

Markt Peiting

Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan

„GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 2. Änderung
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht

Vorentwurf
i. d. F. vom 16.04.2024

Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Peiting für den Bebauungsplan „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 2. Änderung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Peiting folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage von Peiting, im westlichen Teil des dortigen Industriegebietes, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“ bzw. dessen 1. Änderung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2412 (TF, Verkehrsfläche), 2412/1 (TF, Schnalzstraße), 2448/2 (TF, August-Moralt-Straße), 2459 (TF, August-Moralt-Straße), 2484 (TF), 2485 (TF), 2487, 2487/1, 2487/5, 2488, 2488/5 (TF, Schnalzstraße), 2488/6 (TF, Schnalzstraße) und 2489, alle Gemarkung Peiting.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,15 ha auf. Diese unterteilt sich in die für Bebauung vorgesehene Fläche von insgesamt ca. 4,56 ha und eine Fläche für Retentionsraumausgleich von ca. 0,59 ha. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Für den Bebauungsplan wird als Ausgleichsfläche eine Fläche außerhalb des genannten Gebietes festgesetzt. Deren Lage und Fl. Nr. wird noch ermittelt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 16.04.2024. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 16.04.2024 beigefügt.

§ 3 Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Planung und deren erster Änderung

- 3.1 Es ändern sich Festsetzungen in der Planzeichnung (siehe dort).
- 3.2 Die textlichen Festsetzungen der Satzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 69 „GI-Gebiet Westlich der Schnalzstraße“ sowie dessen erster Änderung bleiben weiterhin gültig. Es ändern sich lediglich nachfolgende Festsetzungen.

§ 4 Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Satzung

- 4.1 Punkt C) 1.3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung der ursprünglichen Satzung wird wie folgt ersetzt:
„Im Plangebiet sind private Verkehrs- und Stellplatzflächen festgesetzt.“
- 4.2 Punkt C) 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen der ursprünglichen Satzung wird um den Satz ergänzt:
„Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Wandhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand bzw. bis zur Oberkante der Attika.
Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante First.
Betrieblich oder technisch bedingte Überschreitungen der max. zulässigen Wandhöhe (bzw. Firsthöhe) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies wie (z. B bei Kaminen, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen etc.) erforderlich wird. Die Abstandsflächenregelung gemäß Bayerischer Bauordnung BayBO bleibt davon unberührt.“

- 4.3 Punkt C) 6. Pflanzgebote der ursprünglichen Satzung wird um den Satz ergänzt: „Im Plangebiet sind private Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Sie sind gemäß der beistehenden Artenliste mit Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen. Grünflächen dürfen für Zufahrten überbaut werden, wenn diese für den Betriebsablauf notwendig sind.“
- 4.4 Punkt C) 11. Abgrabungen und Aufschüttungen der ursprünglichen Satzung wird um den Satz ergänzt: „In der Planung sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen eingezeichnet. Ein Teil dieser Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ist als Fläche für Entwässerung festgesetzt. Dort soll ein Retentionsraumausgleich für die im Umfeld liegende Überschwemmungsfläche geschaffen werden. Die Abtragung hat gemäß den Vorgaben der diesbezüglichen Planung der Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG zu erfolgen. Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.“

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 2. Änderung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.04.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Peiting, den

Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Lageplan und Schnitte Retentionsausgleich, erstellt von Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, zu Projekt: Ausbau des Werkes in Peiting Retentionsausgleich, Plan-Nr.: 12063301-HW, Vorabzug Stand 29.03.2022

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage von Peiting, im westlichen Teil des dortigen Industriegebiets, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“ bzw. dessen 1. Änderung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2412 (TF, Verkehrsfläche), 2412/1 (TF, Schnalzstraße), 2448/2 (TF, August-Moralt-Straße), 2459 (TF, August-Moralt-Straße), 2484 (TF), 2485 (TF), 2487, 2487/1, 2487/5, 2488, 2488/5 (TF, Schnalzstraße), 2488/6 (TF, Schnalzstraße) und 2489, alle Gemarkung Peiting.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,15 ha auf. Diese unterteilt sich in die für Bebauung vorgesehene Fläche von insgesamt ca. 4,68 ha und eine Fläche für Retentionsraumausgleich von ca. 0,59 ha. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

Für den Bebauungsplan wird als Ausgleichsfläche eine Fläche außerhalb des genannten Gebietes festgesetzt. Deren Lage und Fl. Nr. wird noch ermittelt.



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, mit Gewerbegebiet (Nord) und Retentionsraumausgleich (Süd), unmaßstäblich

1. Veranlassung

Der Markt Peiting möchte der im Plangebiet angesiedelten Firma eine Betriebserweiterung ermöglichen. Durch diese soll die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes gesichert werden. Um die für die Erweiterung nötigen Gebäude errichten zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Dazu müssen die Baugrenzen angepasst sowie Grünflächen reduziert werden.

Um dies zu erreichen, stellt der Markt den gegenständlichen Plan auf. Durch klare Definition der Grün- und Verkehrsflächen im Plangebiet soll dennoch eine angemessene Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden. Die Satzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie dessen erster Änderungen bleiben in Kraft, werden jedoch geringfügig auf die veränderten Gegebenheiten angepasst.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region 17 Oberland dargelegt.

Der Markt Peiting liegt gemäß LEP im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihm ist dort eine Funktion als Mittelzentrum zugeordnet. Der Markt bildet dabei mit der Stadt Schongau ein Doppelzentrum.

Da es sich bei der Planung um ein geringfügige Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, der das ursprüngliche Vorhaben im moderaten Umfang erweitert, ist nicht davon auszugehen, dass die Planung den Zielen von Regionalplan oder Landesentwicklungsplan widerspricht.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Peiting verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde bereits für den zugrundeliegenden Bebauungsplan geändert und das betreffende Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2. Da die gegenständliche Planung dieses Ziel weiterverfolgt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

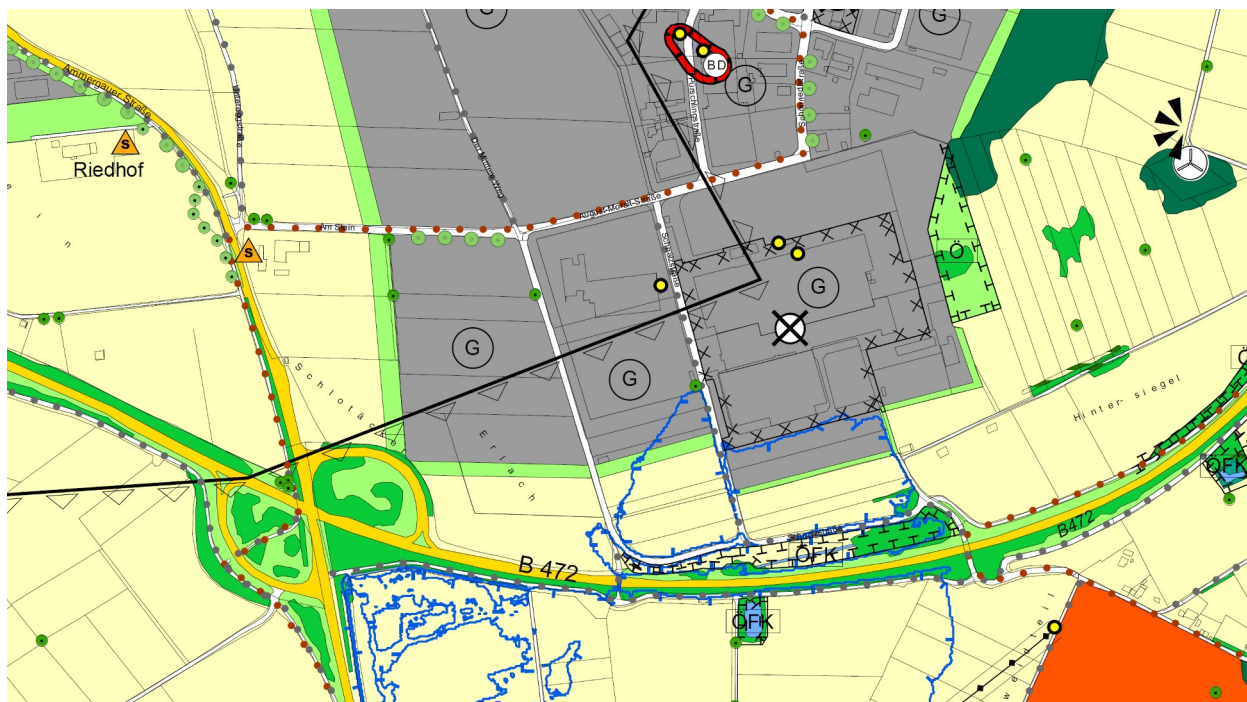


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Peiting für das gegenständliche Plangebiet, unmaßstäblich

3. Lage und Bestand

3.1 Derzeitige Bebauung

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung ist bereits überwiegend als Firmengelände genutzt. Im Plangebiet finden sich die bisherigen Betriebsgebäude der dort ansässigen Firma sowie private Verkehrs- sowie Parkplatzflächen, umgeben von privaten Grünflächen. Der separate Geltungsbereich im Süden des Plangebietes ist derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, ebenso wie die bisher ungenutzten Flächen im nördlichen Gel-

tungsbereich. Im Südteil soll auf ca. 0,59 ha eine Abgrabung für einen Retentionsraumausgleich erfolgen. Dort werden zwischen 0,20 und 0,50 m, teils auch weniger, abgetragen, um insgesamt 658 m³ Retentionsvolumen zu schaffen.

3.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet im nördlichen Geltungsbereich ist teils bebaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt, teils als private Grünfläche oder intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche genutzt. Es liegt weitgehend eben auf ca. 723,8 m ü NN, mit einer Absenkung auf bis zu ca. 722,5 m üNN in der südöstlichen Ecke. Der südliche Geltungsbereich liegt ebenfalls weitgehend eben auf ca. 722,5 m üNN bis ca. 722,9 m üNN.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodentyp „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet überwiegend lehmige Böden guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Der bereits bebaute Teil des Plangebietes ist hierbei in der Karte als Ackerfläche kartiert, der noch unbebaute Teil als Wiesenfläche.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe Durchlässigkeit vor ($> 1E-3 - 1E-2$).

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird die im Plangebiet ansässige Firma ihren Gebäudekomplex nach Süden erweitern. Dazu werden auch weitere private Verkehrsflächen geschaffen, die sowohl für den Produktionsablauf, als auch für die Erschließung sowie für Mitarbeiterparkplätze notwendig sind. Nicht bebaute Flächen werden als Grünflächen festgesetzt. Im Süden wird eine Abgrabung geschaffen. Auf ca. 0,59 ha werden im Schnitt zwischen 0,20 m und 0,50 m abgegraben, um einen Retentionsraumausgleich für die dortige Hochwasserfläche zu schaffen. Dadurch geht bisher intensiv landwirtschaftlich genutztes, naturschutzfachlich wenig bedeutsames Grünland verloren. Durch die Anpflanzungen im Plangebiet wird jedoch die Biodiversität eher erhöht. Weitere negative Auswirkungen bringt die Planung nicht mit sich.

3.4 Denkmalschutz

Nordöstlich des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr. 234967 und der Akten-Nr. D-1-8231-0006. Es wird beschrieben als „Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Durch den Abstand zum Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die gegenständliche Planung durch das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt wird, zumal die durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung ermöglichte Firmenerweiterung auf der dem Denkmal abgewandten Seite des Plangebietes erfolgt. Auch wenn aufgrund der teils großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung des Denkmals durch die gegenständliche Planung auszugehen ist, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Sollten derartige Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG zu verfahren (siehe auch ursprüngliche Planung unter „D) Hinweise“).

4. Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehenden Straßen, die nördlich am Plangebiet vorbeiführende August-Moralt-Straße. Diese mündet in die Schönriedlstraße, über welche das örtliche und überregionale Verkehrsnetz erreicht werden kann.

4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Das DWA Merkblatt M 153 II „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 II „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW sind zu beachten.

4.1.3 Hochwasserschutz

Im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist eine Abgrabung vorgesehen. Diese dient der Schaffung eines Retentionsraumausgleichs. Damit soll der Gefahr eines 100-jährigen Hochwassers, die im Plangebiet besteht, begegnet werden. Das HQ-100-Überschwemmungsgebiet (ohne Berücksichtigung des Retentionsraumausgleichs) ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Um dieser Hochwassergefahr zu begegnen, soll durch Abgrabung der genannte Retentionsraumausgleich geschaffen werden. Dessen Planung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben. Dazu gab die Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG nachfolgende Erläuterung:

„Die Berechnungen wurden auf Grundlage des bestehenden 2D-hydraulischen Modells durchgeführt, welches i.R. d. Ermittlung des HQ100-Überschwemmungsgebietes des Peitnach, Haselbächlein und Ramsauer Graben durch Steinbacher-Consult für den Markt Peiting aufgestellt wurde. Im Zuge des Hydraulischen Nachweises wurde das Modell in Bereich Fl.-Nr. 2487/5, 2487/1 und 2487 hinsichtlich der bestehenden Bebauungssituation mit DGM1 (Stand 24.02.2021) aktualisiert. Das Grundmodell stammt aus dem Jahr 2015.

Für die exakte modelltechnische Ermittlung des Retentionsvolumens wurden die Grundflächen des geplanten Gebäude geometrisch in das Berechnungsnetz eingearbeitet, jedoch weiterhin als unbebautes Vorland deklariert.

Für die genaue Ermittlung des verloren gegangenen Retentionsraumes im Bereich des geplanten Gebäude wurde erforderlich, dass die Gitterlinien des Berechnungsnetzes an den Außengrenzen der geplanten Gebäude liegen.

Das maximale Retentionsvolumen im Bereich des geplanten Bauvorhabens auf den Grundstücken Fl.Nr. 2487 und 2487/1, Gemarkung Peiting, beträgt nach o.g. Berechnung bei einem HQ100-Ereignis ca. 650 m³.

Dies entspricht dem Retentionsverlust nach der Durchführung des Bauvorhabens gemäß der zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Anbei Ausschnitt aus dem Berechnungsmodell, mit Angaben zur Retentionsvolumen (rote Kästchen).



Abbildung 3: Maximales Retentionsvolumen bei einem HQ100-Ereignis im Bereich des geplanten Bauvorhabens auf den Grundstücken Fl.Nr. 2487 und Fl.Nr. 2487/1“

4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Durch die gegenständliche Planung wird die Baugrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes nach Süden erweitert, um eine Erweiterung der im Plangebiet angesiedelten Firma zu ermöglichen. Damit soll der Bau neuer Firmengebäude sowie weiterer, für die Betriebsabläufe notwendiger Einrichtungen realisierbar werden. Dies umfasst auch Parkplatzflächen, Parkdecks etc., aber auch Grünflächen, teils mit Pflanzstandorten, im Plangebiet. Durch die präzisen Festsetzungen von Verkehrs- und Grünflächen außerhalb der bebaubaren Areale soll klar definiert werden, wo die für den Betrieb nötigen Parkplatzflächen geschaffen werden. Außerdem wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird eine maximale GRZ von 0,83 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ entspricht der Notwendigkeit, die innerbetrieblichen Abläufe sicher zu stellen, sowie dem notwendigen Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erscheint eine möglichst effiziente und kompakte Nutzung durchaus sinnvoll.

Durch die erhöhte GRZ kann eine weiterer Flächenverbrauch des Betriebes deutlich minimiert werden und trägt dadurch der Forderung nach sparsamer Flächenversiegelung Rechnung. Ein Beitrag zum Klimaschutz und Klimaanpassung ist die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Pflastersteinen für die Errichtung der Stellplätze. Nachdem eine maximale GRZ festgesetzt wird, kommt demzufolge der § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO nicht zur Anwendung.

Schließlich finden sich in der Planzeichnungen Flächen für Abgrabungen. Die größte davon, im südlichen Teil des Geltungsbereiches, dient der Schaffung eines Retentionsraumausgleichs. Damit soll der Gefahr eines 100-jährigen Hochwasser, die im Plangebiet besteht, begegnet werden.

Die untenstehenden Abbildungen 4, 5 und 6 verdeutlichen die Änderungen der gegenständlichen Planung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan und zu dessen erster Änderung.



Abbildung 4: Ursprünglicher Bebauungsplan, unmaßstäblich

Abbildung 5: erste Änderung des Planes, unmaßstäblich

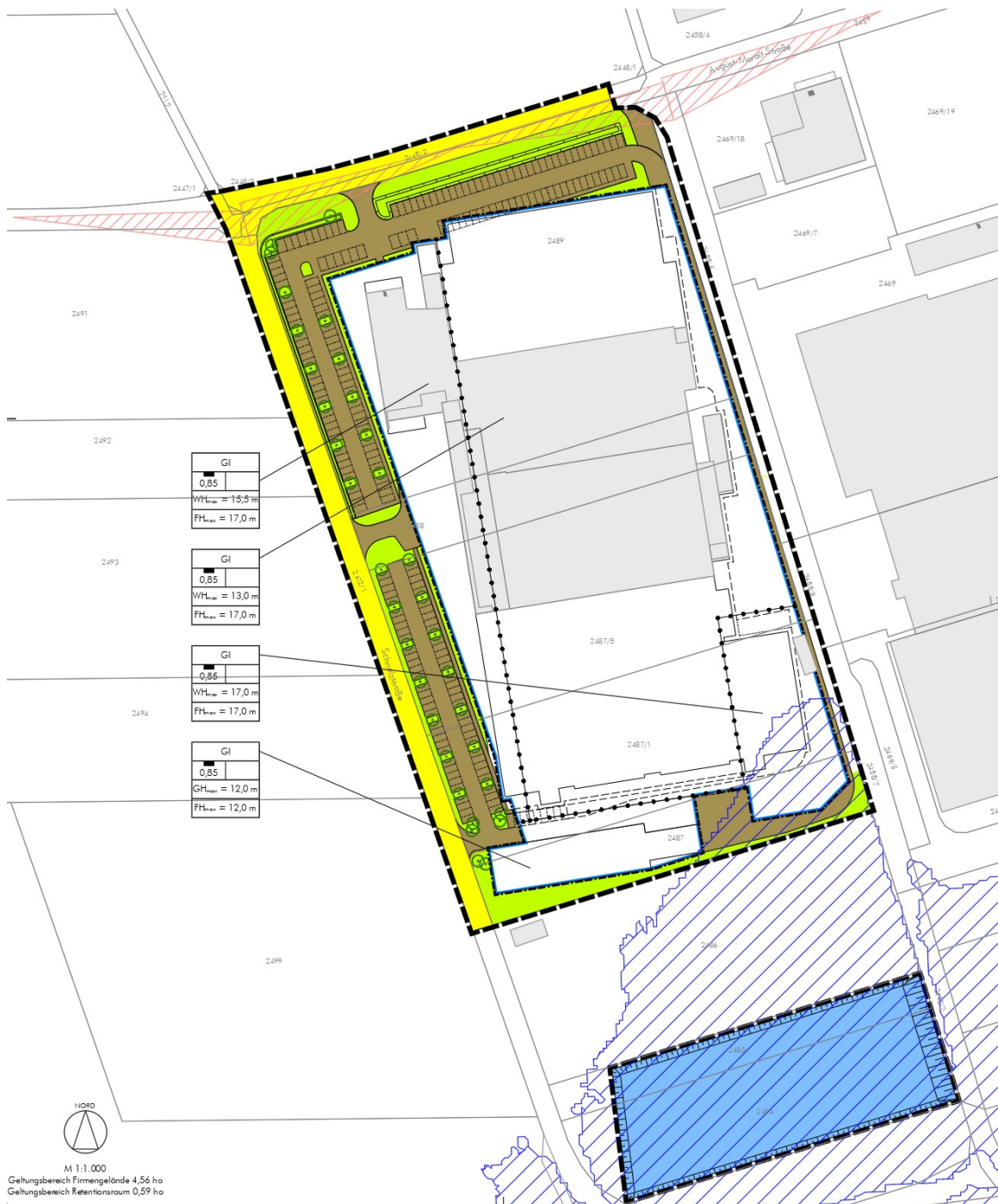


Abbildung 6: Gegenständliche 2. Änderung des Planes, unmaßstäblich

4.3 Angewandtes Verfahren

Es wird ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB angewandt. Wie die obenstehenden Abbildungen 4, 5 und 6 verdeutlichen, erweitert die gegenständliche 2. Änderung das bebaubare Gebiet deutlich über die ursprüngliche Baugrenze hinaus, was vor allem anhand des östlich liegenden Gebäudes deutlich wird. Damit kann hier nicht mehr von einer Nachverdichtung wie bei der 1. Änderung gesprochen werden, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist hier somit nicht mehr anwendbar. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Es wird sowohl das frühzeitige Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB, also auch das reguläre Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht erstellt, Eingriff und Ausgleich werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

4.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 5,15 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	gesamt	Anteil
Industriegebiet GI (davon innerhalb der Baugrenze)	31.159 m ² (30.414 m ²)	31.159 m ²	60,5 %
Fläche für private Verkehrsflächen und Parkplätze			
Private Verkehrsflächen	7.236 m ²	7.236 m ²	14,0 %
Verkehrsflächen			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.589 m ²	3.589 m ²	7,0 %
Grünflächen			
Private Grünfläche	3.618 m ²	3.618 m ²	7,0 %
Sonstige Flächen			
Fläche für Retentionsausgleich	5.937 m ²	5.937 m ²	11,5 %
Gesamtfläche		51.539 m ²	100 %

4.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 2. Änderung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt und ergänzt.

4.6 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es sind keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen gekannt.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.7 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger LEW und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

4.8 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Weilheim-Schonbau zu veranlassen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

6. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren, den __.__.2024

Markt Peiting

Thomas Haag, Stadtplaner

Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 2. Änderung wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Der Bebauungsplan dient der Erweiterung einer im Plangebiet bereits bestehenden Firma, welche ihre Betriebsgebäude weiter nach Süden ergänzen möchte. Dazu werden die im ursprünglichen Bebauungsplan sowie dessen erster Erweiterung festgesetzten Baugrenzen erweitert. Auch werden konkret private Verkehrsflächen für Parkmöglichkeiten, Zulieferung etc. festgesetzt, darüber hinaus auch Grünflächen im Plangebiet. Eine Straße am Südrand des künftigen Baugebietes rundet das Firmenareal ab, etwas weiter südlich davon liegt noch eine Fläche für Retentionsausgleich. Damit soll der Gefahr eines Hochwasser begegnet werden, da HQ-100-Flächen teilweise in das Firmengelände hineinragen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende August-Morald-Straße sowie Schnalzstraße, welche beide teilweise im Plangebiet liegen, sowie über die vorgenannten privaten Verkehrsflächen auf dem Firmengelände. Die Verkehrsflächen im Plangebiet beanspruchen ca. 1,08 ha, die privaten Grünflächen ca. 0,36 ha. Die eigentlichen Bauflächen nehmen etwa 3,12 ha in Anspruch.

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung bzw. Erweiterung eines gewerblichen Industriebetriebes. Damit möchte der Markt Peiting die Entwicklung der bereits ansässigen Firma am Standort unterstützen. Da bestehende Gebäude erweitert werden sollen, ergeben sich in diesem Fall keine sinnvollen Planungsalternativen.

Für den Eingriff werden Ausgleichsflächen benötigt. Diese werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind direkt keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die gegenständlich überplante Fläche bereits als gewerbliche Baufläche.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodentyp „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet überwiegend lehmige Böden guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Der bereits bebaute Teil des Plangebietes ist hierbei in der Karte als Ackerfläche kartiert, der noch unbebaute Teil als Wiesenfläche.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe Durchlässigkeit vor ($> 1E-3 - 1E-2$).

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Die oberste Bodenschicht wird nicht als Baugrund geeignet sein und sollte wiederverwendet werden. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristiger oder auch verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.).

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für ein Gewerbe- sowie ein Mischgebiet hat nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Dies wird allerdings dadurch gemindert, dass etwa die Hälfte des Plangebietes bereits durch den bestehenden Industriebetrieb bebaut ist. Teile des Plangebietes werden darüber hinaus als Grünflächen festgesetzt sind. Darüber hinaus ist eine Erweiterung eines bestehenden Firmen-

gebäudes vermutlich flächenschonender als eine Erweiterung an einem anderen Standort. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits vollständig als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Die Fläche ist also bereits für die angestrebte Nutzung vorgesehen.

Ergebnis: Es gehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt weitgehend eben. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese wird regelmäßig gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln bearbeitet. Laut Hydrogeologischer Karte (1:250.000) des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe ($> 1E-3 - 1E-2$) Versickerungsfähigkeit vor.

Teile des Plangebietes liegen in einer Fläche, die bei einem hundertjährigen Hochwasser überflutet wäre (HQ 100). Dies betrifft die südöstliche Ecke des für die Gewerbeerweiterung vorgesehenen Areals.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert, allerdings wird für den Boden eine hohe Versickerungsfähigkeit angenommen. Die Bauten dringen voraussichtlich nicht ins Grundwasser ein. Betriebsbedingt können Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und / oder unsachgemäße Handhabung entstehen, die jedoch mit steigender Versiegelung zu geringen Auswirkungen führen wird. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Düngemiteleintrag durch die Ackerbewirtschaftung entfällt.

Durch die geplanten Bauten wird auch die vorgenannte HQ-100-Hochwasserfläche berührt. Daher und um das geplante Vorhaben zu schützen ist ein Retentionsraumausgleich notwendig. Der benötigte Ausgleich wurde von der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG ermittelt. Die Planung für die notwendigen Abgrabungen zur Schaffung eines Retentionsraumausgleich sind als Anlagen dem Bebauungsplan beigegeben. Entsprechende Erläuterungen finden sich unter Punkt 4.1.3 Hochwasserschutz der Begründung.

Ergebnis: Die gute Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch Versiegelung verschlechtert. Hochwasserflächen gehen durch die Planung in geringem Umfang verloren. Das Schutzgut erfährt eine mittlere Schwere der Auswirkungen.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Das regionale Klima ist humid. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt, jedoch nach Ansaat in schwankendem Maße. Es bestehen Vorbelastung durch die Abgase und den Lärm der umliegenden Gewerbegebiete.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung werden bei der Baustellentätigkeit auftreten. Durch Betriebs- und Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung der Betriebe werden die Emissionen im Bereich verstärkt. Der Ziel- und Quellverkehr wird die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität nicht wesentlich verändern. Abhängig von den angesiedelten Gewerbebetrieben können die weiteren Auswirkungen stärker ausfallen oder ausbleiben. Frischluftschneisen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur bedingt betroffen.

Ergebnis: Es gehen mäßig bedeutsame Kaltluftentstehungsflächen verloren und Gewerbeemissionen kommen hinzu. Insgesamt ist noch von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna der landwirtschaftlich genutzten Fläche verarmt. Bestandsbäume, die eine ökologische Bedeutung aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dauerhafte Habitate sind auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche nicht zu erwarten. Biotope, Natura-2000, oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet kommen, welche allerdings aufgrund der bisher vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als verarmt anzusehen ist. Durch die Einrichtung von Grünstreifen und die Pflanzung von Bäumen im Plangebiet wird die Biodiversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht. Die bestehenden Verkehrswege durchschneiden mögliche Vernetzungsachsen bereits teilweise, für Vögel relevanten Rastgelegenheiten in Bäumen gehen nicht verloren.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Das Gebiet wird mit Grünflächen durchsetzt. Die Erheblichkeit ist somit noch als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die angrenzenden Gewerbebetriebe vorbelastet. Auf Grund dieser Lage und der offenen, wenig attraktiven Feldflur, wird der Bereich voraussichtlich wenig zur Naherholung genutzt. Es befinden sich keine schutzbedürftigen Siedlungsnutzungen in der direkten Umgebung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Industriegebietes wird die Nutzung intensiviert. An- und Abfahrtsverkehr führen zu einer Zusatzbelastung im Gebiet. Die Umgebung besteht aus Gewerbeflächen und freier Flur. Wohngebiete finden sich nicht in der näheren Umgebung. Konflikte mit Wohnbebauung sind daher nicht zu erwarten. Die direkten Auswirkungen werden daher nur in sehr geringem Maße auf den Menschen wirken. Durch architektonische Maßnahmen können innerhalb des Gebietes bereits die Auswirkungen von Lärm reduziert werden. Betriebsbezogenes Wohnen ist nicht vorgesehen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Gewerbegebiet liegt auf bisher freier Feldflur, welche bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Gewerbeflächen bebaut sind, werden die Gebäude auch aufgrund der teils hohen Wandhöhen weithin sichtbar sein. Die Parkplatzbegrünung wird nur zu einem untergeordneten Teil die Wirkung der Gebäude in die Landschaft abmildern, trägt aber zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Dadurch werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine bis mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich und im Umfeld des Plangebietes sind keine Denkmäler verzeichnet.

Auswirkung: Darstellungen dieser Bodendenkmäler sind oft sehr großflächig und unscharf - daher kann ein Auftreten von Denkmalfunden nicht ausgeschlossen werden, obgleich dies eher unwahrscheinlich ist.

Da nach der Bauphase keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind, ist das Schutzgut danach auch nicht weiter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer bis keiner Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Das Gebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die bestehende industrielle bzw. gewerbliche Nutzung. Schädlich Einflüsse auf die Biodiversität werden nicht gesehen. Der Hochwassersituation wird durch geeignete Maßnahmen begegnet. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen der Schutzgüter sind nicht bekannt.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird weiterhin kaum zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Anlage von Grünflächen vermindert. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub (Zwischenlagerung, geordneter Rückbau bewegter Massen) hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die Bäume im Plangebiet bieten Verdunstungsschutz und begünstigen Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes. Der Boden wird so mit vielgestaltigem Wurzelwerk durchwachsen und gelockert und verbessert so die Versickerungseigenschaften. Die Nutzung von Regenwasserzisternen wird empfohlen, um das anfallende Regenwasser als Brauchwasser (Toilettenspülung, Löschwasser, etc.) zu verwenden und damit das Grundwasser und die Trinkwasserversorgung zu schonen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt Peiting befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffiziente Bauweisen und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Anlage der Grünflächen mit Begleitbäumen unterstützt den Luftaustausch und das Kleinklima im Gebiet durch Beitrag zu den Schattenflächen und zur Sauerstoffproduktion. Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen können dies zusätzlich unterstützen.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit zu pflanzenden Bäumen versehen. Auch darüber hinaus werden verschiedene Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Diese grünen Adern ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Es sind keine Betriebsleiterwohnungen im Baugebiet zulässig. Das gewerblich geprägte Areal dürfte schon jetzt keine gesteigerte Bedeutung für die Naherholung haben. Wohngebiete finden sich erst in deutlichem Abstand zur gegenständlichen Planung.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Durchgrünung mit Rasenflächen und Gehölzen wird einen positiven Beitrag für die Biodiversität im Plangebiet leisten, trägt aber wenig bis gar nicht zur Eingrünung des geplanten Gebäudes bei. Dies ist jedoch von untergeordneter Bedeutung angesichts der umliegenden Gewerbebetriebe, der südlich verlaufenden Bundesstraße B 472 und der angrenzenden, noch unbebauten gewerblichen Bauflächen, die der Flächennutzungsplan vorsieht. Breitere Eingrünungen sind im Flächennutzungsplan an den Rändern der vorgenannten gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind nicht betroffen. Daher sind hier auch keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen.

4.2 Ausgleich

Die Eingriffsermittlung sowie die Festsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Verlauf des Verfahrens.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen sehr gut für die geringfügige Vergrößerung des bestehenden Industriegebietes. Auch soll damit die Erweiterung des ohnehin schon im Plangebiet bestehenden Betriebes ermöglicht werden. Daher und aufgrund der Darstellung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan hat der Markt Peiting den gegenständlichen Standort gewählt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Die Maßnahmen zum Retentionsausgleich wurden von einem Fachbüro erstellt.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Der Markt Peiting wird das Gebiet beobachten und nach 5 Jahren auf unerwünschte negative Folgen für die Umwelt mit besonderem Augenmerk auf die Funktion des Retentionsausgleichs überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich eines bestehenden Industriegebietes soll durch die gegenständliche 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes die bebaubare Fläche geringfügig nach Süden erweitert werden. Bestehende Festsetzungen von Verkehrs- und Grünflächen werden entsprechend auf den neu hinzugekommenen Teil des Betriebsgeländes erweitert. Die Erweiterung des Industriegebietes führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu

einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen starken Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und teils auch kompensiert. Das Gebiet wird teilweise mit Bäumen und Grünflächen versehen. Der Ausgleichsbedarf wird noch im Verlauf des Verfahrens ermittelt, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden / Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	mittel	gering	gering
Tiere / Pflanzen	gering	gering	mittel	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- / Sachgüter	gering	gering	keine	gering

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan werden im Verlauf des Verfahrens Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen nach 5 Jahren vor.

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Hydrogeologische Karte 1:250.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Aufgestellt:

Kaufbeuren,
abtplan – architektur & stadtplanung

Markt Peiting,

Thomas Haag, Stadtplaner

Peter Ostenrieder, erster Bürgermeister