



Markt Peiting

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“

ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch

Teil D - Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 08.04.2025

ENTWURF

Erarbeitet für den Markt Peiting von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1 Anlass, und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Peiting beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ für den gesamten Geltungsbereich zu ändern. Grund für die Änderung ist der im Ursprungsbebauungsplan ermittelte Ausgleichsbedarf, der sich auf den gesamten Geltungsbereich bezogen hat. Da die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die die Herstellung der öffentlichen Straße betreffen einen erschließungsbeitragsfähigen Aufwand darstellen und über Erschließungsbeiträge zu refinanzieren sind, ist eine Zuordnung des zu leistenden Ausgleichsbedarfs auf einzelne Flächen erforderlich. Eine solche Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und der sich daraus ergebenden finanziellen Auswirkungen zu den Grundstücken wird durch eine sogenannte „Zuordnungsfestsetzung“ gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB möglich. Im Rahmen der 2. Änderung erfolgt somit eine Differenzierung des Ausgleichserfordernisses für die Schaffung der Gewerbegebietsflächen einerseits sowie für die Errichtung der öffentlichen Straße andererseits.

Hierfür ist die Änderung einer textlichen Festsetzung erforderlich. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ inkl. der 1. Änderung, gelten auch für diese Änderung uneingeschränkt weiter.

2 Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich. Er wird wie folgt abgegrenzt:



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab), Quelle: Bayernatlas

Im Norden: von dem landwirtschaftlichen Flurstück Nr. 2453 Gemarkung Peiting
Im Osten: von der Bergwerkstraße (Bebauungsplan Nr. 60 "GE/GI zwischen Schönried/Bergwerkstrasse" Flurstück Nr. 2418)
Im Süden: von den landwirtschaftlichen Flurstücken Nr. 2456 und 2454/2 Gemarkung Peiting und Bebauungsplan Nr. 23 "Zwischen Bergwerk - u. Aug. Moralt - Strasse"
Im Westen: von dem landwirtschaftlichen Flurstück Teilfläche Nr. 2452 Gemarkung Peiting

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,2 ha auf.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

Die 2. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ wurde am 12.04.2022 als Satzung beschlossen. Da der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Form bereits rechtskräftig ist und nur in Bezug auf eine textliche Festsetzung geändert werden soll, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (der sogenannten "frühzeitige Beteiligung") abgesehen werden.

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

Ausgleichsflächen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Hierfür wurde im Ursprungsbebauungsplan der Ausgleichsbedarf für den gesamten Geltungsbereich ermittelt. Das Ausgleichserfordernis insgesamt bleibt für die 2. Änderung unverändert.

Der im Ursprungsbebauungsplan ermittelte Ausgleichsbedarf, bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, eine Zuordnung des zu leistenden Ausgleichsbedarfs auf einzelne Flächen ist nicht erfolgt. Da die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die die Herstellung der öffentlichen Straße betreffen erschließungsbeitragsfähigen Aufwand darstellen und über Erschließungsbeiträge zu refinanzieren sind, ist jedoch erforderlich genauer zu differenzieren, welchen Ausgleichsbedarf die Herstellung der öffentlichen Straße hervorruft. Im Rahmen der 2. Änderung erfolgt somit lediglich eine Differenzierung des Ausgleichserfordernisses für die Schaffung der Gewerbegebietsflächen einerseits sowie für die Errichtung der öffentlichen Straße andererseits. Hierfür wird die textliche Festsetzung Pkt. 9 um eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB ergänzt.

Bisherige Festsetzungen:

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind auf den dargestellten und durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Herstellung und Pflege obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m² und ist mit Kat. 1 oben zu bewerten. Die geplante GRZ von 0,8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und die Eingriffsschwere ist somit in Feld AI einzuordnen mit einer Ausgleichsfaktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Der Ausgleichsfaktor kann mit 0,5 angesetzt werden aufgrund eingriffsminimierender Maßnahmen wie Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bebauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Mindestdurchgrünung über Festsetzung von Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Baumasse in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

Gemäß Ausgleichsflächenberechnung ergibt sich ein Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von $20.313 \text{ m}^2 \times 0,5 = 10.157 \text{ m}^2$. Der Bedarf wird auf einer externen Fläche umgesetzt und vom Ökokonto des Marktes Peiting wie folgt abgebucht.

Künftige Festsetzungen:

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind auf den dargestellten und durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Herstellung und Pflege obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m² und ist mit Kat. 1 oben zu bewerten. Die geplante GRZ von 0,8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und die Eingriffsschwere ist somit in Feld AI einzuordnen mit einer Ausgleichsfaktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Der Ausgleichsfaktor kann mit 0,5 angesetzt werden aufgrund eingriffsminimierender Maßnahmen wie Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bebauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Mindestdurchgrünung über Festsetzung von Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Baumasse in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

Gemäß Ausgleichsflächenberechnung ergibt sich ein Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von $20.313 \text{ m}^2 \times 0,5 = 10.157 \text{ m}^2$. Davon ist für die Errichtung der öffentlichen Straße ein Ausgleich von 709 m² zu leisten und für die Schaffung der Gewerbegebietsflächen ein Ausgleich von 9.448 m² zu leisten.

Der Bedarf wird auf einer externen Fläche umgesetzt und vom Ökokonto des Marktes Peiting wie folgt abgebucht.

4 Natur und Umweltschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz ergeben sich keine Änderungen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 89 hat weiterhin Gültigkeit und wird für das Kapitel 6.2 ausschließlich um die Differenzierung des Ausgleichsbedarfs getrennt nach Gewerbegebietsflächen sowie öffentliche Straße ergänzt.