über den Hang abfließendem Oberflächenwasser Angleichungen erforderlich werden, die erst im Rahmen der Baugenehmigungsunterlagen final abzugrenzen sind, werden innerhalb der privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ bauliche Anlagen ausgeschlossen jedoch nicht Geländeänderungen. Die Festsetzung geplanter Geländehöhen inkl. 40 cm zusätzlichen Spielraums für spätere Planungsaspekte sowie Festsetzung der unteren Höhenbezugspunkte für die Wandhöhe sichert insgesamt aber die angepasste und in den Hang eingebundene Anlage der Erschließungsflächen am Hang.

Gemäß Einfriedungssatzung vom 24.10.2013 müssen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen offen hergestellt werden und müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen bzw. im Falle von Ausnahmen das Orts- und Straßenbild wahren. Somit sind Einfriedungen bei Bedarf möglich, jedoch weder erforderlich noch vorgesehen. Spezifischer Regelungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich diesbezüglich nicht.

5.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

Der Geltungsbereich grenzt im Süden sowie im Nordwesten an öffentliche Verkehrsflächen. Dies wird in beiden Bereichen durch die Straßenbegrenzungslinie am Rand des Geltungsbereichs gekennzeichnet. Zudem ist die Ein- und Ausfahrt zur südlichen Bühlachstraße festgesetzt. Zur Sicherung einer ausreichend dimensionierten Zufahrt für größere Fahrzeuge wie der Feuerwehr werden zudem Teile der angrenzenden Bühlachstraße sowie deren Aufweitung nach Süden mit als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese berücksichtigen auch randlich erforderliche Böschungen bzw. ggf. erforderliche Abstützung zum Graben, sind bisher im Besitz der Gemeinde und werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Eigene Versorgungsflächen sind nicht erforderlich, da die notwendigen Anlagen innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden können bzw. der Anschluss an vorhandene Infrastruktur ausreichend ist.

5.3 Fläche für die Landwirtschaft

Der nördliche Bereich des Grundstücks wird von der Vorhabenträgerin mit erworben, jedoch nicht für den Nachweis des Ausgleichsbedarfs benötigt. Aus diesen Gründen kann und wird er weiter landwirtschaftlich als Wiese genutzt werden. Denkbar ist auch eine Verpachtung an den Landwirt, der das nördliche Nachbargrundstück bewirtschaftet.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltenswerter Baumbestand

Die beiden mächtigen Eschen am Hangfuß werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Während die untere, große Esche zwischen den Längsparkern als Stellplätzen liegt, stockt die andere, noch mächtigere innerhalb der festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie im Fall eines Ausfalls durch Neupflanzungen gleicher Wuchsordnung zu ersetzen. Für die Bauzeit werden entsprechende Schutzvorkehrungen mittels Baumschutzzäunen festgelegt, da im Umfeld zumindest Stellplätze befestigt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches als „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und können somit auch zur landschaftlichen Einbindung beitragen. In diese wird auch der Bereich der großen Esche einbezogen, der zwar infolge des Baumbestandes ökologisch nicht

als Aufwertung angerechnet werden kann, aber ebenfalls einer zusammenhängenden Pflege unterzogen werden soll. Daher sind die Flächen insgesamt größer als der tatsächlich nachzuweisende Ausgleichsbedarf (s. Umweltbericht Kap. 0).

Die Maßnahmen werden mit textlicher Festsetzung genauer definiert: Die Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen sowie darüber hinaus die große nördliche sowie die westliche Ausgleichsfläche mit Obstbäumen (1 je insgesamt angefangener 100 m²) zu bepflanzen. Aufgrund eines dort geplanten Fußwegs zur Anbindung der Stellplätze ans Gebäude und ggf. begleitend gewünschter Anlagen zur Kleintierhaltung mit Einbezug örtlicher Vereine wurde die Ausgleichsfläche hier unterbrochen und der Bereich als private Grundstücksfläche „zu begrünen“ dargestellt. Dieser Bereich soll aber zusammenhängend ebenfalls als Extensivwiese entwickelt werden.

Für die kleinere Ausgleichsflächen im Südosten ist eine aufgelockerte Bepflanzung mit vereinzelten heimischen Gehölzgruppen aus Sträuchern und kleingruppigen Bäumen vorgesehen, um wiederum ökologische Funktionen zu entwickeln. Zudem wird aus Gründen des Landschaftsbilds die Reihe der Straßenbäume hier fortgesetzt. Details zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 0 zu entnehmen.

Private Grundstücksflächen zu begrünen

Aus Gründen des Landschaftsbilds am Ortsrand und der Hanglänge werden Flächen, die für die Einbindung in die Umgebung erforderlich sind, als private Grundstücksflächen „zu begrünen“ festgesetzt. Auf diesen sind an baulichen Anlagen nur Befestigungen von Rettungs- und Fußwegen zulässig sowie erforderliche, separat festgesetzte Stützmauern. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu entwickeln und gestalten die Übergänge zur Nachbarbebauung und öffentlichen Verkehrsfläche im Westen sowie zur Erschließungsstraße im Süden. Außerdem gliedern sie den Übergang zur freien Landschaft oberhalb im Osten und zur geplanten Obstbaumwiese im Norden sowie die Teilbereiche innerhalb des Sondergebiets mit dem Gebäude und den unterhalb liegenden Stellplätzen. Zusätzlich werden in Abhängigkeit von der speziellen Funktion dieser Flächen unterschiedliche Bepflanzungsfestsetzungen definiert.

Bepflanzungsfestsetzungen

Entlang der Bühlachstraße im Süden sind 5 mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen, zzgl. 2 weiteren in der Ausgleichsfläche, die den Straßenraum als Baumreihe mit prägen werden. Unterhalb der Stellplätze im Westen sowie oberhalb des Gebäudes im Osten sind darüber hinaus Kleingruppen aus Sträuchern zu pflanzen, um landschaftliche Übergänge und eine optische Abschirmung zu schaffen, die jedoch immer wieder durchlässig für Blicke bleibt.

Darüber hinaus ist auch für die überwiegend innerhalb liegenden privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ ein Mindestmaß an zu pflanzenden Bäumen definiert. Diese können sich als Obstbäume im Anschluss an die Ausgleichsflächen fortsetzen oder als heimische Laubbäume Akzente entlang der internen Erschließung gepflanzt werden. Es werden für alle Pflanzungen Mindestqualitätsanforderungen definiert, um eine fachgerechte Entwicklung zu gewährleisten.

Die größeren Stützmauern ab 1,0 m Höhe sind durch Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Sträuchern unterhalb zu bepflanzen, um die ggf. monotone optische Länge zu brechen und auch die Ausblicke aus dem Gebäude attraktiv zu gestalten. Darüber hinaus wird eine Dachbegrünung für größere Flachdächer festgelegt. Diese finden sich am Hauptgebäude und am angebauten nördlichen Nebengebäude. Für diese ist eine extensive Begründung mit 10 cm Substrataufbau festgesetzt, auch wenn für das Flachdach am Nebengebäude eine intensivere Begrünung als insektenfreundliche Blumenwiese vorgesehen ist.

Die Pflanzungen haben fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Für alle Pflanzungen sind die fachlich gebotenen Mindestabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m und 2,0 m für Sträucher jeweils einzuhalten. Zu Flächen anderer Nutzung sind 2,0 m für Bäume ausreichend. Gehölzpflanzungen sind

für die Dauer von ca. 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen oder mit Einzelstammschutz zu versehen, um ein Anwachsen sicherzustellen.

5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zeichnerische Hinweise ergeben sich aus Standortvorschlägen für die textlich festgesetzten Pflanzpflichten, Bemaßungen, Flurgrenzen und geplante Baukörper sowie relevante Höhenlinien, die die Hanglage verdeutlichen.

Textlich wird darüber hinaus auf zu berücksichtigende Satzungen des Markts Peiting, auf denkmalschutzrechtliche, wasserwirtschaftliche, immissionsschutzrechtliche, versorgungstechnische sowie umwelt- und naturschutzrelevante Belange hingewiesen, die in Abstimmung mit den Fachbehörden ergänzt wurden.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung und weiterer Regelungsbedarf

Die Bauherrin erwirbt als Vorhabenträgerin das gesamte Grundstück Fl.Nr. 3924 vom Markt Peiting. Alle rechtlichen Aspekte sowie mögliche weitere Grundstücksregelungen bzgl. der Flächen für die Aufweitung der Erschließung werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.

6.2 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich folgenden Flächenverteilung.

Tab. 1: Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Verteilung in %
Sondergebiet „Psychiatrische Wohngruppen“/Bauland	6.795	64,5
<i>davon zu begrünende Fläche/Grünfläche innerhalb</i>	<i>2.101</i>	<i>19,9</i>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.755	26,1
Landwirtschaftliche Fläche	805	7,7
Öffentliche Verkehrsfläche	188	1,8
Geltungsbereich BP	10.543	100

6.3 Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Umweltbericht dargelegt. Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind infolge des Bestands aus Intensivgrünland und intensiv gepflegten Grünflächen sowie vorhandenen Befestigungen und der Sicherung der 2 prägenden Eschen nicht zu befürchten. Auch randlich vorhandener Baumbestand muss nicht gefällt werden.

Im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung werden die wenigen vorhandenen, prägenden Gehölze erhalten und umfangreich neue Gehölze gepflanzt sowie Ausgleichsflächen direkt am

Baugebiet entwickelt, um die mikroklimatischen Auswirkungen der Flächenversiegelung abzumildern.

Die Festsetzungen werden auf das notwendige Maß begrenzt und eröffnen einen Spielraum für die erforderlichen baulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten. In der Planung werden Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie für Photovoltaikanlagen insbesondere auf den großen Dachflächen mit günstiger Ausrichtung berücksichtigt. Kompakte Bauformen tragen zur Reduzierung des erforderlichen Heizwärmebedarfs bei, der durch eine Pelletsheizung gedeckt werden soll. Vorgesehen ist darüber hinaus die Errichtung der Fassade im KfW 55 EE Standard, die Errichtung in monolithischer Bauweise sowie der Einsatz von Holzbauteilen als nachwachsende Rohstoffe in der Fassade.

Der Umgang mit abfließendem Oberflächenwasser am Hang, insbesondere bei verstärkt auftretenden Starkregenereignissen, wird im Rahmen einer Fließweganalyse geprüft und Ergebnisse zum Satzungsbeschluss aufgenommen sowie in den Baugenehmigungsunterlagen geregelt.

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf dem bisher vorwiegend als Grünland genutzten Grundstück Fl.Nr. 3924 der Gemarkung Peiting ein sonstiges Sondergebiet „Psychiatrische Wohngruppen“ festgesetzt werden, in dem die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau des Marienheims am Ortsrand geschaffen werden. Dies ist erforderlich weil die bestehende Einrichtung im Ortskern nicht mehr ausreichend ertüchtigt und saniert werden kann. Nördlich angrenzend werden auch die erforderlichen Ausgleichsflächen sowie verbleibende landwirtschaftliche Fläche mit festgesetzt.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Hinsichtlich übergeordneter Planungsvorgaben wird auf die Kap. 3.1 und 3.4 verwiesen. Besondere Belange oder Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht oder anderer Fachgesetze sind nicht betroffen.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung (Kategorien I, II und III) der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt,

d.h. durch den Baubetrieb und die Baufeldfreimachung verursachte Auswirkungen

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung Vegetationsdecke und ggf. Fällung randl. Gehölze
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt,

d.h. durch die Gebäude und Befestigung herbeigeführte Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie Überbauung von Wiesenflächen, Grünflächen und randlichen Gehölzen
- Veränderung des Landschaftsbilds in Hanglage
- ggf. Auswirkungen auf gehölzbrütende Vogelarten
- Veränderungen des Mikroklimas und des Oberflächenwasserabflusses

Betriebsbedingt,
d.h. Umweltauswirkungen, die durch die Nutzung, die Gebäudeversorgung oder andere Handlungen in Verbindung mit der neuen Bebauung entstehen

- ggf. Erhöhung Verkehrsaufkommen

Schutzgut Boden

Beschreibung

In der digitalen Geologischen Karte von Bayern (dGK25) wird der Großteil des Geltungsbereichs als Tertiäre obere Meeressmolasse beschrieben. Diese Ablagerungen setzen sich aus einer Wechselfolge aus Mergel und Sand, vereinzelt mit Kies zusammen, alpennah ist auch Sandstein bzw. Konglomerat möglich. In den tieferliegenden Grundstücksteilen, entlang der Bühlachstr. im Süden und Westen des Umgriffs, wird die Struktur als quartäre Talfüllung bzw. quartärer Schmelzwasserschotter dargestellt. Da in diesen ehemaligen Fluss- bzw. Moränenbettbereichen sehr feinkörnige Böden aus Lehm und Schluff vorliegen, die aufgrund ihrer Wasserempfindlichkeit eine wechselnde Konsistenz aufweisen können, ist hier die Tragfähigkeit begrenzt.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) vollständig innerhalb eines als Bodentyp 40d ausgewiesenen Bereichs. Dieser Boden wird fast ausschließlich durch pseudovergleyte Braunerde aus grusführendem Lehmsand bis Lehm ((Kalk-)Sand-, Sandmergel- oder Mergelstein der Molasse) gebildet.

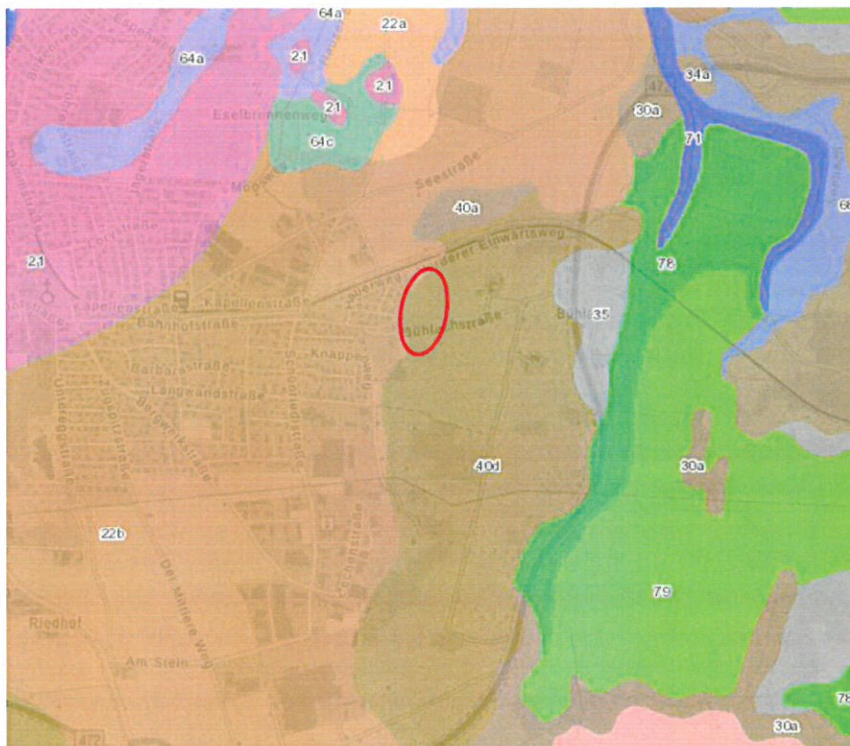


Abb. 8: Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:25.000, Planungsgebiet (rot)

Sofern nicht Wege für die Friedhofserweiterung befestigt sind, ist der Boden durchgehend mit Intensivgrünland bzw. intensiv gepflegten Rasenbereichen bedeckt. Dementsprechend wird der Boden durch diesen Dauerbewuchs vor Erosion geschützt.

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind weder Altlastenverdachtsgebiete noch -funde bekannt.

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzgutes Boden als „mittel“ einzustufen (Kategorie II).

Auswirkungen

Durch eine Bebauung wird mindestens die überbaute Grundfläche von bis zu 2.500 m² zzgl. der Zufahrten von ca. 700 m² vollständig neu versiegelt, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist dort nicht mehr möglich. Dies entspricht einer Haupt-GRZ von 0,37. Weitere Flächen für Stellplätze und Wege von ca. 700 m² werden teilversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Die Gesamt-GRZ wird auf 0,60 begrenzt, was gut 4.077 m² entspricht.

Darüber hinaus muss für die Anlage des Hanggeschosses ein nicht zu vernachlässigendes Volumen an Erdreich ausgehoben und abgefahren werden sowie für die Herstellung der Erschließung das abfallende Gelände teilweise terrassiert bzw. angeglichen werden. Die Errichtung von Gebäuden kann, gerade im Bereich der feinkörnigen Böden am Hangfuß, bei unzureichender Gründung zu Setzungen führen. Diese Wirkfaktoren stellen einen nachhaltigen, nicht wiederherstellbaren Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die durch den Betrieb der neugebauten Gebäude entstehen, sind nicht zu erwarten. Auswirkungen durch den winterlichen Einsatz von Streusalz sind vernachlässigbar.

Baubedingt entstehen Beeinträchtigungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und der Lagerung von Bodenmaterial. Durch den Einsatz von Baumaschinen können lokale Verdichtungen in den oberen Bodenschichten auftreten. Dies hat zur Folge, dass sich das Versickerungsvermögen von Niederschlagswasser geringfügig vermindert und das Abflussverhalten auf der Fläche verändert wird. Außerdem wird so das Wiederherstellungsvermögen der Vegetation tangiert, diese ist unter anderem von der Beschaffenheit des Oberbodens abhängig.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebiets und in dessen näherer Umgebung existieren keine Fließgewässer oder Seen. Ebenso sind keine wassersensiblen oder Hochwassergefahrenflächen verzeichnet, am Hang aber auch kaum zu erwarten. In der Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete, die Wasserschutzgebiete „Kurzenried“ und „Peiting“ liegen im Gemeindegebiet mehr als ca. 3 km entfernt. Die Versickerungsleistung ist in Abhängigkeit von den Bodeneigenschaften natürlicherweise gering. Die Grundwasserneubildung ist im Bestand weitgehend ungehindert, da lediglich im Bereich der bisherigen Friedhofserweiterung kleinere versiegelte Flächen vorhanden sind.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs, auf der Südseite der südlichen Spange der Bühlachstraße, findet sich ein Entwässerungsgraben, welcher dem Ableiten von Niederschlag, der sich auf den umliegenden Feldern und auf der Straße ansammelt, dient. Der Graben führt aufgrund seines starken Gefälles nur nach Niederschlagsereignissen Wasser und liegt sonst trocken. Infolge der Hanglage ist aber bei Starkregenereignissen auch mit abfließendem Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück zu rechnen.

Das Bauvorhaben liegt in der hydrogeologischen Einheit der ungegliederten, verfestigten Unteren Meeresmolasse. Diese ist generell gekennzeichnet durch einen Geringleiter bis Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten.

Bei Ausführung der Bodenbohrungen am 05. März 2020 wurde kein zusammenhängendes Grund- bzw. Schichtwasservorkommen angetroffen. Jedoch wurden in allen Aufschlussbohrungen in Tiefenbereichen ab 0,5 m u. GOK bis maximal 2,9 m u. GOK feuchte bis stark feuchte Bodenschichten angetroffen, wobei es sich vermutlich um Hang- oder Schichtwasser handelt. Die unterhalb liegenden Schichten waren jeweils trocken oder nur schwach feucht,

was auf stauende Zwischenlagen hindeutet. Gemäß den Angaben des UmweltAtlas Bayern zu einer etwa 500 m östlich des Bauvorhabens gelegenen Bohrung wurde dort ein Grundwasserspiegel bei ca. 736,3 m üNN gemessen. Aufgrund der Hanglage wird vermutet, dass es sich dabei um Hang- oder Schichtwasser handelt.

In etwa 2 km südwestlich des Planungsgebiets befindet sich die Grundwassermessstelle PEITING WV 872 TR des gewässerkundlichen Dienstes Bayern des BLfU. Mit 727,65 m ü.NN. liegt die Messstelle auf der gleichen Höhe wie der Hangfußbereich des Planungsgebiets. Da beide Orte in derselben geologischen Einheit (Schmelzwasserschotter, vgl. dGK25) liegen, das Gelände dazwischen relativ eben (± 10 m) ist und sich kein Gewässer zwischen der Messstelle und dem Planungsgebiet oder in der näheren Umgebung befindet, kann ein ähnlicher Grundwasserstand vermutet werden. Außerdem schirmt die durch die Bebauung von Peiting hervorgerufene Versiegelung zwischen der Messstelle und dem Geltungsbereich das Grundwasser vor Veränderungen ab. Der mittlere Grundwasserstand an der Messstelle liegt seit 1981 bei 713,73 m ü.NN., daher wäre im Planungsgebiet näherungsweise ebenfalls von einem Grundwasserspiegel von ca. 10 bis 15 m unterhalb der Geländeoberkante am Hangfuß auszugehen.

Dem Schutzgut Wasser wird eine geringe bis mittlere Bedeutung zugewiesen (Kategorie I bis II).

Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung der neuen Bebauung wird das Abfluss- und Versickerungsverhalten auf dem Baugrundstück verändert. Die im Untersuchungsbereich anstehenden bindigen Böden wie auch die Sande und Sandsteine sind gemäß Bodengutachten als sehr schwach bis schwach durchlässig einzustufen und demnach nicht für Versickerungsanlagen geeignet. Daher ist eine Entwässerung über einen vorhandenen Sickerschacht und gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal des Markts Peiting vorgesehen, der Richtung Hauser Bach als Vorfluter ableitet. Der Regenwasserkanal wird seitens des Marktes Peiting ertüchtigt, um eine schadlose Ableitung gewährleisten zu können.

Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen sowie auftretendes Hang-, Schicht- und Dränwasser kann das Vorhaben mit entsprechenden baulichen Vorkehrungen geschützt werden. Auf das Risiko wird hingewiesen, eine Prüfung erfolgt im Rahmen einer Fließweganalyse.

Infolge der Begrenzung der baulichen Anlagen auf den Südteil des Grundstücks wird die Grundwasserneubildung hierdurch nur mäßig beeinträchtigt, da auch im Bestand mit verstärktem Oberflächenwasserabfluss zu rechnen war. Angesichts des hohen zu erwartenden Flurabstands zum Grundwasser sind auch keine direkten Auswirkungen auf dasselbe zu erwarten. Schichtwasseraustritte sind aber vermutlich betroffen. Zumindest baubedingt ist infolge der Hanglage mit Schichtwasseraustritten zu rechnen, gegenüber denen die Baustelle und das Gebäude zu sichern ist. Gemäß Bodengutachten ist als Bemessungsgrundwasserstand die jeweilige Geländeoberkante anzusetzen. Weitere baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Allerdings könnten bei einem Unfall bzw. einer Beschädigung einer Baumaschine Treib- und Schmierstoffe austreten und durch Versickerung in das Grundwasser gelangen. Das Risiko einer derartigen Verschmutzung jedoch ist, unter Verwendung von fachgerecht gewarteten Maschinen und der Aufsicht von fachkundigem Personal, vernachlässigbar.

Es sind über die Ableitung des Oberflächenwassers hinaus keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Wasserversorgung der neuen Bebauung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz, natürliche Gewässer werden nicht berührt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Peiting ist geprägt durch gemäßigtes, aber warmes Klima mit deutlichen Niederschlägen das ganze Jahr über. Der Juli ist dabei der niederschlagsreichste Monat mit durchschnittlich 150 mm pro m². Die Amplitude der Durchschnittstemperatur reicht von -1,5°C (Januar) bis 18,4°C (Juli). Die Fläche des Planungsgebiets liegt am Ortsrand am Hang einer Hügelkette, die das Siedlungsgebiet gen Osten begrenzt.

Kleinklimatisch dient die offene Wiesenfläche der Kaltluftentstehung, die nach unten zum westlich gelegenen Siedlungsbereich abfließen kann. Schwerpunkt hierfür dürfte das südlich angrenzende Tälchen mit der Bühlachstraße sein. Die überwiegende Westhanglage dürfte noch eine gewisse Wärmebegünstigung aufweisen.

Das Schutzgut Klima/Luft wird als von geringer Bedeutung eingestuft (Kategorie I).

Auswirkungen

Da die Hügelkuppe bereits Einfluss auf bodennahe Luftbewegungen und den Frischluftaustausch der Gemeindeflächen mit der freien Landschaft nimmt, und die Neubauten das Relief in dieser Hinsicht geringfügig verändern, kommt es ggf. zu Auswirkungen auf das Luftaustauschvermögen bzw. die Abkühlwirkung der Luftbewegungen.

Mit der geplanten Versiegelung von Teilflächen des Gebiets wird das Mikroklima verändert. Allerdings kann diese leichte Aufheizung, hervorgerufen durch die Zunahme versiegelter Flächen, weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Zwar erfolgt eine auch hangparallele Bebauung mit dem langen Gebäudekörper, allerdings ragt diese zum oberen Hang nur noch 1 bis 2 Geschosse auf und es werden angrenzend umfangreiche Grünflächen gesichert bzw. bleiben in der Umgebung landwirtschaftliche Flächen erhalten, so dass keine wesentliche Störung des Kaltluftabflusses zu befürchten ist, der über die Mulde entlang der südlichen Bühlachstraße weiter stattfinden kann.

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu berücksichtigen. Eine erhebliche Steigerung des motorisierten Verkehrs entlang der Bühlachstraße, die eine Steigerung von Treibhausgas- und Feinstaubemissionen zur Folge hätte, tritt durch die Neubebauung nicht auf.

Der Einsatz von Baumaschinen verursacht Lärm- und Abgasemissionen, die jedoch zeitlich begrenzt sind.

Es ist voraussichtlich noch von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Die künftig überbaute Fläche ist vollständig auf intensiv bewirtschaftetem Grünland (Biotop- und Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ der BayKompV) geplant. Diese Wiese nimmt den hangaufwärts gelegenen Großteil des Flurstücks Nr. 3924 ein. Im unteren Grundstücksteil findet sich außerdem eine durch einen Zaun vom Rest des Grundstücks abgetrennte Erweiterungsfläche des örtlichen Friedhofs, auf der mit Pflastersteinen befestigte Wege angelegt sind. Zwischen den Wegen findet sich hier ein niedrig gehaltener Rasen (intensiv gepflegte Grünfläche).

Nach Norden, Osten und Süden ist das Planungsgebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Westen schließt der Siedlungsbereich von Peiting an, hier sind hinsichtlich des Schutzguts Flora und Fauna nur Privatgärten zu nennen.

Innerhalb des Planungsgebiets finden sich, entlang des westlich verlaufenden Zweigs der Bühlachstraße, sieben Bäume. Von Norden nach Süden stehen darunter zunächst zwei alte,

erhaltenswerte Eschen (StU. 360 und 180 cm). Die Esche mit geringerem Umfang weist dabei gewisse Totholzanteile auf, dennoch sollte diese erhalten werden. Die größere Esche befindet sich in einem guten Zustand (Vitalität 1). Weiter nach Süden befindet sich, mit ca. 20 m Abstand zur größeren Esche, eine Gruppe von 5 Bäumen mittlerer bis alter Ausprägung. Darunter sind 4 Fichten (StU. 115 bis 165 cm) sowie ein Ahorn (StU. 75 cm).



Abb. 9: Blick Richtung Süden über Eschen am Hangfuß und Intensivgrünland



Abb. 10: Blick Richtung Norden über Friedhofserweiterungsfläche mit randl. Nadelbäumen und Ahorn

Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder andere spezielle Artenschutzgebiete (z.B. FFH, SPA oder Ramsar-Vogelschutzgebiete) sind vom Umgriff nicht tangiert. Ca. 800 m südöstlich des Geltungsbereichs liegt das LSG-00422.01 „Ammertal“ sowie 500 m östlich das FFH-Gebiet 8131-301 „Moorkette Peiting bis Wessobrunn“. Auch finden sich weder kartierte Biotope noch eingetragene Ökokontoflächen im Planungsgebiet. Östlich der B472, in den Waldgebieten Bühlach, Winterleiten, Dragonerfilz und Maiersau, sind zudem zahlreiche Biotope kartiert. In 500 m Entfernung östlicher Richtung ist in den Daten des Ökoflächenkatasters des LfU Bayern die Fläche Nr. 83972 vermerkt. Dabei handelt es sich um Gehölzstrukturen, die die B472 von der Landschaft abschirmen.



Abb. 11: Planungsgebiet (rot); Landschaftsschutzgebiet (grün punktiert, FFH-Gebiet braun schraffiert, Biotope rot quer gestreift)

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten vor. Das Grünland bietet aufgrund der häufigen Mahd und der Nähe zur Siedlung und Gehölzen, der Umzäunung und Freileitung keinen Lebensraum für geschützte Bodenbrüter. Das Fehlen von Oberflächengewässern schließt auch das Vorkommen von Amphibien aus, allenfalls könnte es zu einer Durchwanderung auf dem Weg zu einem entfernten Laichgewässer kommen. Auch für geschützte Reptilien oder Nagetiere sind, angesichts der Strukturen der Fläche, die keine Verstecke bieten, keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden. Die alten Eschen könnten, da sie teilweise abstehende Rinden aufweisen, eine Struktur für Fledermäuse und verschiedene Vogelarten darstellen.

Insgesamt wird den Schutzgütern Flora und Fauna jeweils eine geringe Bedeutung zugewiesen (Kategorie I), lediglich den Bäumen kommt eine mittlere Bedeutung zu, die jedoch nur einen Bruchteil der Fläche ausmachen.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der neuen Wohngebäude geht ein Teil des Grünlands verloren, im Gegenzug werden randliche Flächen extensiviert und bepflanzt. Hierdurch entstehen auch neue Lebensräume. Die Eschen werden durch das Neubauvorhaben nicht berührt. Aus diesen Gründen ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten durch den Neubau im Wiesenbereich berührt werden. Auch die Fichten und ein Ahorn am westlichen Rand werden gemäß Freiflächengestaltungsplan erhalten. Da mittelfristig aber neue heimische und standortgerechte Laubgehölze entwickelt werden, die ökologische Funktionen besser erfüllen können, wird auf eine Festsetzung verzichtet.

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, von der geplanten Nutzung gehen keine wesentlichen Emissionen oder Störungen aus, die zu Konflikten führen könnten.

Der Einsatz von Baumaschinen verursacht Lärm- und Abgasemissionen, die sich schädlich auf die Fauna im unmittelbaren Planungsgebiet auswirken können. Allerdings sind keine besonders oder streng geschützten Arten zu erwarten, die diesbezüglich störungsanfällig wären. Die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen führt zumindest zwischenzeitlich zum Verlust des Grünlands über die Bauflächen selbst hinaus. Dabei ist eine Tötung von in der Wiese heimischen Lebewesen, beispielsweise Insekten, nicht auszuschließen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna aber noch als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Die Landschaft entlang der Hügelkuppe Bühlach mit einer Höhe von ca. 760 m ü. NN direkt östlich des Planungsgebiets, weiter südlich bis 780 m ü. NN setzt sich hauptsächlich aus Äckern und Feldern zusammen. An einigen Orten, häufig in direktem Anschluss an Höfe, finden sich Baumreihen und -gruppen. Der Siedlungsbereich von Peiting beginnt am Hangfuß westlich des Geltungsbereichs, hier liegt auch der „Neue Friedhof“. Die Lage am Ortsrand kann noch als exponiert beschrieben werden. Die Bahnhofsstraße, die ohne erhebliche Krümmung bis ins Zentrum von Peiting reicht, stellt eine wichtige Blickachse zum Planungsgebiet am Hang dar. Der Hangrücken des Bühlachs selbst fungiert als Aussichtspunkt. Der Geltungsbereich und seine nördliche und östliche Umgebung erscheinen mit Ausnahme der Eschen und weiteren Gehölzen am Siedlungsrand überwiegend homogen, nur entlang der südlichen Bühlachstraße grenzt eine Mulde mit Gehölzen an.

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden. Im Südwesten liegt, mit 1 km Entfernung zum Planungsgebiet, das Landschaftsschutzgebiet LSG-00422.01 „Ammertal“ bei Böbing, Hohenpeißenberg, Peißenberg und Peiting.

Insgesamt wird dem Schutzgut „Landschaft“ eine mittlere Bedeutung zugewiesen (Kategorie II).



Abb. 12: Panoramablick Richtung Westen bis Norden über Baugrundstück und Peiting vom südöstlichen, oberen Rand des Geltungsbereichs



Abb. 13: Blick vom nordöstlichen, oberen Rand des Geltungsbereiches Richtung Westen



Abb. 14: Blick Richtung Osten auf südlichen Ast der Bühlachstraße

Auswirkungen

Durch die exponierte Lage im Hangbereich sowie die Abwesenheit anderer Gebäude in ähnlicher Position stellt ein Neubau einen erheblichen Einschnitt in das Landschaftsbild dar. Das entlang der Westfassade ca. 10,5 bis zu 11,1 m hohe Gebäude wird von einer Vielzahl von Blickachsen aus dem Siedlungsbereich sichtbar sein und die freie Sicht vom Hangfuß in Richtung der Hügelkuppel des Bühlachs verändern. Allerdings wird durch die Architektur besondere Rücksicht auf diese Lage genommen und der Baukörper weitgehend parallel situiert. Zusätzlich tragen das im Westen zurückgesetzte Hanggeschoss sowie randliche, lockere Pflanzungen zur besseren Einbindung bei.

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Bauzeitlich führt das Aufstellen von Kränen und Gerüsten sowie Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb zu einer temporären Veränderung des Landschaftsbildes.

Insgesamt sind die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

In dem unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereich von Peiting, um Steigerweg, Hauerweg, Flözweg und Bühlachstraße, finden sich zahlreiche Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser innerhalb von Wohngebieten.

Nördlich des Geltungsbereichs liegt die Bahnstrecke, von der betriebsbedingt gewisse Lärmimmissionen ausgehen. Größere Verkehrsachsen liegen mit der B 472 in ausreichender Entfernung und überwiegend durch die Hügelkette abgeschirmt.

Auswirkungen

Durch den Neubau des Pflegeheims wird der Betrieb für ca. 40 Mitarbeiter und mehr als 60 Patienten gesichert. Wesentliche Störungen für die Anwohner, die durch den Betrieb des Pflegeheims auftreten, sind nicht zu erwarten. Lediglich die ca. 40 Mitarbeiter im Schichtbetrieb und vereinzelt Besucher können Pkws nutzen, so dass der Verkehr nicht wesentlich zunehmen wird. Die Parkplatzan- und Abfahrt erfolgt dabei mit Ausnahme von Notfällen ausschließlich außerhalb der Nachtzeiten. Die größere Stellplatzfläche im Westen wird durch eine Gehölzpflanzung zum direkt angrenzenden Nachbargrundstück abgeschirmt.

Gemäß Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz des Landratsamts Weilheim-Schongau liegen die Immissionen der Bahnstrecke im Geltungsbereich unterhalb der gesetzlichen Grenz- und Orientierungswerte, so dass keine näheren Untersuchungen oder Vorkehrungen erforderlich sind.

Bauzeitlich kommt es durch Baumaschinen zu störenden Lärmimmissionen. Ggf. können im Rahmen der Gründungsarbeiten spürbare Erschütterungen in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets auftreten. Auch ein durch den Baustellenbetrieb erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten, das jedoch zeitlich begrenzt ist.

Insgesamt sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Erholung

Beschreibung

Der Bühlach dient als Naherholungsgebiet für die Bewohner von Peiting, die Hügelkette wird von Radfahrern, Spaziergängern sowie Joggern genutzt. Die Erholungssuchenden erreichen das Gebiet unter anderem über die Bühlachstraße, an welcher auch der Neubaustandort liegt.

Südwestlich des Geltungsbereichs liegt der „Neue Friedhof“.

Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung der Naherholung ist nicht gegeben, das bestehende Wegenetz wird nicht verändert. Die Entwicklung der geplanten Ausgleichsflächen als Obstbaumwiesen sowie die festgesetzte zu pflanzende Baumreihe entlang der südlichen Bühlachstraße können zum Strukturreichtum der Landschaft beitragen. Die bisher im westlichen Geltungsbereich angelegte Erweiterungsfläche des Friedhofs wird nicht mehr benötigt und entfällt künftig.

Insgesamt sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet befindet sich die bisherige Friedhofserweiterungsfläche mit bereits angelegten Wegen sowie der Entsorgungsstation, außerdem verläuft entlang der südlichen Straße eine Freileitung. Durch das geplante Marienheim gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in mäßigem Umfang verloren.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich selbst nicht dokumentiert, in 250 m Entfernung nordöstlicher Richtung sind in den Daten des BLfD die Bodendenkmäler D-1-8231-0007 und D-1-8231-0021 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Hügelgräber aus der Bronzezeit bzw. aus vorgeschichtlicher Zeit. Infolge der Nähe unterliegt auch das Planungsgebiet einer Denkmalvermutung, so dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist.

Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte, sind gegenwärtig nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und Mikroklima. Diese werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Eine weitere Wechselwirkung besteht zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild, z.B. kann ein Eingriff ins Landschaftsbild durch Bebauung am Hang zur Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Bühlachs führen. Diese werden ebenfalls bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle sind die Umweltauswirkungen der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren zusammengefasst.

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	gering	hoch	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	bis mittel	gering	gering bis mittel
Flora und Fauna	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt	mittel	mittel	gering	bis mittel

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt werden können:

Schutzgut Boden und Wasser

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Wege
- Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und gedrosselte Ableitung
- Begrenzung von Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen
- bauzeitliche Absperrung von Ausgleichs- und landwirtschaftlichen Flächen zur Vermeidung irreversibler Bodenverdichtungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Sicherung der prägenden Eschen
- Wiederherstellung von Grünflächen als Wiese und Neupflanzung von Gehölzen zur Eingrünung und Gliederung

- Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe
- Begrünung von Flachdächern an Haupt- und Nebengebäuden
- Begrenzung und Bepflanzung von erforderlichen Stützwänden
- umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzpflichten für das Baugrundstück
- Keine Beeinträchtigungen der Eschen und weiteren Baumbestands während der Bauzeiten (Kronen- und Wurzelschutz)
- landschaftsgerechte Höhenbegrenzung der Wandhöhe der Baukörper auf max. 10,5 m, Rücksprung des Untergeschosses im Westen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze mit Mindestvorgaben für Wuchsordnung und autochthone Pflanzqualität
- Anordnung Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Geltungsbereich eine Einstufung in Kategorie I, als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Tab. 2: Bedeutung des Änderungsbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Bedeutung im Planungsgebiet
Boden	mittel
Wasser	gering bis mittel
Klima/Luft	gering
Flora und Fauna	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering
Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	gering

Dabei sind die geplanten Bauflächen des Sondergebiets zu unterscheiden in das Intensivgrünland in Hanglage, das Kategorie I oben zuzuordnen ist, und die Friedhofserweiterungsfläche, die als intensiv gepflegte Grünfläche mit Teilversiegelung Kategorie I unten zuzuordnen ist. Insgesamt wird das Vorhaben bereits Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35) eingestuft, so dass die Spanne der erforderlichen Kompensationsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6 liegt. Der Bereich der weiteren Stellplätze an den nördlichen Bühlachstraße wird infolge der vorhandenen Einbauten und Befestigungen im Bestand nicht als eingriffsrelevant gewertet, da hier nur geringfügige Veränderungen stattfinden. Somit ist unter der Berücksichtigung der angeführten und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen für die beanspruchte Friedhofserweiterungsfläche ein Faktor von 0,3 anzusetzen, für das Intensivgrünland 0,5.

Tab. 3: Ermittlung Ausgleichsbedarf

Nr.	Bestand für Eingriff Bedeutung für Natur und Land- schaft	Eingriffsschwere	Fläche [m ²]	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf [m ²]
	Teilversiegelte Flächen, intensiv gepflegte Flächen				
	Kategorie I Typ A, Unten				
1	Friedhofserweiterungsfläche für Stellplätze		1.190	0,3	357
	Acker, Intensivgrünland, intensiv gepflegte Grünflächen, Gartenland (strukturarm), junge Obstkulturen				
	Kategorie I Typ A, Oben				
2	Intensivgrünland in Hanglage		5.090	0,5	2.545
	Gesamtsumme Flächenveränderung		6.280		
	Ausgleichsbedarf gesamt				2.902

Hieraus errechnet sich ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von 2.902 m².

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden und somit auch zur Wiederherstellung und Gestaltung des Landschaftsbildes beitragen. Hierfür werden eine große, als Obstbaumwiese zu entwickelnde Fläche im Norden mit einer ergänzenden Teilfläche im Westen, getrennt durch einen Fußweg, vorgesehen sowie eine weitere, ausreichend breite Fläche im Südosten, die der Einbindung in die Landschaft dienen.

Infolge der Aufwertung des Intensivgrünlands in Extensivwiesen mit Obstbäumen und heimischen Gehölzpflanzungen ist eine Aufwertung um 1 Kategorie möglich, so dass ein Faktor von 1,0 angerechnet wird. Der Kronenbereich der Esche von ca. 180 m² kann jedoch nicht mit angerechnet werden, da er durch den Baumbestand bereits in Kategorie II einzustufen ist. Für die Aufwertung der Friedhofserweiterungsfläche ist die Aufwertung von Kategorie I unten in II oben geplant, so dass sogar ein Faktor von 1,5 anzusetzen ist. Dieser berücksichtigt auch den hier neben Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zur Herstellung zunächst durchzuführenden Rückbau von bestehenden Befestigungen, die nicht mehr benötigt werden.

Tab. 4: Ausgleichsbilanz

Nr.	Ausgleichsflächen mit Entwicklungsziel: Streuobstwiesen, Extensivgrünland, heimische Pflanzungen	Fläche [m ²]	Aufwertungs- faktor	anrechenbare Ausgleichs- fläche [m ²]
A1	Fläche im Norden	2.050	1,0	2.050
A2	Fläche im Westen	305	1,5	458
A3	Fläche im Osten	400	1,0	400
	Ausgleichsfläche gesamt	2.755		2.908

Die Ausgleichsmaßnahmen mit einer anrechenbaren Fläche von 2.908 m² können somit vollständig auf dem Grundstück des Baugebietes erbracht und als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Vorgesehen sind:

Anlage/Entwicklung Extensivwiesen als Obstbaumwiese oder mit heimischen Gehölzen

Für die Entwicklung der Extensivwiese im Norden und Westen ist in den ersten 3 bis 5 Jahren noch eine 3-schürige Aushagerungsmahd erforderlich. Eine Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie Mulchen ist nicht zulässig. In Wiesenflächen muss ggf. nach Bedarf eine Nachsaat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen. Die Wiesenbereiche sind nach 5

Jahren nur noch 2-schürig, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. zu mähen. Der Wurzelbereich der Esche ist mit zu entwickeln und zu pflegen.

Darüber hinaus sind auf der nördlichen und westlichen Fläche (A1 und A2) insgesamt mindestens je 100 m² ein Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen.

Auf der südöstlichen Ausgleichsfläche (A3) sind folgende Gehölze zu pflanzen: 2 mittel- bis großkronige Laubbäume zur Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumreihe sowie kleinere Strauchgruppen und 2 weitere kleinkronige Laub- oder Obstbäume.

Für alle Pflanzungen werden Mindestqualitäten und -größen festgesetzt, die auch für die Obstbaumwiese infolge der landschaftlichen Bedeutung bereits etwas höher bemessen wurden. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und die Flächen für mindestens 25 Jahre fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Für alle Pflanzungen sind die fachlich gebotenen Mindestabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m für Bäume und 2,0 m für Sträucher jeweils einzuhalten. Gehölzpflanzungen sind für die Dauer von max. 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen oder mit Einzelstammschutz zu versehen.

Da die Flächen ebenfalls in das Eigentum der AWO übergehen, ist für die Ausgleichsflächen die Sicherung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, erforderlich.

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit insgesamt ca. 6.800 m² Fläche ausgewiesen. Neben den bereits erläuterten schutzgutbezogenen Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren, umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Durch die Maßnahme werden keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die Abfallentsorgung erfolgt im Gebiet wie im Landkreis Weilheim-Schongau über die EVA Abfallentsorgung GmbH. Bei Abrissarbeiten anfallender Bauschutt und sonstige Materialien werden fachgerecht entsorgt. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht des Markts Peiting nicht berührt. Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes bestehen nicht.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nicht erforderlich. Der Bahnhof Peiting-Ost an der Bahnstrecke Weilheim-Peißenberg-Schongau liegt noch in fußläufiger Entfernung (ca. 750 m) zum Plangebiet.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste der Betrieb des Marienheims in Peiting beendet werden. In der Region würde keine entsprechende Einrichtung mehr zur Behandlung zur Verfügung stehen und auch die ca. 40 Arbeitsplätze im Ort könnten nicht gesichert werden. Allerdings wäre dann eine Bebauung am Ortsrand nicht erforderlich und die Flächen könnten weiter landwirtschaftlich als Wiesen genutzt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standortmöglichkeiten u.a. die Sanierung des Marienheims im Ort sowie weitere Alternativstandorte wurden im Vorfeld umfangreich untersucht, vgl. Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung.

Hinsichtlich der Alternativen am nun gewählten Standort wurden darüber hinaus in Geländestudien unterschiedliche Stellungen der Baukörper sowie Varianten zur Anlage der Erschließung und Stellplätze untersucht, um die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering zu halten. Die nun gewählte gewinkelte Gebäudestellung als mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung verfolgte Alternative 4 schnitt hierbei am günstigsten ab und verursacht geringere Eingriffe in den Hang als die anderen, die massivere Baukörperausprägungen darstellen. Mit der Verlegung der Zufahrt auf die Südseite konnten darüber hinaus Auswirkungen auf die Anwohner im Westen weiter reduziert werden. Auch der Einbezug der nicht mehr benötigten Friedhoferweiterungsfläche ermöglicht die Anlage benötigter Stellplatzflächen in flacherem Gelände, so dass Veränderungen des Hangs reduziert werden. Dabei werden zusätzlich im Bestand vorhandene Versiegelungen genutzt.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Naturausstattung als artenarmes Offenland mit wenigen, randlichen Gehölzbeständen verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm Weilheim-Schongau) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden hatten im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass kein Monitoring erforderlich wird. Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß städtebaulichem

Vertrag vom Planungsbegünstigten zu erbringen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Für diese Fläche ist eine grundbuchrechtliche Sicherung als Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde zu bestellen. Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung oder festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt Weilheim-Schongau sichergestellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit insgesamt ca. 6.800 m² Fläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst 1,04 ha. Für das Hauptgebäude selbst werden bis zu 2.050 m² Grundfläche versiegelt, die Gesamt-GRZ wird auf gut 4.075 m² begrenzt. In diesem Umfang geht landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzte Fläche sowie eine teilversiegelte Rasenfläche verloren. Der Baumbestand mit prägenden Eschen wird jedoch erhalten. Darüber hinaus werden erforderliche Ausgleichs- sowie verbleibende landwirtschaftliche Flächen auf dem Grundstück gesichert. Die Ausgleichsflächen sowie umfangreiche grünordnerische Festsetzungen gewährleisten künftig die landschaftliche Einbindung des Sondergebiets am Ortsrand.

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt bereits als mittel einzustufen sind. Ausschlaggebend hierfür sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Schutzgüter Boden sowie Wasser und Klima/Luft. Diese sind insbesondere der erforderlichen Größe der Baukörper und Veränderungen am Ortsrand geschuldet. Insbesondere die letzten können nicht mehr eindeutig als gering eingestuft werden. Allerdings werden die landschaftlichen Auswirkungen durch die Anordnung der Ausgleichsflächen im Gebiet und Entwicklung als ortstypische Obstbaumwiesen deutlich verringert bzw. entstehen infolge der Bauleitplanung neue Strukturen. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden als gering eingestuft.

Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Marktgemeinde Peiting und ihre Nachbarorte gegeben. Umweltrelevante Eingriffe werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet kompensiert, so dass keine Beeinträchtigungen verbleiben. Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 1997: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Weilheim-Schongau.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2003: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.03. 2018

Markt Peiting 2019: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 23.07.2019. NRT Bürogemeinschaft in Zusammenarbeit mit Hesselberger Architektur- und Stadtplanungs-GmbH.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Regionaler Planungsverband Oberland 2020: Regionalplan Oberland (17) i.d.F. der 10. Fortschreibung vom 27.06.2020.