

Gemeinde Peiting



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Saliterhof Peiting“

Begründung

Fassungsdatum: 30.04.2024

Beauftragt von: Herr Hans Schlamp
Rindermarkt 5
80331 München

Peiting,

.....
Herr Schlamp

Planfertigung:

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

Starnberg, 30.04.2024

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Miriam Hoch, M. Sc. Nature Management

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	3
2.1	Lage des Planungsgebiets	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	6
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	Erschließung	9
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	9
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	9
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	11
5.3	Immissionsschutz.....	13
5.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	14
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	14
7.	Umweltbericht	14
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	14
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	15
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	23
7.6	Zusätzliche Angaben.....	24

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorentwurf vom 12.09.2023 mit Betreiber- und Nutzerkonzept 29.04.2024
- Anlage 2: Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen, Landratsamt Starnberg, Stand April 2022
- Anlage 3: Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. [223076/4n vom 14.02.2024](#)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Saliterhof ist ein biozertifizierter Erlebnishof in Kurzenried südlich der Marktgemeinde Peiting, der sich durch die Haltung einer Vielzahl an Nutz- und Kleintieren, u. a. Alpakas, Erdmännchen, Hühner, Wallabys und Kaninchen auszeichnet. In den letzten Jahren hat sich der Nutzungsschwerpunkt von der Landwirtschaft zum Tourismus mit Fokus auf die Gastronomie verschoben.

Das neu errichtete Wirtschaftsgebäude im Norden beinhaltet derzeit einen Hofladen, ein Restaurant mit angeschlossenem Biergarten und wird darüber hinaus für Hochzeiten, Konzerte sowie Ausstellungen genutzt. Das parallel zur Straße gelegene Gebäude dient als Wohngebäude. Die Tierställe befinden sich auf dem Gelände nördlich des Wirtschaftsgebäudes, aber auch südlich hiervon und auch östlich der Peitnach verteilt.

In Zukunft soll der touristische und gastronomische Fokus weiter ausgebaut werden. Der Annex zum Wohnhaus soll zu Ferienapartments umgewidmet, eine bestehende Garage zur Eigentümer-Wohnung ausgebaut werden. Durch die Umnutzung von Nebenräumen und dem Hofladen soll die Gaststätte erweitert werden. Der „neue“ Hofladen ist im ersten Stock des gleichen Gebäudes vorgesehen. In der Halle sollen bis zu 10 Veranstaltungen mit max. 300 Gästen im Jahr stattfinden. Darüber hinaus ist die Anlage von Wohnmobil-Stellplätzen vorgesehen.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die genannten Umnutzungen bauplanungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 5761 und 5761/1, Gemarkung Peiting mit einer Gesamtfläche von knapp 2,4 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zum Schutz des vorhandenen Baumbestands mit integriertem Grünordnungsplan. Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden, die mit dem Umweltbericht in Kap. 7 abgehandelt wird, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

2.1 Lage des Planungsgebiets

Peiting ist eine Marktgemeinde im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau und liegt östlich von Schongau zwischen Lech und Ammerkurve (Abb. 1). Das Planungsgebiet liegt zwischen der B17 im Westen und der Peitnach im Osten und erstreckt sich mit den Grundstücken Fl. Nrn. 5761, 5761/2 auf einer Fläche von knapp 2,4 ha. Das Gebiet liegt im Bereich eines wärmeiszeitlichen Schotterfächers auf einer Höhe zwischen 532,40 bei der Peitnach und 538,1 m ü. NN im Nordwesten des Planungsgebiets.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (roter Umriss), Ausschnitt TK25

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand



Abb. 2: Auszug aus dem BayernAtlas (Luftbild) mit Lage des Plangebiets (rot)

Auf dem Planungsgebiet befinden sich derzeit zwei Hauptgebäude. Das zentral gelegene Wirtschaftsgebäude mit Biergarten wird sowohl gastronomisch als auch für verschiedene Veranstaltungen genutzt. In dem Gebäude sind zudem ein Hofladen für den Verkauf von Alpakaprodukten und weiteren lokalen Erzeugnissen, Büros sowie eine Wollmühle für die Verarbeitung der Alpakawolle und der Erdmännchenstall untergebracht. Südwestlich des Wirtschaftsgebäudes befindet sich das Wohngebäude mit zwei Wiederkehren, südöstlich ein Garagengebäude, das auch als Werkstatt genutzt wird. Zwei Tierställe liegen nördlich der an das Wirtschaftsgebäude angrenzenden großen Parkplatzfläche, ein weiterer mit einem großen Sandplatz im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets.

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich vor allem entlang der Peitnach sowie im Bereich südlich des Wirtschaftsgebäudes.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die B17, die von der B472 nördlich von Kurzenried abzweigt und bis nach Füssen verläuft. Die nächste Bushaltestelle (Kurzenried, Peiting) liegt ca. 250 m südlich des Saliterhofs an der B17. Dort verkehrt die Buslinie 9822 zweimal täglich nach Steingaden Feuerwehrhaus bzw. Steingaden Steingädele, viermal täglich nach Schongau Bahnhof und einmal nach Schongau Rathaus. In Peiting existieren mit Peiting Ost und Peiting Nord zwei Bahnhaltstellen der BRB RB 67, die ca. stündlich von Augsburg über Weilheim nach Schongau verkehrt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern)

Im LEP (Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibungen von 2018, 2019 und 2023) ist der Grundsatz 5.1. verankert, dass hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden sollen. Zudem sollen auch die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Für den Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen diese als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1).

Das Anbindegebot nach 3.3 des Landentwicklungsprogramms ist bei diesem Vorhaben berücksichtigt. Beim Saliterhof handelt es sich um ein bereits bebautes und bewohntes Grundstück, das über die B17 erschlossen ist. Es handelt sich die eine Umnutzung einer vollständig genehmigten Bebauung, es werden keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen, so dass das Zersiedelungsverbot nicht einschlägig ist.

Regionalplan 17, Oberland

Gemäß Regionalplan 17 der Region Oberland, Stand 27. Juni 2020, gehört Peiting zum allgemeinen ländlichen Raum und bildet ein Mittelzentrum, das zusammen mit der Nachbargemeinde Schongau als zentraler Doppelort gekennzeichnet ist (Abb. 3, links). Der Ortsteil Kurzenried ist dabei planungsrechtlich bislang keine Siedlungsfläche. Südlich von Kurzenried sind das Vorranggebiet Wasserversorgung WM-VR-07 sowie ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz dargestellt. (Abb. 3, rechts).

Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen (IV, 1.1).

Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu (IV, 3.1).

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Region ist den Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Existenzgrundlage der Tourismuswirtschaft besondere Bedeutung beizumessen (IV, 3.2).

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden. Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden. Die Möglichkeiten zum „Urlaub auf dem Bauernhof“ sollen weiter ausgebaut werden (IV, 3.3).

Regionale Grünzüge und landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

Die geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmen demnach mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans überein.

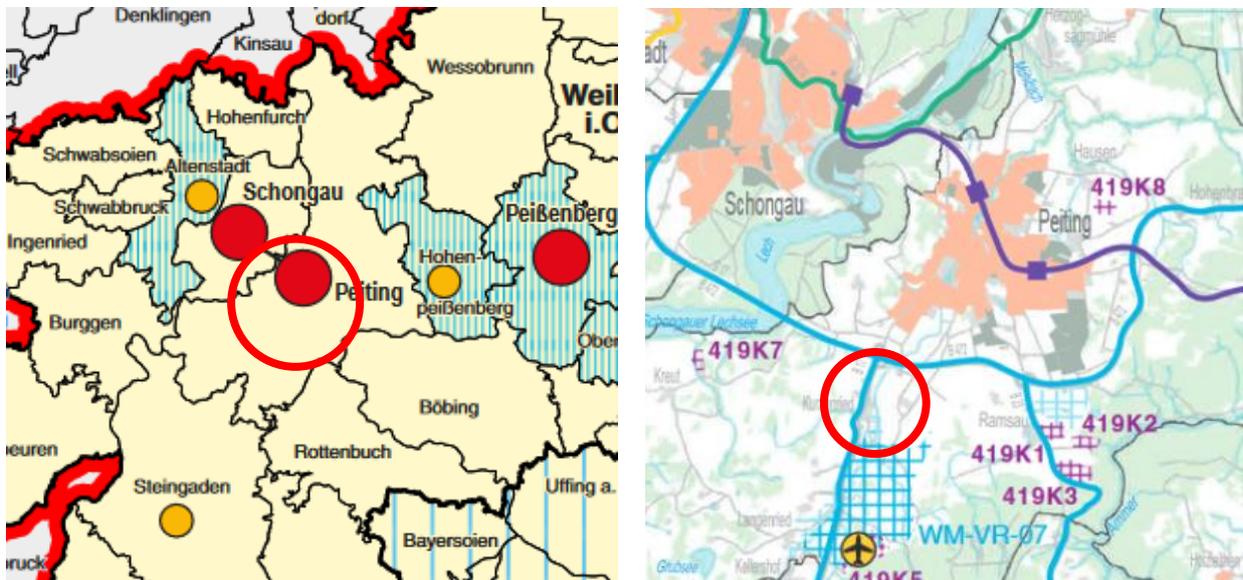


Abb. 3: links: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1 Raumstruktur, rechts: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan vom Juli 2019 stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Fläche für Landwirtschaft dar. Zur Erfüllung der Anforderung aus § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren geändert.



Abb. 4: links: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, 23.07.2019, rechts: geänderter Flächennutzungsplan gemäß Vorentwurf

Der Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung stellt den Geltungsbereich anstatt einer landwirtschaftlichen Fläche als Sondergebiet „Tourismus und Tierhaltung“ dar. Die bereits dargestellten erhaltenswerten Einzelbäume sowie Gehölze werden weiterhin dargestellt, ebenfalls die Zone der Hochwassergefahrenfläche HQ 100.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich und angrenzende Flächen bisher nicht. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Saliterhof wird neu aufgestellt.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

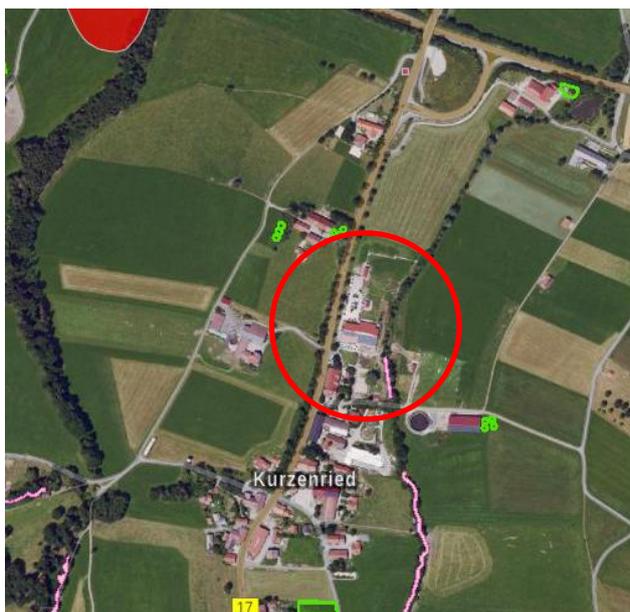


Abb. 5: Darstellung der Schutzgebiete (rosa: amtlich kartierte Biotope, grün: OEFK-Flächen, rot: Bodendenkmal)

Innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereichs kommen keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder gesetzlich geschützte Gebiete vor. Das Gewässerbegleitgehölz westlich der Peitnach ist teilweise als Biotop 8231-0178 „Deutenseebach unterhalb von Kellershof“ amtlich kartiert. Das Gehölz ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, da die Baumkronen teilweise in den Geltungsbereich hineinragen. Südlich des Geltungsbereichs sind die Peitnach und die Gewässerbegleitgehölze mit Ausnahme eines kurzen Bereichs ebenfalls als Biotop kartiert.

In der weiteren Umgebung kommen lediglich Flächen des Ökoflächenkatasters sowie das Bodendenkmal D-1-8231-0012 „Villa rustica der mittleren römischen Kaiserzeit und Körpergräber des frühen Mittelalters“ vor, die durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt werden.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bisherigen Nutzungen und Gebäude rechtlich gesichert ermöglicht werden.

Die Ausweisung der Bauräume orientiert sich an den bisherigen Bestandsgebäuden, um diese weiterhin zu erhalten, und lässt nur geringen Spielraum hinsichtlich Erweiterungen zu. Das bisherige Garagengebäude, welches zum Wohngebäude bzw. ggf. als Ferienwohnung ausgebaut werden soll, erhält ebenfalls einen Bauraum. Die max. Grundfläche (GR) ist an die bisherige Gebäudefläche angelehnt.

Wandhöhen und Dachneigungen werden dem Bestand entsprechend festgesetzt und lassen, wie die Ausweisung der Bauräume und der GR, nur wenig Veränderungsmöglichkeiten zu. Gleiches gilt für die bauliche Gestaltung. Es sind wie im Bestand lediglich Satteldächer mit der Firstrichtung parallel zur Längsseite der Gebäude zulässig bzw. im Südwesten des Wirtschaftsgebäudes ein von Süden her angewalmtes Pultdach.

Im Wirtschaftsgebäude sollen durch die Hinzunahme von zwei Nebenräumen sowie der Nutzung des Hofladens die bestehende Gaststätte auf insgesamt 90 Sitzplätze innen erweitert werden. In diesem Gebäude sind weiterhin der Hofladen, die Wollmühle, der Veranstaltungssaal mit bis zu 300 Gästen sowie der Tierstall für die Erdmännchen vorgesehen und zulässig.

Der Hofladen wird in den ersten Stock des Gebäudes verlegt. Wollmühle, der Veranstaltungssaal mit bis zu 300 Gästen sowie der Tierstall für die Erdmännchen sind weiterhin in der Haupthalle geplant.

Im zweiten Hauptgebäude ist weiterhin Wohnen vorgesehen. Die beiden als „Wiederkehr“ gewidmeten Apartments sollen als Ferienapartments umgewidmet werden. Die sich im Erdgeschoss untergebrachten Pferdeboxen werden verpachtet.

Die bisher im Garagengebäude untergebrachte Werkstatt ist künftig in einem der beiden bestehenden großen Gebäude möglich.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit bestehen, die Ställe in den Südteil des Geltungsbereichs zu verlegen, da die Tiere durch die Eigentümer*innen so besser im Blick behalten werden können und die Besuchenden sich ohnehin überwiegend in diesem Bereich aufhalten. Der Biergarten und der Spielplatz sind weitere Nutzungen, die im zentralen Südteil vorgesehen sind. Allerdings werden die Alpakas mit dem Alpakahügel nordseitig belassen.

Nördlich der Haupthalle ist wie bisher der Parkplatz geplant. Die bisherige Größe reicht für die geforderten 85 Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde aus, sodass keine Erweiterung notwendig ist.

Nördlich des Parkplatzes sollen 10 Stellplätze für Wohnmobile entstehen, um ein zusätzliches Angebot für Touristen zu schaffen.

4.2 Grünordnung

Der Bereich südlich der Haupthalle wird derzeit durch einige Bäume mittlerer bis alter Ausprägung sowie durch das biotopkartierte Gewässerbegleitgehölz entlang der Peitnach charakterisiert. Damit das Fortbestehen der Gehölze gesichert ist, werden diese zum Erhalt festgesetzt.

Um eine gleichwertige Durchgrünung auch im nördlichen Bereich zu erreichen, sollen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde je 5 Kfz-Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden. Darüber hinaus sind weitere Bepflanzungsvorschriften vorgesehen, um einen ansprechenden und durchgrüneten Saliterhof zu schaffen.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden weitere Vorgaben getroffen.

4.3 Erschließung

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung über die B17 als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung: Die Dachfläche der Haupthalle ist bereits größtenteils mit Solarpanels belegt, darüber hinaus wird Biogas vom Nachbar bezogen und durch eine Pelletheizung für Halle und Wohngebäude genutzt. Die Viehtränke, die WC-Spülung sowie die Wollmühle wird mit Quellwasser versorgt, ansonsten besteht ein Anschluss an die örtliche Trinkwasserversorgung des Marktes Peiting. Diese ist nach Auskunft der Markt-gemeinde auch ausreichend dimensioniert und mit genügend Druck ausgestattet, um die erforderliche Löschwasserversorgung (96 m³/h für 2 Stunden) zu gewährleisten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine bestehende 3-Kammer-Klärgrube, an die auch das zur Wohnnutzung umfunktionierte Garagengebäude angeschlossen werden soll. Die Überprüfung durch den Ingenieur für Abwassertechnik Michael Wagner hat ergeben, dass die bestehende Kleinkläranlage mit 30 Einwohnergleichwerten (EGW) für den derzeitigen Betrieb auch mit Großveranstaltungen ausreichend ist. Allerdings reicht sie nicht aus, um das Schmutzwasser aus der geplanten Erweiterung der Gastronomie ausreichend klären zu können. Es wird unter den im Folgenden angegebenen Rahmenbedingungen eine Erweiterung der Kleinkläranlage auf 50 EGW nötig. Diese ist im bestehenden System unschwierig möglich. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass eine Nutzungsaufnahme der Erweiterung erst nach Erweiterung der Klein-Kläranlage auf 50 EGW zulässig ist. Bis 50 Einwohnergleichwerte fällt diese Anlage nach wie vor unter die Regelung für Kleinkläranlagen.

Je Wohnung über 60 m² sind vier Einwohnergleichwerte (EGW) zu rechnen, für Wohnungen < 60 m² lediglich 3 EGW. Für die Gastronomie sind je 3 Sitzplätzen ein EGW anzusetzen, wobei hier eine neunmalige Nutzung / Wechsel jedes Sitzplatzes zugrunde gelegt wird. Somit sind für die bislang 32 Plätze 11 EGW zzgl. 1 EGW für die Sozialräume der Mitarbeiter erforderlich, künftig bei 90 Sitzplätzen jedoch 30 zzgl. 1 EGW – selbst wenn auch künftig ein 9maliger Wechsel / Nutzung eines Sitzplatzes pro Tag mit Sicherheit nicht erreicht wird. Für Veranstaltungen ist mit lediglich 1 EGW je 30 Besucher zu rechnen, so dass bei Veranstaltungen nur 10 EGW erforderlich wären und nicht 30 aus der Gastronomie. Beide Nutzungen laufen nur alternativ und nicht parallel, so dass aus der Gastronomie 31 EGW erforderlich werden, aus der Wohnnutzung selbst bei vier Wohnungen > 60 und 2 Wohnungen < 60 m² weitere 19 EGW. Das zeigt auf, dass die Kläranlage mit 50 EGW ausreichend dimensioniert ist.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird wie bislang angesichts der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken versickert. Neue relevante zusätzliche Versiegelungen sind nicht geplant, somit ist die Erschließung vollständig gesichert.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund der unterschiedlichen bestehenden Nutzungen wird das Planungsgebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) „Tourismus und Tierhaltung“ festgesetzt. Dabei wird im Bebauungsplan der Rahmen festgesetzt. Die einzelnen Vorhabenteile mit innerhalb des Rahmens denkbaren Modifikationen werden im Durchführungsvertrag fixiert. Diese „gelockerte Vorhabenbindung“ wird mit der Festsetzung Ziff. C.1.4 dokumentiert und klargestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche wird dem Bestand entsprechend bauraumbezogen festgesetzt und entspricht einer GRZ von ca. 0,13. In dieser GRZ sind bereits die max. zulässigen Flächen für Tierställe miteingerechnet. Von den jeweils festgesetzten Grundflächen dürfen von Bauraum 2 15 % und von Bauraum 3 30 % ausschließlich für ebenerdige Terrassen verwendet werden, sodass sich die GRZ ohne Einbezug ebenerdiger Terrassen auf 0,11 beläuft. Die bauraumbezogen festgesetzte GR darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis 6.300 m² überschritten werden. Hierzu zählen sämtliche bestehende sowie neu vorgesehene Nebenanlagen, wie z. B. Biergarten, Kfz- und Wohnmobil-Stellplätze, Anlagen für Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten. Bei einer Überschreitung von 6.300 m² ergibt sich eine GRZ II von 0,40. Dies liegt angesichts der dörflich-ländlichen Lage im verträglichen Bereich.

Aufgrund der unterschiedlichen bestehenden Wand- und Firsthöhen im Geltungsbereich werden diese ebenfalls bauraumbezogen festgesetzt und ermöglichen den Erhalt des Bestandes.

Für die Wohnnutzung wird eine Wohnfläche von max. 500 m² zugelassen. Dies entspricht ebenfalls dem Bestand, wobei hier zusätzlich der Umbau des Garagen-/Werkstattgebäudes zur Wohnnutzung berücksichtigt ist.

Gestaltungsvorschriften

Um dem bisherigen Bestand zu entsprechen, sind ausschließlich Satteldächer zulässig bzw. beim Anbau im Südwesten des Bauraums 1 ein von Süden her angewalmtes Pultdach. Bei den Bauräumen 2 im Südteil und 3 müssen die Satteldächer symmetrisch angeordnet sein, was den Hauptbaukörper ohne Anbauten anbelangt. Die Firstrichtung ist wie bisher parallel zur Längsseite des Gebäudes auszurichten.

Die Dachneigung wird bauraumbezogen mit einem Spielraum von 2 Grad angegeben, um den bisherigen Bestand weiter zu ermöglichen. Lediglich die Dachneigung des Südteils von Bauraum 2 erhält einen Spielraum von 5 Grad, da diese im Bestand der beiden Gebäudeteile geringfügig voneinander abweicht.

Für eine bessere Nutzbarkeit der Geschossfläche sind in den Bauräumen 2 und 3 Dachaufbauten zulässig. Auf dem südlichen Bauteil von Bauraum 2 ist ein Zwerchgiebel mit max. 5,5 m Breite und einer Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 2,5 m zulässig. Auf dem nördlichen Bauteil sind auf der östlichen Dachseite zwei Zwerchgiebel mit jeweils max. 8,0 m Breite, einem Abstand von mind. 1,5 m untereinander und einer Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 1,0 m gemäß der vorliegenden Baugenehmigung vorhanden und zulässig. In Bauraum 3 sind zwei Dachgauben Richtung Osten und eine Richtung Westen mit einer max. Breite von jeweils 1,40 m zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben auf der östlichen Dachhälfte muss mind. das Doppelte ihrer Breite betragen.

Für einen möglichst geringen Eingriff in Orts- und Landschaftsbild sind Photovoltaik- und Solaranlagen nur auf Wand- und Dachflächen sowie parallel zu Balkongeländern zulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden sind sie bündig in die Dachfläche einzubauen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m und nur parallel zur Dachneigung zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen

Für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GR von maximal 6.300 m² zulässig. Mit dieser zulässigen Überschreitung können die vorgesehenen Nutzungen ermöglicht werden, gleichzeitig bleibt die GRZ II mit 0,40 deutlich unter der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. zulässigen GRZ II von 0,8.

Zu den Nebenanlagen gehören Wohnmobil- und Kfz-Stellplätze, Biergarten, Sandplätze, Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten. Für eine Ordnung dieser Nebenanlagen im Geltungsbereich sind Flächen in der Planzeichnung ausgewiesen. Außerhalb der Bauräume

und Flächen für Nebenanlagen sind darüber hinaus die Errichtung von einem Gewächshaus, einem Spielplatz, fünf Kfz-Stellplätzen zur privaten Nutzung sowie sämtliche verfahrensfreie Einrichtungen zur Gartennutzung zulässig. Für diese Nutzungen wurden keine speziellen Flächen ausgewiesen, um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, zumal es sich bei Spielplätzen ohnehin um keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO handelt.

Garagen und Gebäude als Nebenanlagen müssen mit einem Satteldach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach ($< 5^\circ$) ausgebildet werden, um eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb des Grundstücks zu bewahren. Die Dachneigung bei Satteldächern beläuft sich auf max. 27° .

Aufschüttungen/Abgrabungen

Um Eingriffe in den Boden zu minimieren, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur für das Angleichen von Gelände im 3 m Bereich um Hauptgebäude sowie Gebäude als Nebenanlagen zulässig und auf max. 50 cm begrenzt. Darüber hinaus ist für eine Verlegung des Alpaka-Hügels, der sich derzeit östlich der Kfz-Stellplätze befindet, eine Aufschüttung mit bis zu 2,5 m Höhe außerhalb des Überschwemmungsgebiets erlaubt. Ebenso darf der bisherige Alpaka-Hügel eingeebnet werden. Zusätzlich sind an der Nord- und Westseite von Bauraum 1 Abgrabungen für einen Lichtschacht und eine Keller-Außentreppe zulässig.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltenswerter Baumbestand und Bepflanzungsfestsetzungen

Festgesetzter Baumbestand ist aus städtebaulichen Gründen zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Der vorhandene und im Wesentlichen festgesetzte Baumbestand stellt ein wertvolles Habitat für Vögel und Kleinsäugetiere dar und beeinflusst das Mikroklima positiv. Darüber hinaus tragen durchgrünte Strukturen maßgeblich zur Erholung bei Besuchenden bei. Bei festgesetztem Baumbestand handelt es sich um standortgerechte, heimische Laubbäume (Abb. 6-8).



Abb. 6: Gewässerbegleitgehölz entlang Peitnach



Abb. 7: Erhaltenswerte Bäume nördlich von Bauraum 2



Abb. 8: Reicher Baumbestand, teilweise auf Nachbargrundstück, Blick von Norden

Zudem sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie zwei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar.

Gemäß Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Peiting sind darüber hinaus je fünf Kfz-Stellplätze mind. 1,5 m breite Bepflanzungstreifen anzulegen und mit 1 Baum 3. Ordnung zu bepflanzen. Zwischen zwei stirnseitig aneinander stehenden Kfz-Stellplätzen ist ebenfalls ein min. 1,5 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen und mit 2 Bäumen mind. 3. Ordnung oder 6 Sträuchern je 5 Kfz-Stellplätze zu bepflanzen.

Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig.

Diese Festsetzung zur Bepflanzungsvorschrift wird aus den gleichen Gründen wie zur Baumfestsetzung getroffen.

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

Für Bauarbeiten im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind die Vorgaben zum Baumschutz gemäß Landratsamt Starnberg (April 2022, vgl. Anlage 2) einzuhalten.

Um den Eingriff auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten, sind Zufahrten sowie Stellplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Artenschutzrecht

Aus Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge von Umbauten künftig so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler sind unzulässig.

Im Zuge von Umbauten ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

5.3 Immissionsschutz

Zur Einhaltung des Immissionsschutzes wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ([Bericht Nr. 223076/4n vom 14.02.2024](#)) durchgeführt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird die Verträglichkeit der geplanten Nutzung und der angrenzenden Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines MI-/ MD-Gebiets westlich des Plangebiets nachgewiesen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zusätzlich mittels einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis der Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu erbringen.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zeigt im Vergleich zwischen berechneten Beurteilungspegeln aufgrund der geplanten Nutzungen des Saliterhofes mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI- / MD-Gebiete folgende Ergebnisse:

Im Regelbetrieb werden unter Berücksichtigung einer typischen Nutzung während der Tages- und Nachtzeit die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-/ MD-Gebiete (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebiets IO 1, IO 2 und IO 6 der umliegenden Wohnbebauung um mindestens 20 dB(A) während der Tageszeit und 2 dB(A) während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde, z.B. 22:00 – 23:00 Uhr) unterschritten. Dabei sind die Vorgaben aus dem Schallgutachten zu beachten.

An den Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplangebiets (IO 3 bis IO 5) errechnen sich Beurteilungspegel von höchstens 45 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MD-Gebiete werden tags um mindestens 15 dB(A) und nachts um 4 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (Ferien-/ Betriebsleiterwohnungen) können diese Immissionen als Eigenimmissionen gewertet werden.

Die im Sinne einer Maximalabschätzung erfolgte Prüfung für die lauteste Nachtstunde (z.B. 22.00 bis 23.00 Uhr) bei Veranstaltungen im Rahmen der sog. „seltenen Ereignisse“ an bis zu 10 Tagen im Jahr zeigt folgende Ergebnisse:

An den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebiets IO 1, IO 2 und IO 6 wird der einzuhaltende Immissionshöchstwert der TA Lärm für MI-/ MD-Gebiete (70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts bei seltenen Ereignissen) tags deutlich um mindestens 25 dB(A) und nachts mindestens um 5 dB(A) unterschritten.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ergeben sich an den Immissionsorten IO 3 bis IO 5 Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Immissionshöchstwerte werden tags um mindestens 17 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten (vgl. Ausführungen der Verträglichkeitsuntersuchung zu Eigenimmissionen unter Regelbetrieb).

Aufgrund der Verkehrsgerausche ergeben sich an den Bauräumen innerhalb des Bebauungsplangebiets maximale Beurteilungspegel in Höhe von 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-/ MD-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden um bis zu 8 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch-/ Dorfgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden hier um bis zu 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV sind die unter Punkt 6 genannten baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Als Fazit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, sofern der Nutzungsansatz gemäß Punkt 4 und die unter Punkt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen der Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend beachtet werden.

5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke mit Flurnummern sowie die Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude im Bestand dargestellt. Zudem wird auf zu abbrechende Gebäude und die Hochwassergefahrenfläche HQ100 zur Peitnach hingewiesen. Für die Kfz- bzw. Wohnmobil-Stellplätze und neu zu pflanzende Bäume werden Standortvorschläge angegeben.

Im Text wird auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans hingewiesen. Bei Umwelt- und Naturschutz wird unter anderem auf den sparsamen Umgang mit Boden und auf die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen hingewiesen. Zudem wird aufgeführt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist. Darüber hinaus wird auf Wasserwirtschaft und denkmalschutzrechtliche Belange hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Da es sich um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem bereits bebauten Gebiet handelt, sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit und beschränken sich auf die Befestigung von Weidefläche. Das Baurecht orientiert sich an der bestehenden Bebauung und wird nicht vergrößert. Die Begrüpfungsvorschriften werden präzisiert, was auf lange Sicht zu einem ansprechenden Ortsbild führen wird. Gemäß des Umweltberichts (Kap. 7 ff.) sind die Auswirkungen insgesamt von geringer Erheblichkeit, es besteht jedoch ein Ausgleichsbedarf von 2.436 Wertpunkten. Diese werden durch die Pflanzung und Entwicklung eines mesophilen Gebüschs innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Tabelle 1 gibt die Bauflächenbilanz wieder.

Tab. 1: Bauflächenbilanz

Geltungsbereich/Nettobauland	23.536 m ²
Max. zulässige GR inkl. Terrassen	3.155 m ² (entspricht GRZ I 0,13)
Max. zulässige GR. inkl. Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	9.455 m ² (entspricht GRZ II 0,40)

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Betreiber des Saliterhofs, ein biozertifizierter Erlebnishof bei Kurzenried in der Marktgemeinde Peiting, möchten den touristischen und gastronomischen Fokus des Hofes weiter ausbauen. Hierfür sind vor allem Umnutzungen der bestehenden Gebäude vorgesehen:

- Vergrößerung der bestehenden Gaststätte auf bis zu 90 Sitzplätze

- Umwidmung der Apartments im Annex des Wohnhauses zu Ferienapartments
- Nutzung der Halle für max. 10 Veranstaltungen mit bis zu 300 Personen im Jahr
- Neu-Anlage von 10 Stellplätzen für Wohnmobile
- Ausbau der Garage zur Eigentümerwohnung, ggf. Ferienwohnung
- Mögliche Verlagerung der Tierställe vom Nord- in den Südteil

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

Auch im Rahmen der Bauleitplanung müssen naturschutzrechtliche Aspekte (s. Kapitel 3.4) gleichermaßen berücksichtigt werden wie auch andere gesetzlichen Vorgaben, z.B. für Immissionsschutz. Zum Immissionsschutz liegt ein entsprechendes Fachgutachten bei.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele wurden bereits im Kapitel 3.1 erläutert.

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 Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anhang Anlage 1 -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung 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

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung der ansässigen Fauna

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme durch Wohnmobil-Stellplätze
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Veranstaltungen
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung



Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 ist im Planungsgebiet überwiegend der im Alpenvorland relativ häufige Bodentyp 22b – Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorhanden. Entlang der Peitnach kommt der Bodentyp 71 - Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig vor.

Abb. 9: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Lage des Planungsgebiets

Der Bodentyp 22b ist für eine Nutzung

als Grün- und Ackerland geeignet. Die Flächen sind von mittlerer Ertragsfähigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst knapp 2,4 ha und wird bereits als Erlebnishof mit Gastronomie, Tierställen und -weiden sowie einem Wohngebäude und einer Veranstaltungshalle genutzt.

Im Planungsgebiet sind keine Angaben zu Bodendenkmälern bekannt. Es liegen derzeit auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Das Schutzgut Boden und Fläche wird der Kategorie I (geringe Bedeutung) zugeordnet.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden keine neuen Flächen versiegelt, sondern lediglich wasserdurchlässig befestigt. Hierbei handelt es sich um die Neuausweisung der Wohnmobil-Stellplätze mit insgesamt ca. 1.160 m². Die weiteren zugelassenen Nutzungen bestehen bereits.

Durch die mögliche Verlegung der Tierställe wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß reduziert und ausschließlich für die Verlegung des Alpaka-Hügels und im Bereich der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Sollten bei den Aushubarbeiten derzeit nicht zu erwartende optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Ähnliches gilt für ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmälern.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Peitnach, ein Fließgewässer III. Ordnung verläuft direkt östlich des Planungsgebiets. Der westliche Uferbereich der Peitnach ist als Hochwassergefahrenfläche HQ100 und als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet in ca. 150 m Entfernung. Für das Planungsgebiet selbst sind keine Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant. Durch die bereits bestehende Bebauung ist die natürliche Niederschlagswasserversickerung bereits leicht beeinträchtigt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Bebauungen im Bereich der Hochwassergefahrenfläche sind nicht zulässig, sodass keine Veränderungen bei Hochwassersituationen zu erwarten sind. Die natürliche Niederschlagswasserversickerung wird durch die zusätzliche, geringfügige Überbauung mit wasserdurchlässigen Belägen für die Wohnmobil-Stellplätze kaum weiter beeinträchtigt. Durch grünordnerische Maßnahmen sind Baumpflanzungen vorgesehen, die auch zum Rückhalt des Regenwassers beitragen. Erheblich erhöhte Abflussmengen sind daher nicht zu erwarten.

Eingriffe in das Grundwasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da keine neuen, unterkellerten Gebäude geplant sind.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Klimaregion Alpenvorland (Jahresmitteltemperatur von 7,3 °C, mittlerer Niederschlag ca.1.479 mm).

Da das Gebiet im Norden, Osten und Westen von Freiflächen umgeben ist, ist das Gebiet gut durchlüftet. Waldflächen mit Bedeutung für die Frischluftentstehung finden sich in direkter Umgebung nicht, jedoch markante Baumreihen entlang der B17 und der Peitnach. Die Peitnach sorgt außerdem für eine gute Kaltluftzufuhr. Da das Gebiet aufgrund der bestehenden Bebauung bereits leicht versiegelt ist, sind im Bestand geringe Beeinträchtigungen wie Aufheizungen im Mikroklima zu erwarten.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geringfügigen, zusätzlichen Befestigungen der Fläche wird das Mikroklima nicht erheblich verschlechtert, zumal diese lediglich wasserdurchlässig befestigt werden und somit geringer aufheizen. Zudem können die grünordnerischen Maßnahmen das Mikroklima positiv beeinflussen. Hierzu zählen vor allem die Neupflanzungen von Gehölzen. Hinsichtlich Kaltluftentstehung sind keine Änderungen zu erwarten, da die Freiflächen im näheren Umfeld des Planungsgebiets und der Peitnach unverändert bleiben.

Der Verkehr wird sich als Zielverkehr zu den Einrichtungen und Betrieben zum Bestand nicht weiter erhöhen. Die Verkehrsbelastung auf der B17 wird mit gut 4.700 Fahrzeugen täglich angegeben.

Während der Baumaßnahmen für die Stellplätze ist temporär mit geringfügig erhöhter Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Vegetation

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut und wird darüber hinaus landwirtschaftlich als Viehweide genutzt. Die bebauten Bereiche können als Einzelgebäude im Außenbereich (Biotoptyp

X132 nach BayKompV) eingestuft werden, die vor allem im nördlichen Bereich liegenden Weiden als Intensivgrünland (G11).

Entlang der Peitnach befinden sich teilweise biotopkartierte Feldgehölze aus heimischen Baumarten (B212). Vor allem im Bereich südlich der Haupthalle stocken darüber hinaus mehrere Laubbäume mittlerer bis alter Ausprägung (B312).

Für die bebauten Flächen erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung), für die Weideflächen eine Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung). Die biotopkartierten Gehölzbestände entlang der Peitnach sowie die prägenden Einzelbäume werden Kategorie II (mittlere Bedeutung) zugeordnet.



Abb. 10: Blick von Nordosten auf Garagengebäude und Wohngebäude (Hintergrund)



Abb. 12: Blick von Süden auf Stellplatzfläche und auf Wallaby- und Alpaka-Stall



Abb. 11: Blick vom Biergarten über Viehweide zur Peitnach mit Begleitgehölz

Auswirkungen

Für das Vorhaben werden Weideflächen mit ca. 1.160 m² zusätzlich gegenüber dem Bestand befestigt. Die Gehölze entlang der Peitnach sowie die Einzelbäume im Südbereich bleiben erhalten. Es sind keine Baumfällungen vorgesehen.

Mit Verwirklichung der Planung werden auf dem Baugrundstück auch Neupflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern geschaffen. Hierfür werden im Bebauungsplan heimische Arten, Mindestanzahlen, Pflanzqualitäten und Größen festgesetzt, was die Vegetation in diesem Gebiet aufwertet.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit. Darüber hinaus wird der Eingriff baurechtlich bzw. naturschutzfachlich ausgeglichen.

Schutzgut Tierwelt

Beschreibung

Die Weidefläche besitzt für die Tierwelt eine untergeordnete Bedeutung. Wiesenbrüter können aufgrund der westlich und östlich stockenden Gehölze ausgeschlossen werden.

Die Gehölze entlang der Peitnach sowie südlich der Halle können wertvolle Habitate für Vögel und andere Tiere bieten. Die Peitnach kann darüber hinaus als Wanderroute für am oder im Gewässer lebende Tiere wie zum Beispiel dem Biber dienen.

Zuordnung zu Kategorie I-II (geringe bis mittlere Bedeutung)

Auswirkungen

Durch die Planung geht in geringfügigem Maße Weidefläche verloren, die Gehölze können erhalten werden und werden größtenteils auch zum Erhalt festgesetzt, sodass es zu keinem nennenswerten Habitatverlust kommt. Sollten dennoch einzelne nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume gefällt werden müssen, sind diese vorab auf mögliche Quartierstrukturen zu prüfen. Darüber hinaus sind Fällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Durch die Neupflanzung von Gehölzen werden zusätzliche Habitate geschaffen, wenngleich deren Entwicklungszeitraum zu berücksichtigen ist.

In der näheren Umgebung bleiben Wiesen und andere landwirtschaftliche Flächen erhalten, sodass es weitere Rückzugsmöglichkeiten, Wanderkorridore und Nahrungsplätze für Tiere gibt.

Zusätzliche Beleuchtungen können negative Auswirkungen auf Tiere, wie beispielsweise Insekten oder Fledermäuse, haben. Auch große Glasflächen an Gebäudefassaden stellen eine erhöhte Gefahr für z. B. Vogelschlag dar. Diese Risiken werden jedoch im Rahmen der Festsetzungen durch geeignete Maßnahmen minimiert.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild um Kurzenried wird durch kleinere zusammenhängende Landwirtschaftsflächen dominiert, die vereinzelt von Feldgehölzen strukturiert werden. Größere Waldflächen befinden sich erst Richtung Lech oder Ammer in ca. 1,3 – 2 km Entfernung. Die Landschaft zeichnet sich durch bewaldete Höhenrücken und von Süd nach Nord verlaufende Bach- bzw. Flusstäler aus. Hervorzuheben sind hier vor allem Lech und Ammer. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds werden überwiegend durch die B17 und die B472 hervorgerufen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Planung wird das Landschaftsbild nur geringfügig verändert. Die größten Auswirkungen werden vermutlich durch die neuen Wohnmobil-Stellplätze verursacht.

Die textlichen Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen sichern ein ansprechendes Ortsbild und eine möglichst gute Eingliederung in die Umgebung.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist über die B17 gut zu erreichen. Es besteht bereits eine Einmündung von der B17 in den Saliterhof. Das dortige Verkehrsaufkommen ist vor allem zu Hauptverkehrszeiten erhöht, was zu Lärmimmissionen führt.

Auswirkungen

Die schalltechnische Verträglichkeit des Betriebs des Saliterhofs in Bezug auf die umliegende Bebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223076/4n vom [14.02.2024](#) des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Erholung

Beschreibung

Die Landschaft in und um Kurzenried ist ländlich geprägt. Kurzenried ist hauptsächlich von landwirtschaftlichen Flächen und Wiesen umgeben, welche ein Naturerlebnis ermöglichen, das zur Erholung der Bevölkerung dient. Ergänzt wird das Landschaftsbild durch einzelne Waldgebiete in der Umgebung und bietet somit die Möglichkeit einer naturgebundenen Erholung. Dieses Angebot wird durch die zahlreichen, ausgeschilderten Rad- bzw. Wanderwege in Peiting verstärkt. Peiting liegt zudem an der romantischen Straße, die zwischen Würzburg und Füssen mittelalterliche Städte und zahlreiche Ausflugsziele, wie z. B. Schloss Neuschwanstein verbindet.

Auswirkungen

Die Erholungsinfrastruktur wird durch die Planung verbessert. Der bisherige Fokus des Saliterhof auf Gastronomie und Tourismus soll weiter verstärkt werden, weshalb Ferienwohnungen, Wohnmobil-Stellplätze und eine größere Gaststätte vorgesehen sind.

Die in der Umgebung vorhandenen Infrastrukturen sind weiterhin gut nutzbar und erlebbar. Durch das großzügige ländliche Umfeld des Planungsgebiets bleibt die Erholungsfunktion der Natur möglich.

Das Vorhaben verbessert die Bestandssituation.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet kommen gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bau-, Boden- oder Landschaftsprägende Denkmäler vor. Zwei eingetragene Bodendenkmäler befinden sich erst in ca. 500-600 m Entfernung. Anderweitige Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenso nicht bekannt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Bestehende Bodendenkmäler werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Sollten sich bei Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Denkmalgesetz einzuhalten und müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Es ist von keiner Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Befestigung von Flächen ergeben sich im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Wechselwirkungen sowie die von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist insgesamt mit Eingriffen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden/Fläche	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Vegetation	gering	gering	gering	gering
Tierwelt	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	verbessert	verbessert
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt	geringe Erheblichkeit			

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die ohnehin nur geringen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können weiter reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden Maßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt, die ggf. im Rahmen der Eingabeplanung zum Bauantrag noch fortgeführt werden müssen:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege
- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche
- Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen

Schutzgut Vegetation und Landschaftsbild

- Pflanzpflichten
- Festlegungen zur extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern
- Zum Erhalt festgesetzte Gehölze

Schutzgut Tiere

- Zum Erhalt festgesetzte Gehölze
- Neupflanzung von Gehölzen
- Gehölzentfernung nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig
- Verwendung von „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln mit warmweißen LEDs
- Größere Glasflächen (<1,5 m²) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern

Schutzgut Mensch:

- Schallschutzmaßnahmen gem. Gutachten Ingenieurbüro Greiner [Bericht Nr. 223076 / 4n vom 14.02.2024](#)

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs-Umfangs erfolgt nicht gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021). da die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen zum Großteil bereits bestehen. Lediglich die Anlage der Wohnmobil-Stellplätze kommt neu hinzu. Aus diesem Grund erfolgt die Ermittlung es Eingriffs-Umfangs gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (2013). Der Eingriffsfaktor beläuft sich auf 0,7, da es sich bei den Stellplätzen um eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen handelt.

Die Ermittlung des Eingriffs ergibt sich durch die Multiplikation der Faktoren Bestandsbewertung (WP), Fläche (in m²) und dem Eingriffsfaktor.

Der Ausgleichsumfang ergibt sich aus der Differenz des Prognose- und des Ausgangszustands nach der Biotopwertliste multipliziert mit der Fläche des Ausgleichs (in m²).

Tab. 2: Eingriffsermittlung

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)
G11: Intensivgrünland	3	1.160	0,7	2.436
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				2.436

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs östlich der geplanten Wohnmobil-Stellplätze. Auf der Weidefläche (G11, 3 WP) ist die Pflanzung und Entwicklung eines Feldgehölzes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (B212, 10 WP) vorgesehen. Bei der Berücksichtigung eines Abschlags von 1 Wertpunkt ergibt sich eine Aufwertung von 6 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt daher auf 406 m² Fläche, sodass der Eingriff nach Bau- und Naturschutzrecht als ausgeglichen gilt. Auf der Fläche sind ein Strauch (2xv, 50-80 cm, mind. 5 Triebe) bzw. ein Heister (2xv, 80-120 cm, mind. 7 Triebe) je 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestanteil von Heistern muss 30 % betragen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird eine Überbauung und (Teil-)Versiegelung von insgesamt ca. 9.400 m² Fläche ermöglicht, wobei ein Großteil der Bauungen bereits besteht. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

Durch die Planung ist kein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit 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.

Es kommt auch nicht zu wesentlichen, umweltbelastenden Abfällen, auch die verwendeten Baustoffe lösen keine umweltrelevanten Belastungen/Gefährdungen aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste die aktuelle Nutzung mit Gastronomie aufgeben werden. Der Saliterhof würde als wertvolles touristisches Ziel entfallen, es müsste eine landwirtschaftliche Nutzung folgen. Ein verstärkter Fokus auf Gastronomie und Tourismus wäre bei Nichtdurchführung der Planung nicht möglich.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Konzeptidee wurde vorab dem Gemeinderat vorgestellt. Aus den sich hieraus ergebenden Wünschen und Forderungen ergab sich die vorliegende Planung, sodass beispielsweise auf zusätzliche weitere Nutzungen und Bebauungen verzichtet wurden.

Alternative Planungen bei gleichbleibender Nutzung erscheinen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nicht sinnvoll und wären nur mit großem Aufwand und Eingriffen in den Naturhaushalt möglich. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch den vorhandenen Platz. Die Anlage der Wohnmobil-Stellplätze wäre südlich des Wirtschaftsgebäudes vermutlich nicht sinnvoll. Sie würden dort nicht mit den vorhandenen Nutzungen harmonieren, während die Lage direkt im Anschluss zu den Kfz-Stellplätzen deutlich sinnvoller erscheint.

Die weitere Planung sieht vor allem Umnutzungen vor, sodass alternative Planungsmöglichkeiten nur in beschränktem Maße bestehen. Diese würden dann vor allem andere Nutzungen vorsehen, was jedoch vermutlich einen anderen Fokus des Saliterhofs hervorrufen würde.

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 erfolgt verbal-argumentativ.

Der Vegetationsbestand wurde vor Ort erhoben und dokumentiert.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Naturgefahren, Übersichtsbodenkarte) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

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

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine konkreten Monitoring-Maßnahmen empfohlen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass auch diesbezüglich nach derzeitigem Stand kein Monitoring erforderlich wird. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger umzusetzen und entsprechend zu pflegen. 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 vorliegenden Bebauungsplan wird die Entwicklung des Saliterhofs mit verstärktem Fokus auf Gastronomie und Tourismus ermöglicht.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich mit Blick auf das bereits vorhandene Baurecht eine geringe Eingriffserheblichkeit für die Schutzgüter.

Zusammen mit dem geplanten Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs werden die Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen. Somit entstehen keine erheblichen Belastungen von Naturhaushalt und Umwelt.