

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Torfwerk Hohenbrand“  
Marktgemeinde Peiting  
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (Schreiben der Regierung von Oberbayern Az: 422-4621.1-WM-19.1 vom 11.11.1983):

Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher 25 mal geändert.

Die Marktgemeinde hat am 25.01.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig die erforderliche Flächennutzungsplanänderung. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Auf dieser Fläche ( Fl.Nr. 5368 ) befinden sich die Gebäude des ehemaligen Torfwerks Hohenbrand. Der Eigentümer, die Fa. BHS, möchte den Bereich wieder einer gewerblichen Nutzung zuführen. Der gesamte Geltungsbereich liegt zudem innerhalb des Naturschutzgebietes „Schwarzlaichmoor“. Einer Nutzung nach § 35 BauGB wurde das naturschutzrechtliche Einvernehmen verweigert. Inzwischen wurde das Verfahren zur Herausnahme dieser Fläche aus dem Naturschutzgebiet eingeleitet. Um Baurecht zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, stellt der Markt Peiting diesen Bebauungsplan auf.

Mit der Erstellung des Planentwurfs zum Bebauungsplan wurde die Planungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt. Den Grünordnungsplan erstellt das Büro für Landschafts- und Ortsplanung, Tietz & Partner GmbH in München.

**B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs:**

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich, im Osten von Peiting, im Ortsteil Hohenbrand innerhalb des Naturschutzgebietes Schwarzlaichmoor. Hier befindet sich das ehemalige Torfwerk. Die Fläche ist umgeben von hochwertigen, schützenswerten Flächen des Naturschutzgebietes. Innerhalb des Geltungsbereichs sind erhaltenswerte Bäume, Hecken und Sträucher vorzufinden neben naturnahen Flächen, die ebenfalls zu erhalten sind. Lediglich im Süden grenzt eine Splittersiedlung mit Wohnbebauung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Größe der auszuweisenden Fläche beträgt 15103 m<sup>2</sup>.

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

Die Firma BHS beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen Torfwerkes eine Nutzungsänderung vorzunehmen. Es sollen zwei Gewerbebetriebe mit je einer Betriebsleiterwohnung errichtet werden und dabei der Gebäudebestand erweitert werden. Auf Grund der Nähe zum Naturschutzgebiet und des fehlenden Kanalanschlusses ist es erforderlich, den Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) festzusetzen. Die Nutzung der Betriebe darf nicht zu Störungen des angrenzenden Naturschutzgebietes führen. Abwasserintensive Betriebe können im Geltungsbereich nicht untergebracht werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude in Verbindung mit einer maximalen Bauhöhe soll eine orts- und landschaftsgerechte Bauweise innerhalb der Gewerbefläche erreicht werden.

Um dem ländlichen Ortsbild zu entsprechen, sind entsprechende gestalterische Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung vorgenommen worden. Aufgrund der exponierten Lage im Außenbereich, vergleichbar mit einem Aussiedlerhof, ist bei den gestalterischen Festsetzungen die Festsetzung der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Punkt 8.2 – 8.4 besonders wichtig.

Flächenverteilung:

Öffentliche Verkehrsfläche	1360 m <sup>2</sup>
Nettobaufläche	11133 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2610 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich	15103 m <sup>2</sup>

### **D) Erschließung:**

1. Die Erschließung erfolgt über eine von der B 472 abzweigende bestehende Erschließungsstraße.
2. Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech – Elektrizitätswerke.
3. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.
4. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind mechanisch-biologisch mittels Kleinkläranlage zu reinigen.
5. Die Müllabfuhr ist zentral durch den Landkreis geregelt.

## **E) Grünordnung**

### **1. Bestandsgrundlagen**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet im Bereich der präalpinen Moränenlandschaft des nördlichen Alpenvorlandes.

Laut Gliederung der landschaftsökologischen Einheiten des Landschaftsplanes Markt Peiting (1981/752) gehört Hohenbrand zur Einheit Nr. 9 "Östlicher Jungmoränen-Moorbereich".

Vorkommende Böden sind Moorböden, Anmoor-Gelübden bis zu Torfböden der Hochmoore.

Relief: Ebenes Gelände mit Höhenlagen um 720 – 750 m über NN.

Vegetation und Biotoptypen

Herausnahme des Planungsgebietes aus dem bestehenden NSG "Schwarzlaichmoor":

das Verfahren zur Neufassung der Schutzgebietsgrenzen läuft derzeit.

Damit direkte Angrenzung an das NSG "Schwarzlaichmoor"; westlich vom Planungsgebiet liegt das wertvolle Hüttenwies-Filz. Es handelt sich um ein teilabgebautes Spirken-Hochmoor mit verheideten Partien und ausgedehnten Wachstumskomplexen in ehemaligen Abtragungsbereichen.

Die aktuell vorkommende Vegetation wurde in der Bestandsaufnahme zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgenommen (siehe unter Pkt.4).

### **2. Grünordnerische Zielvorstellungen**

Aufgrund der direkten Angrenzung an das NSG "Schwarzlaichmoor" handelt es sich bei dem Planungsgebiet um einen ökologisch äußerst sensiblen Bereich.

Folgende Planungsleitlinien sind abzuleiten:

- keine Verschlechterung für die Ressourcen der angrenzenden Gebiete: Boden, Wasser, Luft und Biotope
- entsprechende Eingrünung des Gewerbegebietes
- Eingriffs- / Ausgleichsregelung lt. § 1a BauGB; siehe Anhang: Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Maßnahmen im Bereich der Erhaltung wertvoller Flächen oder Elemente

- Erhalt naturnaher Flächen auf dem Planungsgebiet
- Sichtschutzmaßnahmen

Maßnahmen im Bereich des Naturschutzes

- Berechnung des Ausgleichsflächenbedarf: Bereitstellung geeigneter Flächen  
siehe Ausgleichsflächenplanung auf Fl.Nr. 935 Markt Peißenberg

### **3. Erhaltung naturnaher Flächen**

Aufgrund der Bestandserhebung (Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) sind die naturnahen Randflächen im nordöstlichen Randbereich als wertvoll einzustufen und zu erhalten.

Sie dienen als Puffer zum angrenzenden Naturschutzgebiet. Die Einzäunung mit 1,80 m hohem Maschendraht soll die Erhaltung der Flächen in der Praxis (im Anschluß Fahrbereiche, Lagerflächen im GE) gewährleisten.

Eine Baumreihe bestehend aus Ahorn, Birken und Pappeln soll die Abgrenzung zw. GE und naturnahen Flächen betonen und deutlich machen.

### **4. Vorhandene Bäume, zu erhalten**

Hierbei handelt es sich um eine Pinus mugo sowie zwei Birken im Bereich der bestehenden Wohnung (Einzelgebäude).

Eine Fichte, zwei Birken und eine Hainbuche im Zugangsbereich sind aufgrund der baulichen Maßnahmen nicht zu halten.

### **5. Einzelbaumpflanzung**

Durch die festgesetzte Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Baumarten soll der Lage in der freien Landschaft Rechnung getragen und eine optische Einbindung erreicht werden. Die vorgeschriebene Größenordnung der zu verwendenden Pflanzen ist aufgrund der Baumaßnahme Mindeststandard.

Die Baumreihe (Spitzahorn) vor den Parkplätzen dient im Zusammenhang mit der Heckenpflanzung als Sichtschutz zu den Parkplätzen und zum Werksgelände hin. Die übrigen Einzelbaumpflanzungen am Rand sollen eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Eingrünung erreichen.

### **6. Hecken- und Strauchgehölze, zu erhalten**

Der vorhandene, ca. 2,0 m breite, in Teilen lückige Gehölzaufwuchs (Wildwuchs) ist zu erhalten, da er bereits eine ökologische Eingrünung darstellt.

### **7. Hecken und Strauchgehölze, zu pflanzen**

Die in den grünordnerischen Festsetzungen ausgewiesenen Gehölzsäume bestehend aus heimischen, autochtonen Gehölzen- sind so zu pflegen, daß sie sich zu einem aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensraum für Fauna und Flora entwickeln können.

Infolge der Pflanzdichte, Größe und Zusammensetzung können in kurzer Zeit geschlossene Gehölzflächen in Anlehnung an den bestehenden Gehölzaufwuchs entstehen.

### **8. Rank- und Kletterpflanzen an Gebäudewänden**

Durch die festgesetzte Eingrünung der Gebäudeteile soll der Lage in unmittelbarer Grenzfläche zum bestehenden NSG Rechnung getragen werden. Die Rank- und Kletterpflanzen sind so anzulegen und zu pflegen, daß sie sich zu einem hochwertigen Lebensraum für die Fauna (Vögel, Insekten) entwickeln können. Um eine entsprechende Ausbildung zu sichern, erfolgt eine kompetente Ausführung.

### **9. Wildwiese magerer Ausprägung im Anschluß und zwischen der Gehölzeingrünung**

Die Wildwiesenflächen sind so zu pflegen und zu sichern, daß sie einen dem Gehölzsaum vorgelagerten freien Lebensraum bilden. Hierfür ist eine Mahd 1 x jährlich erforderlich.

**10. Gartenfläche Betriebsleiterwohnung**

Die ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch zu pflegen. Um der Gestaltung eine gewisse Variabilität zuzulassen, unterbleibt – mit Ausnahme der Festsetzungen zur Baumpflanzung – eine detaillierte Festsetzung.

**11. Stellplatzflächen**

Um die Wasserversickerung möglichst hoch zu halten, sollen die Parkplätze einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen und mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

**12. Feuerwehrezufahrt (Ostseite)**

Die Feuerwehrumfahrt an der Ostseite des Planungsgebietes ist aus ökologischen und naturschutzfachlichen Gründen mit wasserdurchlässigem Schotterrasen auszuführen.

Eine Nutzung als ständiger Fahr- / Lagerbereich ist auszuschließen.

**13. Ausgleichsflächen**

Für die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe sind im Bereich des Geltungsbereiches geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

**F) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lt. § 1 a BauGB**

Siehe hierzu das vom Büro Tietz & Partner GmbH vorgelegte Konzept (siehe Anhang).

Aufgestellt:  
Weilheim, 6.02.02  
Kreisplanungsstelle  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
I.A.

  
Brigitte Bardenheuer



Peiting, den 31. JAN. 2003  
Marktgemeinde Peiting

  
.....  
Asam, 1. Bürgermeister

Büro für Landschafts- und Ortsplanung  
Tietz und Partner GmbH  
81375 München

geändert: 26.7.2002