



Markt Peiting

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „An der Almenstraße“

Teil E - Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

von Teil A - E

Fassung vom 08.04.2025

Die Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsermittlung bleibt vollständig wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 94 erhalten und die Änderungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Almenstraße“ sind blau markiert.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung	3
2.1	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien.....	3
2.2	Einstufung der Planung und Beeinträchtigungsfaktoren	4
2.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	5
2.4	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs	8
3	Zusammenfassung	13

1 Einleitung

Die Marktgemeinde Peiting hat am 26.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „An der Almenstraße“ beschlossen. Ziel der Planung ist es, im Ortsteil Birkland eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Hilfe der bauleitplanerischen Vorgaben im Geltungsbereich zu sichern. Es sollen 10 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen. Nach Süden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist hierbei der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Unterlage wird daher die Eingriffsregelung für oben genannten Bebauungsplan dargelegt. Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.715 m².

Zur Bewertung des Ausgangszustandes erfolgte 2023 eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß den Vorgaben der Biotopwertliste des Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Danach handelt es sich überwiegend um Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die erfassten Biotop- und Nutzungstypen und die Bestandsbewertung grafisch dargestellt.



Abbildung 1: Biotop- und Nutzungstypen

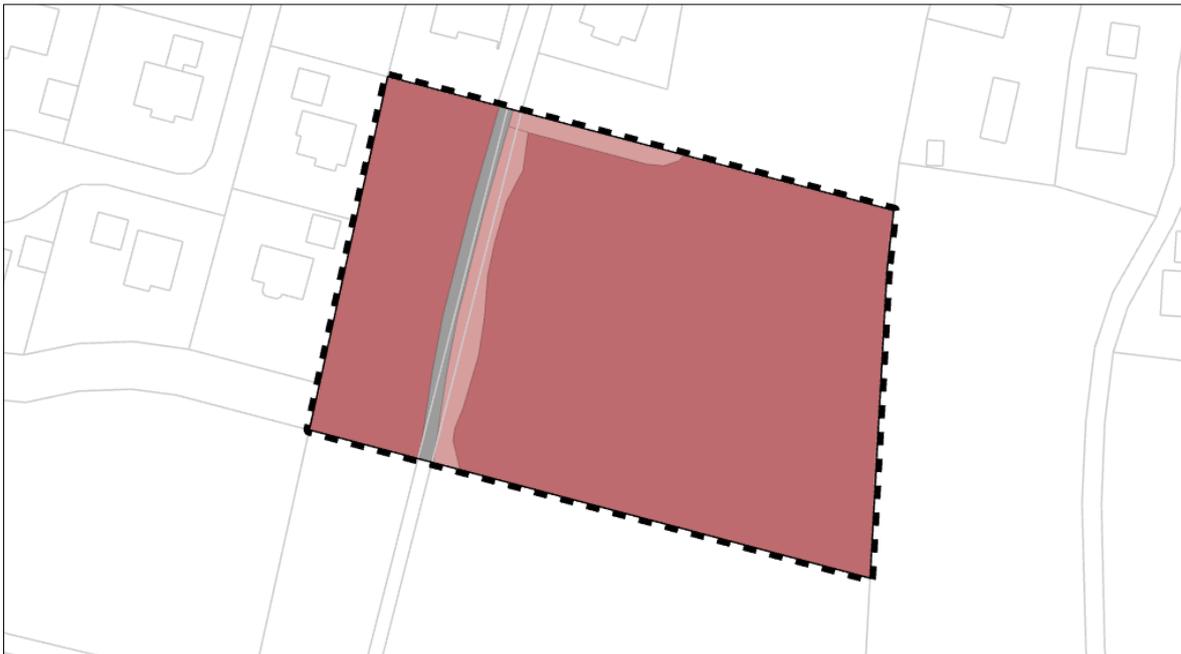


Abbildung 2: Bestandsbewertung gemäß BayKompV

	0 Wertpunkte
	3 Wertpunkte (geringe naturschutzfachliche Bedeutung)
	6 Wertpunkte (mittlere naturschutzfachliche Bedeutung)

2.2 Einstufung der Planung und Beeinträchtigungsfaktoren

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bemisst sich die Eingriffsschwere und der daraus resultierende Beeinträchtigungsfaktor aus dem Maß der baulichen Nutzung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs abhängig. In der Bauleitplanung werden Art und Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen als Gesamtrahmen für den Geltungsbereich definiert. Nach dem Leitfaden wird die Eingriffsschwere aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet.

Für Flächen mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung wird die ermittelte GRZ als Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Im vorliegenden Bebauungsplan liegt die GRZ bei 0,4. Dies gilt auch für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließungen (Erschließungsstraße mit Wendehammer) und die Fläche für Versorgungsanlagen südwestlich der Almenstraße. Die Erweiterung der Flächen für den öffentlichen Straßenverkehr (Almenstraße) werden mit dem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 belegt.

In nachfolgender Grafik sind die zugrunde gelegten Beeinträchtigungsfaktoren dargestellt.

Außerdem werden die Flächen des Geltungsbereichs (ausgenommen der grau dargestellte Bereich/ Ausgleichsfläche) in Bauland und Erschließungsanlage aufgeteilt um den anteiligen Kompensationsbedarfs ermitteln zu können.

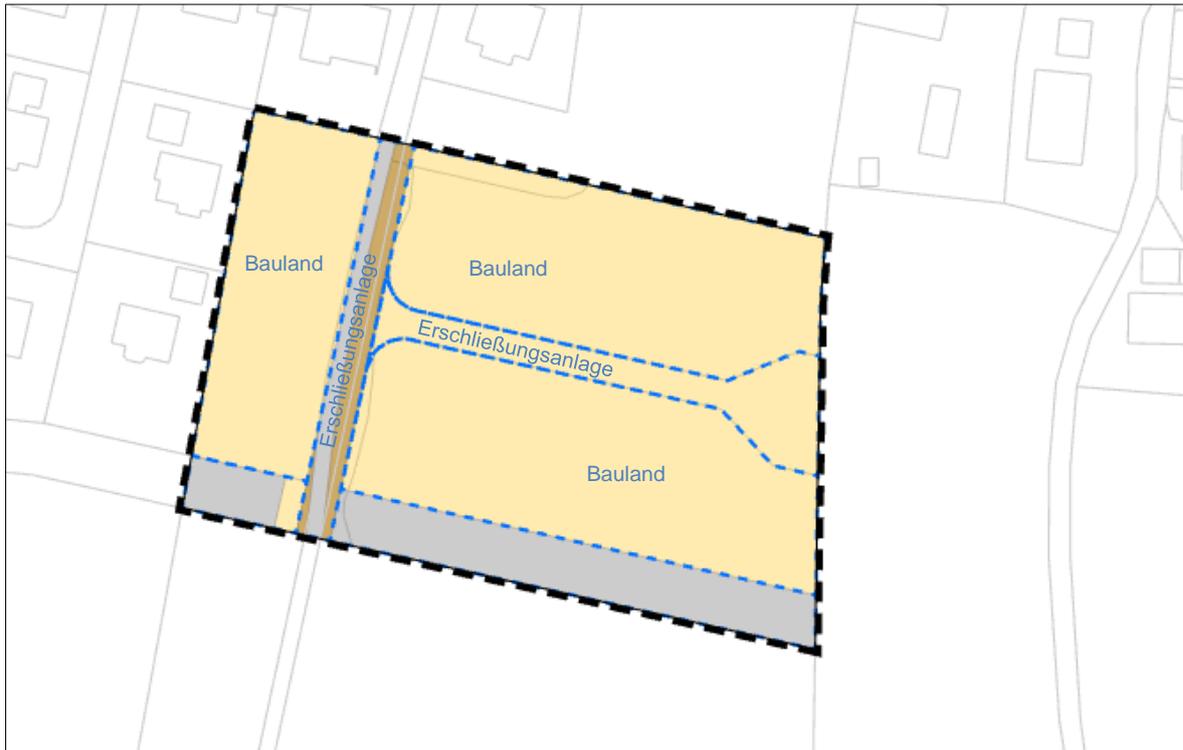


Abbildung 3: Übersicht Beeinträchtigungsfaktoren und Zuordnung der Flächen zur Erschließungsanlage sowie Bauland (blau gestrichelt)

-  Beeinträchtigungsfaktor 0: Keine Nutzungsänderung, keine Auf-/ oder Abwertung durch Neugestaltung
-  Beeinträchtigungsfaktor 0,40
-  Beeinträchtigungsfaktor 1,0

2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die betroffenen Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (3 WP) sowie die Bestände mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (6 WP) mit der jeweils betroffenen Fläche sowie dem Beeinträchtigungsfaktor von 0,40 bzw. 1,0 multipliziert. Das Ergebnis stellt den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten dar. **Dieser wird für die Erschließungsanlage sowie für das Bauland gesondert ermittelt.**

Durch geplante Vermeidungsmaßnahmen (entsprechend der Anlage 2 des Leitfadens) ist eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs von bis zu 20 % möglich. Dies entspricht dem sogenannten Planungsfaktor. Aufgrund zwei festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Abschlag von 10 % veranschlagt. Die Höhe des Planungsfaktors orientiert sich ebenfalls am Leitfaden (siehe Fallbeispiele, Anlage 7).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung Biotop- und Nutzungstypen	Bestand nach BayKompV	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Erschließungsanlage					
gering	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen (V332)	13	3	1	39
	Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)	251	3	1	753
mittel	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	24	6	1	144
		687	6	0,4	1.649
Summe des Ausgleichsbedarfs für die Erschließungsanlage (WP)					2.585
Bauland					
gering	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen (V332)	120	3	0,4	144
	Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)	59	3	0,4	71
mittel	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6.235	6	0,4	14.964
Summe des Ausgleichsbedarfs für das Bauland (WP)					15.179
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs (WP)					17.764

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Flächenversiegelung. • Versickerung der Niederschläge vor Ort. • Grundwasser-Neubildungsrate bleibt insgesamt unverändert. 	Festsetzung 2.2
Naturnahe Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen durch Mindestanzahl von Bäumen (gemäß Pflanzliste*)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Biodiversität. • Verbesserung des kleinräumigen Klimas. 	Festsetzung 3.2
Summe des Planungsfaktors (max. 20%)		10 %
Summe des Ausgleichsbedarf (WP) nach Anrechnung des Planungsfaktors		
- für die Erschließungsanlage		2.327
- für das Bauland		13.661
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarf (WP) nach Anrechnung des Planungsfaktors		15.988

* Auswahl aus der vom Landratsamt Weilheim-Schongau veröffentlichten Liste heimischer Gehölzarten, Stand: April 2023

2.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs

2.4.1 Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Insgesamt können 1.094 m² auf den Teilflächen A1.1 und A1.2 als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden. Die Flächen dienen zugleich als Ortsrandeingrünung.

Die Lage der Ausgleichsflächen ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

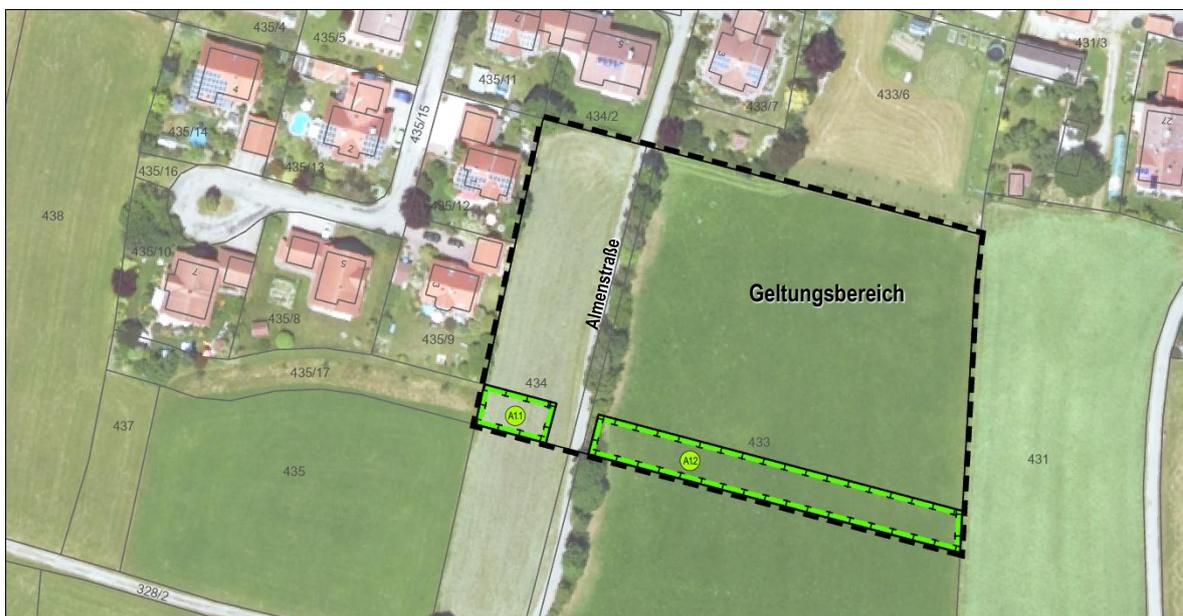


Abbildung 4: Übersichtskarte zu den Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2; maßstablos

Beim Ausgangszustand handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211).

Ziel ist die im Westen angrenzende Ortsrandeingrünung fortzuführen um damit die Einbindung des Bebauungsplangebietes in das Landschaftsbild zu erreichen. Hiermit wird auch die Rodung des nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützten linearen Gehölzbestandes ausgeglichen. Durch die Herstellung der Ausgleichsfläche A1.1 kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Bestandsbaums im Westen der Fläche.

Die Ortsrandeingrünung ist als naturnahe Baum- und dreireihige Strauchhecke (B112-WH00BK) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Neben der Einbindung des Neubaugebietes entsteht ein Trittsteinbiotop, das zusammen mit den vorhandenen Gehölzstrukturen und der offenen Landschaft ein naturschutzfachlich wertvolles Mosaik bildet. Mit ihrem Blütenreichtum im Frühjahr und dem Fruchtangebot im Herbst dienen gebietsheimische Gehölze als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere. Die natürlicherweise vorgelagerten Säume und Staudenfluren dienen dem Biotopverbund und sind Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Überwinterungshabitate für Bestäuber und andere Nützlinge, deren Vorkommen wiederum den heckenbewohnenden Vogelarten als Nahrungsangebot zugutekommt.



Abbildung 5: Darstellung der Ausgleichsflächen (Prognosezustand); maßstabslos

Legende

-  Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2, Fläche: 1.094 m²; 4.376 Wertpunkte
-  B112-WH00BK Dreireihige Baum-, und Strauchhecke (Mesophile Gebüsche/Hecken)
-  433 Digitale Flurkarte mit Nummer
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „An der Almenstraße“

Auf der Ausgleichsfläche werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Vorbereiten der Fläche durch geeignete Bodenbearbeitung.
- Neupflanzung einer 3-reihigen naturnahen Baum- und Strauchhecke auf mind. 5 m Breite und 18 m bzw. 90 m Länge. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt im Dreiecksverband bei einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m. Die Baumstandorte sind mittig der Hecke zu wählen.
- Die Gehölzarten mit entsprechender zertifizierter Herkunft sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Mindestqualitäten: Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie verpflanzte 4-triebige Sträucher, 60-100 cm. Durch die Verwendung von Gehölzen in angegebener Größe wird ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung erzielt.
- Gleiche Sträucher in Gruppen von 5 - 10 Stück setzen. Ggf. mäandrierende Außenlinien anlegen. Ggf. Schutz vor Verbiss (z.B. Wildschutzzaun). Die nach dem Nachbarrecht gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind zu beachten.
- Mögliche Baumarten (Auflistung unvollständig): Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Mehlbeere (*Sorbus aria*).
- Mögliche Straucharten (Auflistung unvollständig): Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea ssp. sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).
- Abschnittsweise Pflege der Sträucher (auf Stock setzen) im Abstand von 5-10 Jahren. Das Schnittgut wird abgefahren.

- Abschnittsweise Pflege des sich natürlicherweise entwickelnden vorgelagerten Saums durch jährlich einer einmaligen Mahd im Spätherbst bzw. Frühjahr. Das Mähgut wird abgefahren.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist unzulässig.

Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs

Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs erfolgt rechnerisch in Wertpunkten nach den Vorgaben des Leitfadens. Hierfür wird zunächst ein ökologisches Aufwertungspotenzial ermittelt. Das Aufwertungspotenzial wird aus dem Grundwert des Entwicklungsziels abzüglich des Grundwerts des Ausgangszustandes der Ausgleichsfläche ermittelt. Anschließend wird dieses mit der Ausgleichsflächengröße multipliziert.

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Ausgleichsumfangs dargestellt.

Tabelle 2: Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs der Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2

Ausgleichsfläche	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	WP
A1.1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112-WH00BK	Mesophile Gebüsch-/ mesophile Hecken	10	178	4	712
A1.2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112-WH00BK	Mesophile Gebüsch-/ mesophile Hecken	10	916	4	3.664
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									4.376

2.4.2 Kommunale Ökokontofläche A2

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Der verbliebene Ausgleichsbedarf über **11.612-Wertpunkte** wird von der kommunalen Ökokontofläche „Anhöhe südlich von Peiting“ auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3750 (Gemarkung Peiting; Gemeinde Peiting), Ökokontofläche A2 genannt, abgebucht und dem Eingriff durch den gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet werden.

Auf der Ökokontofläche werden seit 2022 landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt. Ziel der Maßnahme ist eine Entwicklung von intensiv bewirtschaftetem Grünland (G11) in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Weidegrünland (G212).

Die Durchführung der Pflegemaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau sowie dem Landschaftspflegeverband Weilheim-Schongau.

Berechnung der ökologischen Verzinsung/ Abbuchung vom Ökokonto

Die Berechnung der Abbuchung für den Bebauungsplan Nr. 49 wurde unter Berücksichtigung der Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zur ökologischen Verzinsung/ Abbuchung von Ökokonten durchgeführt.

Gemäß der Maßnahmenplanung zur Erreichung des Entwicklungsziels kann auf einer Fläche von 2.355 m² ein Kompensationsumfang von 11.775 Wertpunkte (WP) generiert werden.

Tabelle 3: Ermittlung geplanter Wert der Ökokontomaßnahme

Ausgangszustand (2022)			Prognosezustand (Zielerreichung 2047)			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Komp. Umfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Weidegrünland	8	2.355	5	11.775

Das Entwicklungsziel wurde bisher noch nicht erreicht. Im derzeitigen Zwischenzustand wird zur Ermittlung der Verzinsung angenommen, dass von den 8 zu erreichenden Wertpunkten im Jahr 2024 bereits 6 Wertpunkte erreicht wurden. Danach ergibt sich aktuell eine Aufwertung von 7.065 Wertpunkte.

Tabelle 4: Ermittlung aktueller Wert der Ökokontomaßnahme

Ausgangszustand (2022)			Aktueller Zustand (Zwischenzustand 2024)			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Komp. Umfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Weidegrünland	6	2.355	3	7.065

Gemäß Kompensationsverordnung kann für den aktuellen Zustand im Jahr 2024 eine ökologische Verzinsung angesetzt werden. Der Zinssatz beträgt 3%/ Jahr, es werden 2 Jahre in Ansatz gebracht:

3 % = 212 Wertpunkte (0,03 x 7.065 Wertpunkte)

Verzinsung für 2 Jahre = 424 Wertpunkte (212 WP/ Jahr x 2 Jahre)

Die gesamte Aufwertung der Ökokonto-/ Kompensationsmaßnahme zum Zeitpunkt der Abbuchung (Kompensationsumfang des Prognosezustands + Verzinsung) beträgt demnach 12.199 WP (11.775 WP + 424 WP).

Zur Ermittlung der Flächengröße ist der benötigte Ausgleichbedarf von 11.612 Wertpunkte mit der aktuellen Gesamtaufwertung ins Verhältnis zu setzen und mit der Flächengröße zu multiplizieren (11.612 WP : 12.199 WP x 2.355 m²).

Die ermittelte Fläche von 2.242 m² wird für den Bebauungsplan Nr. 49 „An der Almenstraße“ von der Ökokontofläche abgebucht.

Die Vorgaben des Leitfadens und damit das rechnerische Ausgleichserfordernis wird damit erfüllt.

Die Geometrie der in Anspruch genommenen Ökokontofläche auf Flurstück Nr. 3750, Gemarkung Peiting, ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 6: Abbildung der Ökokontofläche A2 auf Flurstück Nr. 3750, Gemarkung Peiting; (maßstabslos)

Legende



Ökokontofläche der Marktgemeinde Peiting: „Anhöhe südlich von Peiting“



Abgebuchte Ökokontofläche A2 für Bebauungsplan Nr. 49 „An der Almenstraße“, Fläche 2.242 m²



Digitale Flurkarte mit Nummer

3 Zusammenfassung

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) entsteht für den Bebauungsplan Nr. 49 „An der Almenstraße“ der Marktgemeinde Peiting ein Ausgleichserfordernis von **15.988 Wertpunkten**. Dieses teilt sich in das Ausgleichserfordernis für die **Erschließungsanlage** über **2.327 WP** sowie in das Ausgleichserfordernis für das **Bauland** über **13.661 WP** auf.

Die Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2 befinden sich im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 433 und Nr. 434. Mit der Umsetzung der Ausgleichsfläche kann ein Ausgleichsumfang von **4.376 Wertpunkte** erreicht werden. Die Lage der Ausgleichsfläche sowie Entwicklungsziele und entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in gegenständlicher Unterlage erläutert.

Der verbliebene Ausgleichsbedarf über **11.612 Wertpunkte** wird vom kommunalen Ökoko-konto des Marktes Peiting auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3750 (Gemarkung Peiting), Öko-kontofläche A2 genannt, abgebucht. Dies entspricht einer erforderlichen Ökokontofläche von **2.242 m²**.

Die Vorgaben des Leitfadens und damit das rechnerische Ausgleichserfordernis wird damit erfüllt.