



Markt Peiting

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

ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch

**Teil A - Präambel**

**Teil B - Verfahrensvermerke**

**Teil C - Textliche Festsetzungen**

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

## Teil A - Präambel

### Rechtsgrundlagen

Der Markt Peiting erlässt aufgrund

- §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

Teil A - Präambel

Teil B - Verfahrensvermerke

Teil C - Textliche Festsetzungen

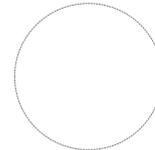
Teil D - Begründung

Teil E - Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

## Teil B - Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

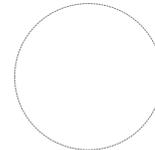
4. Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Markt Peiting, den \_\_\_\_\_



.....  
(Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister)

Siegel

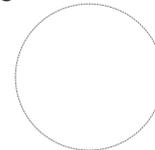
5. Ausgefertigt  
Markt Peiting, den \_\_\_\_\_



.....  
(Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister)

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Peiting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Markt Peiting, den \_\_\_\_\_



.....  
(Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister)

Siegel

## Teil C - Textliche Festsetzungen

Anmerkung: Die bisher verbindliche Festsetzung Pkt. 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB) wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

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.

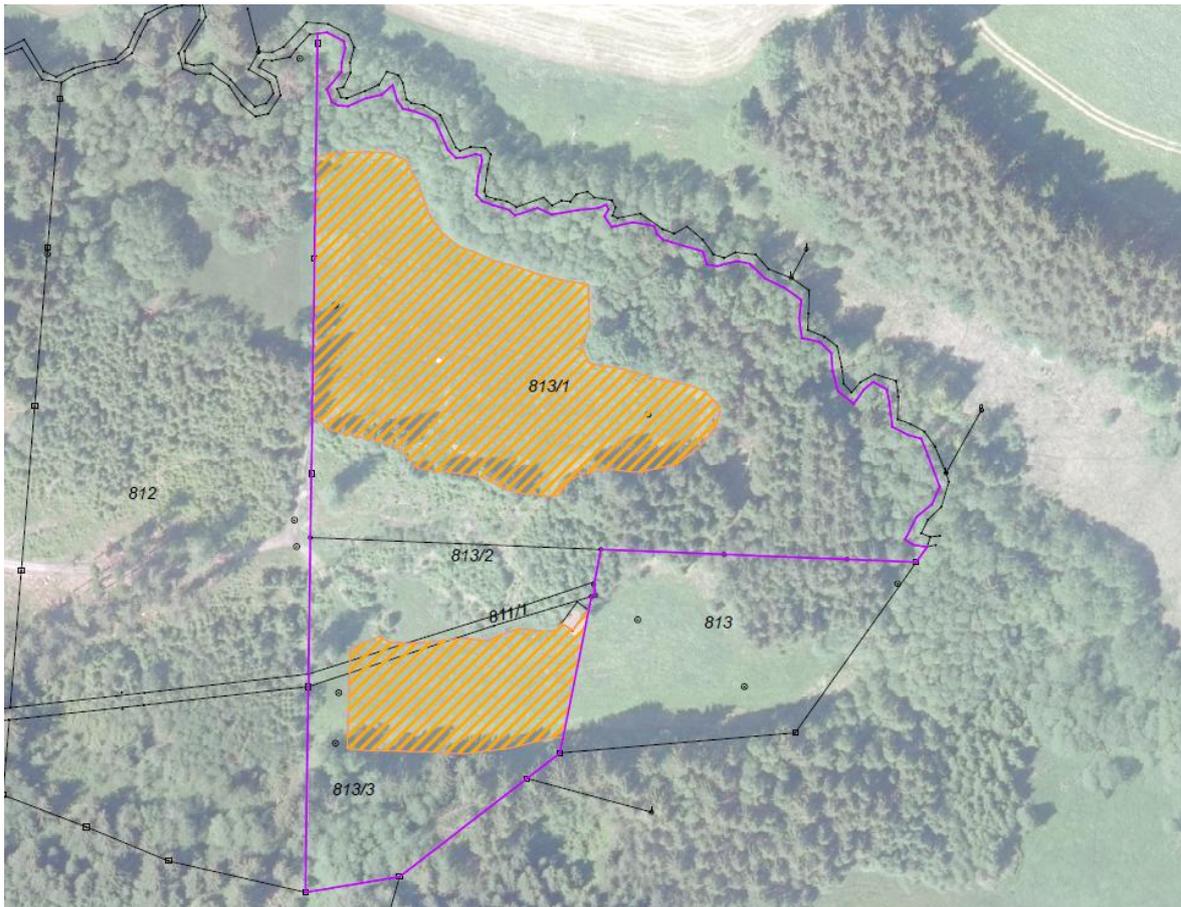
Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m<sup>2</sup> und ist mit Kat. 1 oben zu bewerten. Die geplante GRZ von 0,8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und die Eingriffsschwere ist somit in Feld AI einzuordnen mit einer Ausgleichsfaktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Der 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 m<sup>2</sup> zu leisten und für die Schaffung der Gewerbegebietsflächen ein Ausgleich von 9.448 m<sup>2</sup> zu leisten.

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

### Auszug Ökokontofläche am Rottbach

Flurstück	Teilflächen der Flurstücke 811/1, 813/1, 813/2, 813/3, Gemarkung Birkland
Bestand	Intensivgrünland, brachgefallen (G12), Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, brachgefallen (G223-GN00BK), Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte (K123-GH00BK), Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte (K133-GH00BK)
Entwicklungsziel	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese G222-GN00BK, Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte K133-GH00BK
Pflege	Herstellungsmaßnahmen: Extensivierung der Fläche durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts in den ersten 5 Jahren. Aufwertung des Grünlands durch Ausbringen von Heudrusch der benachbarten Pfeifengraswiese (PIK-Maßnahme). Aufwertung und Ausdehnung der vorhandenen Säume an den Waldrändern durch Verzicht auf Mahd.  Pflegemaßnahmen: Wiesenbereiche: Regelmäßige jährliche Mahd mit ein bis zwei Mähterminen und erstem Schnitt etwa ab Mitte Juni, Abtransport des Mähgutes (PIK-Maßnahme). Säume: abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre, Länge der Abschnitte ca. 50 m, Abtransport des Mähgutes  Verzicht auf jegliche Düngung der Fläche, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.
Kompensationsbedarf	10.157 m <sup>2</sup>
Faktor	1,0
anrechenbare Fläche	1,0 * 10.157 m <sup>2</sup> = 10.157 m <sup>2</sup>



### Ökokonto

-  Ökokontofläche der Marktgemeinde Peiting
-  abgebuchte Ökokontofläche für Bebauungsplan Nr. 89  
"Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße"  
Fläche: 10.157 m<sup>2</sup>

### Sonstiges

-  Flurgrenze

### Quellennachweise / Plangrundlage

ABSP (Lkr. Weilheim, analoge Fassung, 1997)  
 FFH-Managementplan ("Moorreihe Peiting bis Wessobrunn", Stand 21.11.2013)  
 Biotopkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebiets-  
 daten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur, Stand 2018)  
 Realnutzung / Biotoptypen (Bestandskartierung NRT, 2017)  
 Digitale Orthofotos, Digitale Flurkarte © Geobasisdaten der Bayer.  
 Vermessungsverwaltung, Stand 2012/15, <http://geodaten.bayern.de>,  
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

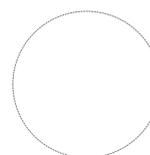


Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
-----	------------------	-------	------

Projekt: <b>Ökokonto Peiting</b>			
Planinhalt:	<b>Ökokontofläche am Rottbach, Fl.Nr. 813/1, 813/2, 813/3, 811/1 T</b>  Kontostand	Proj.-Nr.:	N1724
		Unterlage:	
		Plan-Nr.:	
		Bearbeitung:	TE
		Datum:	August 2021
		Maßstab:	1:1.000
Vorhabens-träger:	 Markt Peiting Hauptplatz 2 86971 Peiting		
Verfasser:	 Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure  Isarstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08161-9 89 28-0 Telefax: 08161-9 89 28-99 Email: nrt@nrt-la.de Internet: www.nrt-la.de		

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat in Absprache mit der Unteren Natur-schutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau sowie dem Amt für Ernährung, Land-wirtschaft und Forsten Weilheim zu erfolgen.

Ausgefertigt von:  
 Markt Peiting, den .....



.....  
 (Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister)

Siegel