A) Planzeichnung Maßstab 1:1000

Präambel

Der Markt Peiting erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art.13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A:	Planteil
Teil B:	Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
Teil C:	Textliche Festsetzungen und Hinweise
Teil D:	Verfahrensvermerke
Teil E1:	Begründung
Teil E2:	Umweltbericht

B) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Nutzungsschablone

WA	II
0,40	o
ED	

Art der Nutzung:
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der Nutzung:
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO - Beispiel: 2
0,40 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO - Beispiel: 0,40
ED Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

Bauweise:
o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 A1.1 Ausgleichsfläche mit Nummer z.B. A1.1

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Standort für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Trafostation

B) Hinweise durch Planzeichen

7.1 Baum zu pflanzen, als Hinweis in Verbindung mit textlicher Festsetzung 3.1 und 3.3

7.2 bestehende Gebäude

7.3 Vorschlag geplante Baukörper

7.4 vorgeschlagene Parzellierung

7.5 434 Flurstücksnummern

7.6 10.00m Maßzahlen in Metern

7.7 1 Parzellen-Nummer

7.8 623 qm Fläche vorgeschlagene Parzelle

C) Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Textdokument beigefügt -

E) Begründung und Umweltbericht

- Textdokument beigefügt -

D) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat der Gemeinde Peiting am 26.09.2023 gefasst und am 13.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit von 23.10.2023 bis 23.11.2023 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit von 23.10.2023 bis 23.11.2023 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.03.2024 bis 22.04.2024 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2024 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 22.03.2024 bis 22.04.2024 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 02.7.24 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.2024 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Peiting, den 22.8.24

Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.8.24 gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peiting, den 23.8.24

Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister

Siegel

Markt Peiting
Landkreis Weilheim / Schongau
Regierungsbezirk Oberbayern

Bebauungsplan Nr. 94
„An der Almenstraße“

SATZUNG

AUFSTELLUNG IM REGELVERFAHREN nach Baugesetzbuch

Teil A: Planteil
Teil B: Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
Teil D: Verfahrensvermerke
von Teil A - E

Fassung vom 02.07.2024

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A:	Planteil
Teil B:	Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
Teil C:	Textliche Festsetzungen und Hinweise
Teil D:	Verfahrensvermerke
Teil E1:	Begründung
Teil E2:	Umweltbericht

Erarbeitet für den Markt Peiting von:

NRT Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure
Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
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

Markt Peiting

Bebauungsplan Nr. 94 „An der Almenstraße“

Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A - E

Fassung vom 02.07.2024

SATZUNG

Erarbeitet für den Markt Peiting von:

NRT
Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 989 28- 0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

(2) Von den im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell unzulässig.

(3) Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 18 BauNVO)

(1) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude wird die maximale Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt.

Für Nebengebäude wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt.

Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes (zur Höhenlage Erdgeschoßfußboden sh. Festsetzung 1.4).

Für Nebengebäude wird als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe das natürliche Gelände festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

(2) Terrassenüberdachungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und auch außerhalb dieser zulässig.

(3) Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 3,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

1.4 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Der Abstand der Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweils anliegenden Grundstücksgrenze darf maximal 0,30 m betragen.

1.6 Abstandsflächenrecht

(1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Dachflächen von Hauptgebäuden sind als mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer zulässig und mit Pfannendeckung zu decken.

Für die Dachneigungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachneigungen: Satteldächer: 22 - 35 Grad
Walmdächer: 20 - 27 Grad

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung gelten nicht für Terrassenüberdachungen und Wintergärten.
Dachflächen von Nebengebäuden sind als mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer sowie als Pultdächer zulässig und mit Pfannendeckung zu decken.

Abweichend von den Neigungen der Dächer der Hauptgebäude sind bei Nebengebäuden mit Satteldächern Dachneigungen von 13 – 25 Grad sowie bei Nebengebäuden mit Pultdächern Dachneigungen von 13 – 25 Grad zulässig.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen und/oder Carports sind profilgleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

(2) Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Erker, Balkone, Zwerchgiebel

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) betragen.

Der First von Dachaufbauten muss mindestens 30 cm unter dem First des Hauptdachs abschließen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Erker und Balkone an den Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) aufweisen.
Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand, zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen.
Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel um bis zu 2,0 m überschritten werden.

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind grundsätzlich zulässig. Auf Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen liegend und parallel zur Dachneigung zu errichten.

(4) Einfriedungen / Zäune / Sichtschutzwände

Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,20 m auszuführen.
Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind im Erdgeschoß bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

2.2 Stellplätze

(1) Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen.

Der Stauraum vor Garagen gem. Festsetzung 1.3 (3) darf hierzu nicht herangezogen werden.

Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeines

(1) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen in den nicht überbauten Grundstücksflächen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen in den nicht überbauten Grundstücksflächen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen in den nicht überbauten Grundstücksflächen:
Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen in den Ausgleichsflächen:
Verpflanzter Strauch, 4-triebig, Höhe 60 – 100 cm

(2) Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindest-Pflanzgrößen gem. Festsetzung 3.1.(1)).

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

(1) Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

(2) Pro Privatgrundstück ist je 200 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar, die Standorte in der Planzeichnung stellen nur Hinweise dar (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise 4.5).

(3) Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.

3.3 Ausgleichsflächen

(1) Für den Bebauungsplan ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 15.988 Wertpunkten. 4.376 Wertpunkte des Ausgleichserfordernisses sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den Ausgleichsflächen A1.1 (Fl.Nr. 434, Gemarkung Peiting) und A1.2 (Fl.Nr. 433, Gemarkung Peiting) umzusetzen.

(2) Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2 ist eine naturnahe Baum- und 3-reihige Strauchhecke als Ortsrandeingrünung. Dabei sind Gehölze aus zertifiziert gebietseigener Herkunft zu pflanzen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise 4.10). In den Ausgleichsflächen sind mindestens 11 Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar, die Standorte in der Planzeichnung stellen einen Hinweis dar.

(3) Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 11.612 Wertpunkten ist aus dem Ökokonto des Marktes Peiting auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3750 (Gemarkung Peiting), Ökokontofläche A2 abzubuchen.

4. Hinweise

4.1 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

4.2 Bodenversiegelung

Es wird empfohlen alle befestigten Flächen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.3 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim / Schongau anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

4.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

(1) Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

(2) Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

4.5 Immissionsschutz als Hinweis

Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

4.6 Starkniederschläge als Hinweis

(1) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

(2) Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

(3) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.6 Niederschlagswasser als Hinweis

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

4.7 Grundwasser als Hinweis

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

4.8 Insektenfreundliche Beleuchtung als Hinweis

(1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.

(2) Im gesamten Geltungsbereich sind insektenfreundliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) einzubauen.

4.9 Grünordnung als Hinweis

Fällungen sowie Gehölzschnittmaßnahmen haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, d. h. außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln zu erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte z.B. fachgerechter Schnitt bei Obstgehölze, Spalieren usw. ist unter Beachtung des Artenschutzes zulässig.

4.10 Pflanzlisten als Empfehlung

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

(1) Für Baumpflanzungen in der Ausgleichsfläche werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher:	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes uva-crisp	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(2) Für Pflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche in Arten und Sorten
Crataegus lavallei ‘Carrierei’	Apfel-Dorn
Prunus avium ‘Plena	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia ‘Brouwers’	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde in Arten und Sorten
Obstbäume:	
Malus in Arten und Sorten	Apfel in Arten und Sorten
Pyrus in Arten und Sorten	Birne in Arten und Sorten
Prunus in Arten und Sorten	Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen in Arten und Sorten
Sträucher:	
Amelanchier lamarckii	Kupfer - Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch - in Arten und Sorten
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Salix spec.	Weiden in Arten
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ausgefertigt von:

Peiting, den 22.8.24

Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister

Siegel

Markt Peiting

Bebauungsplan Nr. 94 „An der Almenstraße“

Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

Fassung vom 02.07.2024

SATZUNG

Erarbeitet für den Markt Peiting von:

NRT
Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitektur & Stadtplanung
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 7

3 Zusammenfassung 12

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

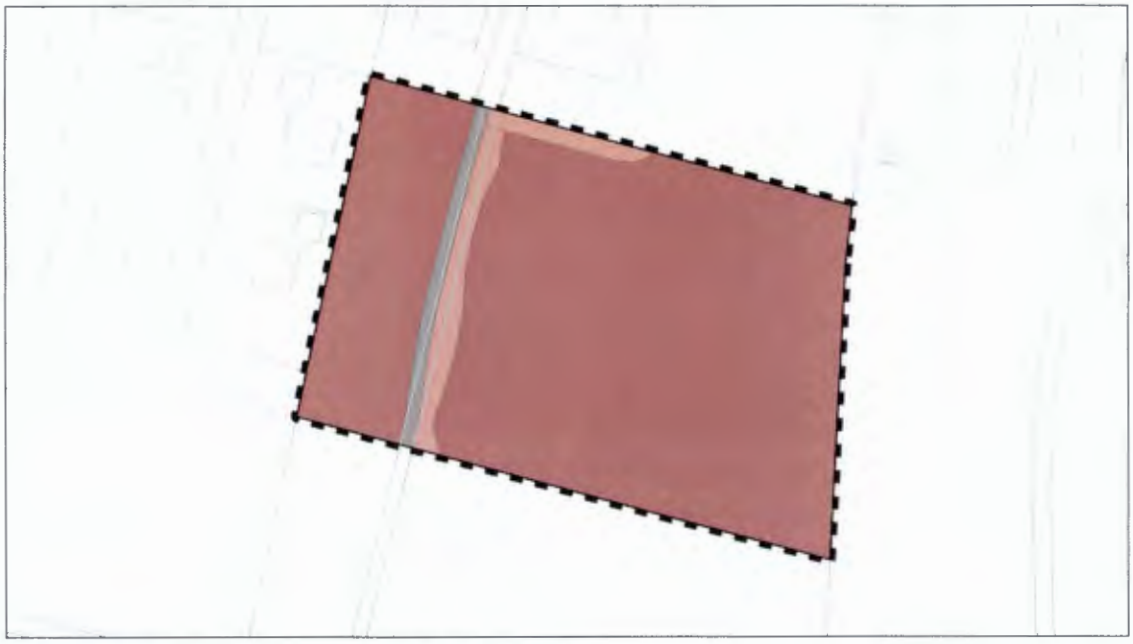

Abbildung 2: Bestandsbewertung gemäß BayKompV

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.

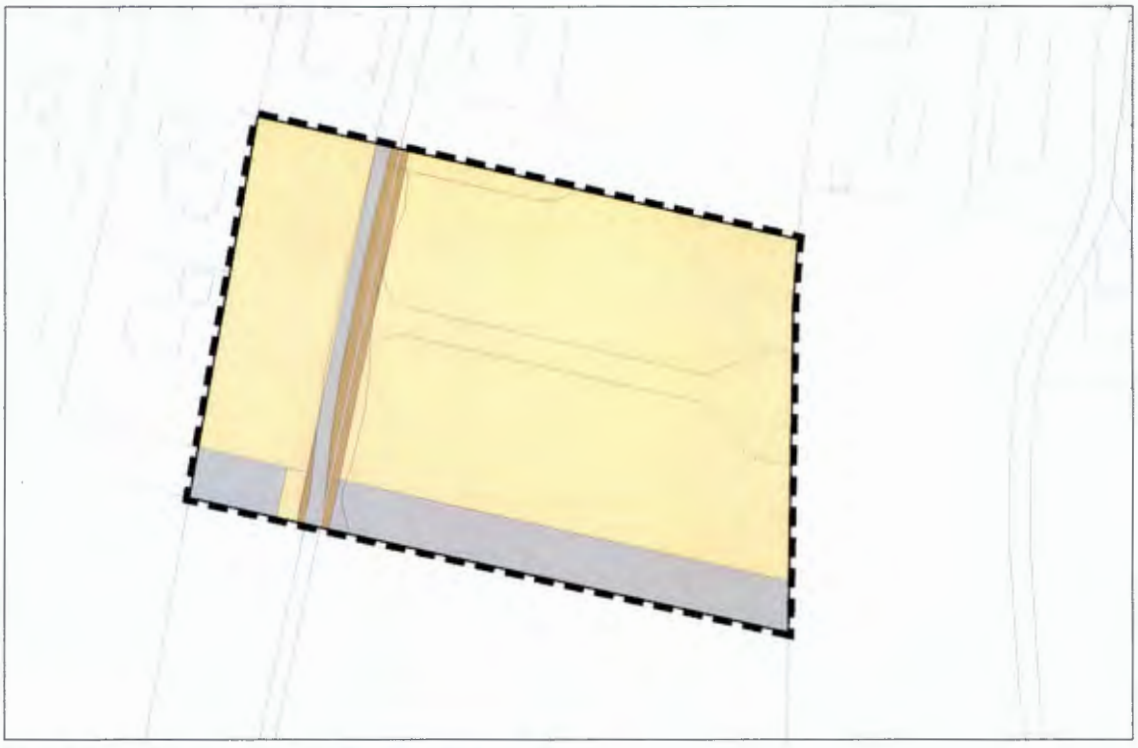

Abbildung 3: Übersicht Beeinträchtigungsfaktoren

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.

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)
gering	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen (V332)	120	3	0,4	144
		13	3	1	39
	Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)	59	3	0,4	71
		251	3	1	753
mittel	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6.922	6	0,4	16.613
		24	6	1	144
Summe des Ausgleichsbedarfs (WP)					**17.764**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	• 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*)	• Erhöhung der Biodiversität. • Verbesserung des kleinräumigen Klimas.	Festsetzung 3.2
Summe des Planungsfaktors (max. 20%)		**10 %**
Summe 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; maßstabslos

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

A1.1	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 setzten. 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 Aufwertungspotential 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 (m²)	Aufwertung (WP)	WP
A1.1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken	10	178	4	712
A1.2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken	10	916	4	3.664
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									**4.376**

Mit der Umsetzung der Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2 kann ein Ausgleichsumfang von **4.376 Wertpunkte** erreicht werden.

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 (m²)	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 (m²)	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; (maß stabslos)

Legende

Ökokontofläche der Marktgemeinde Peiting: „Anhöhe südlich von Peiting“

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

3750 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**.

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 Ökokonto des Marktes Peiting auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3750 (Gemarkung Peiting), Ökokontofläche A2 genannt, abgebucht. Dies entspricht einer erforderlichen Ökokontofläche von **2.242 m²**.

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

Legende

Nutzungstypen

Grünland

G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Verkehrsfläche

V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt

V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen

V51 Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereiches

Flurgrenze, Kataster

Quellennachweis / Plangrundlage

Geobasisdaten: © Bayer. Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de
Geltungsbereich: NRT, digitale Fassung, 2023
Realnutzung/ Biotoptypen: Bestandskartierung NRT, 2023, Kartierschlüssel Stand 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

N

Projekt:	**Bebauungsplan Nr. 94 "An der Almenstraße"**
Planinhalt:	**Bestandsplan**
	SATZUNG

Projekt-Nr.:	N2065
Unterlage:	Teil E2
Plan-Nr.:	-
Bearbeitung:	MSi
Datum:	02.07.2024
Maßstab:	1:1.000

Vorhabenträger:
Markt Peiting
Hauptstraße 2
86971 Peiting

Verfasser:
NRT
Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner
Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure
Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 98929- 0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Markt Peiting

Bebauungsplan Nr. 94 „An der Almenstraße“

Teil E1 - Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 02.07.2024

SATZUNG

Erarbeitet für den Markt Peiting von:

NRT
Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure

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 Anlass und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ... 3

2 Ausgangslage ... 3
2.1 Lage im Gemeindegebiet ... 3
2.2 Geltungsbereich ... 3
2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation ... 3
2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung ... 4
2.4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2022) ... 4
2.4.2 Regionalplan 17 – Oberland ... 4
2.5 Rechtliche Ausgangslage ... 5

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans ... 7
3.1 Ziele der Planung ... 7
3.2 Städtebauliches Konzept ... 7
3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ... 7
3.3.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
3.3.3 Bauweise und Gebäudetypologien ... 8
3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 8
3.3.5 Nebenanlagen ... 9
3.3.6 Abstandsflächenrecht ... 9
3.3.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen ... 9
3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO) ... 9
3.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen ... 9
3.4.2 Stellplätze ... 10
3.5 Grünordnung ... 11

4 Auswirkungen der Planung ... 12
4.1 Ver- und Entsorgung des Baugebiets ... 12
4.2 Altlasten ... 12
4.3 Denkmalpflege ... 12
4.4 Immissionsschutz ... 12
4.5 Klimaschutz ... 13

5 Flächenbilanz ... 14

1 Anlass und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau im Markt Peiting veranlasst die Marktgemeinde geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Die Marktgemeinde Peiting hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In der Sitzung am 26.09.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „An der Almenstraße“ beschlossen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 94 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren.

2 Ausgangslage

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Marktgemeinde Peiting im Gemeindeteil Birkland. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzt bereits bestehende Bebauung an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. 180 m südlich vom Geltungsbereich liegt die Sportanlage Birkland.

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

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Größe von 8.715 m² auf Teilbereichen der Flurnummern 434, 328/2 und 433 der Gemarkung Birkland.

2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Gemeindeteil Birkland ist ländlich geprägt. Die Siedlungsstruktur der Einfamilienhäuser wird lediglich durch vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen unterbrochen. Angrenzend an den Geltungsbereich bildet, wie überall in der Region, das Satteldach die dominierende Dachform und verleiht dem Ortsteil ein harmonisches Erscheinungsbild. Die in der Regel zweigeschossigen Einfamilienhäuser sind zu meist giebelständig zur jeweiligen

Erschließungsstraße orientiert. Das Dorf wird von einer grünlanddominierten Kulturlandschaft umgeben.

2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2022)

Die Marktgemeinde Peiting liegt im LEP als Mittelzentrum im Allgemein ländlichen Raum.

- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen* sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden.
- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer *1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden* sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten genutzt werden. Darüber hinaus soll bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.
- Gemäß dem Grundsatz nach *Ziffer 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums* soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.
- Gemäß dem Grundsatz nach *Ziffer 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung* soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Außerdem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Gemäß dem Grundsatz nach *Ziffer 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot* soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.4.2 Regionalplan 17 – Oberland

Die Marktgemeinde Peiting ist raumordnerisch der Region 17 „Oberland" zugeordnet. Dabei wird Peiting als Mittelzentrum im Allgemein ländlichen Raum definiert.

In Teil B I Natur und Landschaft werden unter 2.7 Siedlungsgebiete folgende Ziele definiert:

- Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

- Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen oder Versorgungsanlagen sollen durch ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden. Besonders sollen in den Gebirgs- oder Flusstälern sowie an den Seeufern Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten erhalten werden.
- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

In Teil B II Siedlungswesen werden folgende Ziele und Grundsätze definiert:

- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (Grundsatz 1.1).
- Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll (Ziel 1.3).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden (Ziel 1.6).

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Art des Bebauungsplans und Verfahrensart

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 23.07.2019. In diesem wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 94 als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese beiden Bereiche werden durch die Darstellung einer örtlichen Straßen- und Wegeverbindung und einer Ortsrandeingrünung getrennt. Östlich der örtlichen Straßen und Wegeverbindung verläuft ein schmaler Gehölzstreifen.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine gemischte Baufläche. Im Westen liegt eine bereits bebaute Wohnbaufläche.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting entwickelt. Eine entsprechende 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Abbildung 2: Darstellung des Planungsumgriffs im rechtswirksamen FNP der Marktgemeinde Peiting (ohne Maßstab), (Quelle: FNP Marktgemeinde Peiting)

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Für den Geltungsbereiches existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Westlich angrenzend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46 " Südlich der Winkelstraße", im Nord-Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Birkland – Ried“ an.

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Ziele der Planung

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Birkland
- Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Markt Peiting
- Schaffung von 10 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser
- Ausbildung eines durchgrünten Ortsrands nach Süden

3.2 Städtebauliches Konzept

Es ist ein Baugebiet mit 10 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser geplant. Die Bebauung ergänzt den südlichen Ortsrand von Birkland und schließt im Westen an ein bereits bestehendes Wohngebiet an und führt dieses städtebaulich fort. Das Baugebiet stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Nördlich grenzen unbebaute Grundstücke an (Fl.-Nr. 433/6 und 433/12), die durch die Neuausweisung des Baugebiets zu Flächen innerhalb bebauter Ortsteile werden (§ 34 BauGB).

Am neuen südlichen Ortsrand wird eine Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Baum- und 3-reihigen Strauchhecke festgesetzt, die eine dauerhafte Ortsrandeingrünung sicherstellt.

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über die bestehende "Almenstraße", die beidseitig auf 6,50 m verbreitert wird. Von der "Almenstraße" zweigt nach Osten eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer ab, über die der östliche Teil des Baugebiets erschlossen wird.

Am östlichen Rand der "Almenstraße" bestehen Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern in linearer Anordnung, die aufgrund der Verbreiterung gerodet werden müssen. Es handelt sich aber hierbei um keine in Bezug auf Naturschutz wertvollen Gehölze.

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, die südliche Ortsrandeingrünung wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine mit der Ortsmitte konkurrierenden Nutzungen errichtet werden sollen.

Um eine mit dem bestehenden Umfeld verträgliche bauliche Dichte im Plangebiet zu gewährleisten, werden je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung maximaler Wandhöhen festgesetzt. Die Dichte der Wohnbaufläche orientiert sich dabei an der Dichte der umgebenden Bebauung. Die festgesetzte GRZ von 0,40 ermöglicht die Ausweisung von kostengünstigem Wohnraum auch auf kleineren Grundstücken.

Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses der Hauptgebäude. Dessen Höhenlage darf maximal 0,30 m über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweils anliegenden Grundstücksgrenze liegen. Aufgrund der annähernd ebenen Topografie ist diese Festsetzungsmethodik praktikabel umsetzbar.

Diese Festsetzungen stellen eine angemessene Höhenentwicklung der künftigen Baukörper und Einbindung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld sicher.

Auch wird durch die festgesetzte Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und Festsetzungen der Dachformen, -neigungen und -eindeckungen die überwiegend vorhandene Baustruktur aufgegriffen und innerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt.

3.3.3 Bauweise und Gebäudetypologien

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Bauweise in der bereits bestehenden Siedlungsstruktur und soll fortgeführt werden.

Im Baugebiet sind folgende Gebäudetypologien vorgesehen: Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in allen Bauräumen soll ein breiteres Spektrum an Interessenten ansprechen und dementsprechend für eine gemischte Bewohnerstruktur im Plangebiet sorgen. Außerdem ermöglicht dies eine bedarfsorientierte Planung. Die Körnung der sich ergebenden Baukörper entspricht dem angrenzenden Bestand.

3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Die Bauräume werden parzellenübergreifend geplant, da die Parzellierung nur einen Vorschlag darstellt.

Terrassenüberdachungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und auch außerhalb dieser zulässig. Dies dient zur Klarstellung der Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen, da es in der Vergangenheit hierzu des Öfteren zu Unklarheiten kam.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies ermöglicht eine angemessene Flexibilität, da es sonst erfahrungsgemäß zu vielen Wünschen auf Befreiungen von diesbezüglichen Festsetzungen kommt.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 3,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport), um beim Einfahren in die Garage nicht die Erschließungsstraße zu blockieren und auch bei Ausfahren bessere Sichtverhältnisse sicherzustellen.

3.3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen können ausnahmsweise und an geeigneter Stelle auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da sie gegebenenfalls die Versorgung des Wohngebietes sicherstellen und an hierfür günstigen Stellen anzuordnen sind – unabhängig von den festgesetzten Bauräumen.

3.3.6 Abstandsflächenrecht

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen. Somit ist ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und der Brandschutz sichergestellt.

3.3.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt es schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

3.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Dachflächen von Hauptgebäuden sind als mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer zulässig und mit Pfannendeckung zu decken. Diese Dachformen sind aus der regionalen Tradition hergeleitet und sollen weiterhin zu einer einheitlichen Dachlandschaft beitragen. Die einheitliche Eindeckung mit Pfannendeckung unterstützt diese Wirkung.

Für Satteldächer werden Neigungen im Spielraum von 22 bis 35 Grad, für Walmdächer von 20 bis 27 Grad zugelassen. Auch diese Neigungen sind aus der regionalen Bautradition hergeleitet.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung gelten nicht für Terrassenüberdachungen und Wintergärten, da hier auch flachere Neigungen und z.B. Glaseindeckungen gewählt werden können. Im städtebaulichen Maßstab ist dies für untergeordneten Bauteile vertretbar.

Dachflächen von Nebengebäuden sind als mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer sowie als Pultdächer zulässig und mit Pfannendeckung zu decken. Abweichend von den Neigungen der Dächer der Hauptgebäude sind bei Nebengebäuden mit Satteldächern Dachneigungen von 13 – 25 Grad sowie bei Nebengebäuden mit Pultdächern Dachneigungen von 13 – 25 Grad zulässig.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Carports werden auch Pultdächer zugelassen, da diese für den Nutzungszweck oft besser geeignet sind als Sattel- oder Walmdächer. Es ergibt sich somit ein erweiterter Gestaltungsspielraum bei Nebengebäuden.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen und/oder Carports

sind profilgleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass beide Doppelhaushälfen zusammen einen einheitlichen, ruhigen Baukörper bilden.

Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Erker, Balkone, Zwerchgiebel

Um die angemessene Einordnung der künftigen Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild sicherzustellen, werden neben Dachform und -neigung, auch Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Erker, Balkone, Zwerchgiebel über örtliche Bauvorschriften geregelt.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig. Dies ermöglicht eine bessere Belichtung der Dachgeschosse und stört den ruhigen Baukörper nicht.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) betragen. Der First von Dachaufbauten muss mindestens 30 cm unter dem First des Hauptdachs abschließen. Diese Festsetzungen sichern die Unterordnung von Gauben und Dachaufbauten in die Dachform des Baukörpers.

Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) aufweisen. Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand, zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Festsetzungen sichern die Unterordnung von Zwerchgiebeln in die Dach- und Baukörperform des Haupt-Baukörpers.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Diese würden neben bautechnischen Problemen auch zur "Zerklüftung" der Dächer führen.

Erker und Balkone an den Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Damit wird ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung der künftigen Gebäude gewährt.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen werden zur Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zugelassen. Allerdings müssen aus Gründen des Ortsbildes diese Anlagen liegend und parallel zur Dachhaut angeordnet werden.

Einfriedungen / Zäune / Sichtschutzwände

Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen der Gestaltung des gesamten Ortsbildes Einfriedungen nur bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungen sind aus Gründen des Naturschutzes als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun auszuführen.

Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind im Erdgeschoß bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig. Diese Regelungen der Sichtschutzwände sichern eine Unterordnung dieser baulichen Elemente in die Gesamtgestaltung insbesondere von Doppelhäusern.

3.4.2 Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen. Damit wird eine Gleichbehandlung aller Bauherren im Gemeindegebiet sichergestellt. Eine abweichende Stellplatzregelung ist nicht begründbar.

Der Stauraum vor Garagen darf nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden. Auch dies entspricht den gemeindlichen Regelungen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind offene Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

3.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die quantitativen Mindest-Anforderungen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Ausgleichsflächen.

Zur Sicherung der Durchgrünung im Bereich der Hausgärten sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Außerdem ist mindestens ein Baum je angefangener 200 m² zu pflanzen. Die festgesetzte Eingrünung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen, um zeitnah an die Nutzungsaufnahme ein durchgrüntes Erscheinungsbild zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen sind Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese mit den festgelegten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen sind.

Für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes entsteht ein Ausgleichsbedarf von 15.988 Wertpunkten. 4.376 Wertpunkte des Ausgleichserfordernisses sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den Ausgleichsflächen A1.1 (Fl.Nr. 434, Gemarkung Peiting) und A1.2 (Fl.Nr. 433, Gemarkung Peiting) umzusetzen. Ziel ist die im Westen angrenzende Ortsrandeingrünung entlang der südlichen Außengrenze des räumlichen Geltungsbereichs fortzuführen um damit die Einbindung des Bebauungsplangebietes in das Landschaftsbild zu erreichen. Zur Erreichung dieses Ziels wird das geplante Entwicklungsziel mit einer Mindestzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist mit folgenden Auswirkungen verbunden:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Birkland
- Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Markt Peiting
- Schaffung von 10 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser
- Ausbildung eines durchgrünten Ortsrands nach Süden
- Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand der Almenstraße

4.1 Ver- und Entsorgung des Baugebiets

Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt über die Almenstraße.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des Versorgungsnetzes der gemeindlichen Wasserwerke sichergestellt und erfolgt ebenfalls über die Almenstraße.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein vom Markt Peiting beauftragtes, privates Entsorgungsunternehmen.

4.2 Altlasten

Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Weilheim / Schongau sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.

4.3 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim / Schongau anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

4.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für einen angrenzenden Bebauungsplan bzw. dessen Änderung wurde 2018 eine Schalltechnische Untersuchung "Baulanderweiterung - Änderung Bebauungsplan Nr. 46 "Südlich der Winklstraße", von hils consult, Kaufering erstellt (sh. Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet aber die Parzellen des gegenständlichen Bebauungsplans

westlich der Almenstraße mit den Immissionspunkten 9 und 10. Schwerpunkt der Untersuchung war die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 46 durch Sport- und Freizeitanlagen der benachbarten Sportanlagen (Fußballplätze u.a.).

Es zeigte sich, dass bei Betrachtung der (Vor-)Belastung durch die Sport- und Freizeitanlagen sowohl tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, werktags innerhalb der abendlichen Ruhezeit sowie im Nachtzeitraum die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV im Bereich der auszuweisenden Bauflächen eingehalten bzw. tagsüber mindestens zu 4 dB(A), nachts um mindestens 2 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Für detailliertere Aussagen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

4.5 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wurden Festsetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts getroffen. Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

5 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße
Öffentliche Verkehrsflächen:	1.184 m²
Ausgleichsfläche:	1.094 m²
Flächen für Versorgungsanlagen:	40 m²
Nettobaufläche (Allgemeines Wohngebiet):	5.857 m²
Summe (Größe Geltungsbereich):	8.715 m²

Markt Peiting

8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 94 „An der Almenstraße“

Teil E2 - Umweltbericht

von Teil A – E

Fassung vom 02.07.2024

SATZUNG

Erarbeitet für den Markt Peiting von:

NRT

Büro Dietmar Narr

Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling

Telefon: 08161 98928 0

E-Mail: mail@nrt-la.de

Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes ... 3

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes ... 4

1.3 Datengrundlagen und Erhebungen ... 5

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden ... 7

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung ... 7

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 8

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ... 9

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ... 10

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ... 10

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft ... 11

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ... 11

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 11

2.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ... 12

2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend) ... 12

3 Sonstige Umweltauswirkungen ... 12

4 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung ... 13

5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten ... 13

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 13

7 Zusätzliche Angaben ... 14

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind ... 14

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ... 14

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 15

9 Anhang ... 16

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes

Die Marktgemeinde Peiting hat am 26.09.2023 den Beschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und zugleich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „An der Almenstraße" beschlossen. Ziel der Bauleitplanung 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. Der Bebauungsplan konzentriert sich auf die städtebauliche Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist ein Flächentausch vorgesehen. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Süd-Westen von Birkland soll zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 94 „An der Almenstraße" soll hingegen zukünftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 8.715 m².

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Dieser Umweltbericht gilt für beide Bauleitplanverfahren. Zur Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wurden die Umweltauswirkungen auf das gesamte Gemeindegebiet beschrieben und bewertet. Die beiden Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung sind hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung sehr ähnlich ausgeprägt und somit als gleichwertig einzustufen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung resultieren daher durch den Flächentausch keine wesentlichen Projektwirkungen.

Die nachfolgenden Ausführungen des Umweltberichts konzentrieren sich daher auf die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanverfahrens.

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

Regionalplan

In folgender Tabelle sind die für den Bebauungsplan maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes aus dem Regionalplan Oberland (17) dargestellt und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, erläutert.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (17) im Bebauungsplan

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Regionalplan		
1 (G)	Es ist anzustreben, die Natur und Kulturlandschaft der Region und ihre natürlichen Lebensgrundlagen - für die Lebensqualität der Menschen, - zur Bewahrung des kulturellen Erbes und - zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln.	Festsetzungen zur Durchgrünung des Geltungsbereichs und einer dauerhaften Ortsrandeingrünungen zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft. Regelung der Versickerung von Niederschlagswasser.
2.1.2 (Z)	Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen soweit möglich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.	Die Planung schafft eine maßvolle Weiterentwicklung vorhandener Siedlungsstrukturen und sichert durch grünordnerische Festsetzungen.
2.5.2 (Z)	Bestehende landschaftsbildprägende Strukturen sollen erhalten bleiben.	Die Verbreiterung der „Almenstraße" bedingt die Rodung einer einseitigen Baum- und Strauchreihe, die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt ist. Die Eingriffe werden ausgeglichen.
2.7.1 (Z)	Die Siedlungsentwicklung soll im Wesentlichen auf die vorhandenen Siedlungsbereiche beschränkt werden.	Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) grenzt im Norden und Westen an bestehende Siedlungsflächen an.
2.7.3 (Z)	Es soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.	Der Süden des Geltungsbereichs wird durch eine Ortsrandeingrünung eingefasst.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch festgesetzter landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und regionaler Grünzüge.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Weilheim-Schongau

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von naturschutzfachlichen Schwerpunktgebieten oder besonderen Lebensräumen.

1.3 Datengrundlagen und Erhebungen

In nachfolgender Tabelle sind die ausgewerteten Datengrundlagen sowie die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erhebungen aufgeführt.

Tabelle 2: Datengrundlagen und durchgeführte Erhebungen

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Durchgeführte Erhebungen/ Untersuchungen			
Biotop- und Nutzungstypenkartierung	NRT Landschaftsarchitekten	2023	siehe Bestandsplan im Anhang
Einschätzung des Artenpotentials	NRT Landschaftsarchitekten	2023	Keine planungsrelevanten Arten
Schalltechnische Untersuchung	hils consult, Kaufering	10/2018	Für das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 46 „Südlich der Winkelstraße"
Geo- und umwelttechnischer Bericht	test 2 safe AG	08/23	-
Ausgewertete Datengrundlagen			
Allgemein			
Flächen aus dem Ökoflächenkataster/ Ökokonto	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2021	Keine Flächen des Ökoflächenkatasters im Geltungsbereich
Regionalplan Region 17	Regionaler Planungsverband Oberland	2022	-
Schutzgebietsabgrenzungen	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2021	Keine nationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder im angrenzenden Umfeld
Natura 2000: FFH/SPA-Gebietsgrenzen	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2021	Keine Natura2000-Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder im angrenzenden Umfeld
Naturräumliche Gliederung Bayerns	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2023	Ammer-Loisach-Hügelland (037)
Mensch			
Lärm	DIN 18005 16. BImSchV TA Lärm	2023	„Schallschutz im Städtebau"
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt			
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2023	Keine Nachweise innerhalb des Geltungsbereichs

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Biotopkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2023	Keine Biotope innerhalb des Geltungsbereichs
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	1997	Kein naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet oder besondere Lebensräume im Geltungsbereich
Boden			
Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2023	Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkies.
Altlasten	Flächennutzungsplan Markt Peiting	2023	Keine Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
Wasser			
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2023	Keine der genannten Gebiete/ Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches
Luft/ Klima			
Kaltluft-/ Frischluftentstehungsgebiete, Leitbahnen für Kalt- und Frischluft	Flächennutzungsplan Markt Peiting	2019	Auswertung Sachdaten
Klimatische und Lufthygienische Ausgleichsfunktion	Auswertung NRT	2021	Abgeleitet aus Flächennutzung und Topographie
Landschaft/Erholung			
Wander- und Radwege, Spiel- und Sporteinrichtungen, etc.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Peiting	2019	rechtswirksamer FNP: Allgemeine Wonbebauung und Fläche für die Landwirtschaft
Kultur- und Sachgüter			
Denkmalgeschützte Objekte Kulturdenkmäler, Baudenkmal, Marterl, Feldkreuze	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	2023	Keine der genannten Objekte innerhalb des Geltungsbereiches
Bodendenkmäler	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	2023	Keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich vorhanden.
Landwirtschaftliche Standortkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2023	Durchschnittliche Erzeugungsbedingungen

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gehen von der Almenstraße aus. Über diese Straße ist die in 200 m südlicher Richtung gelegene Sportanlage Birkland, mit den davon ausgehenden Lärmemissionen, erschlossen. Lärmemissionen können ebenso durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der saisonalen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

Erholung

Der Geltungsbereich besitzt keine Bedeutung für die (Nah-)Erholungsnutzung. Die Sport- und Freizeitanlagen der Sportanlage Birkland bieten u.a. Fußballplätze.

Landwirtschaftliche Emissionen

Hier nicht relevant.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (hils consult, 10/2018) konnten ausgehend von der Sportanlage keine Überschreitungen von gebietsspezifischen Immissionsrichtwerten für die Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 46 festgestellt werden. Der gegenständliche Geltungsbereich grenzt direkt an dieses Bauplanungsgebiet an und danach sind folglich keine erheblichen Auswirkungen durch Sportanlagen-Lärm zu erwarten.

Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Lärmbeeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Erholung

Mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen der Erholungsnutzung.

Landwirtschaftliche Emissionen

Hier nicht relevant.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Vegetation/ Biotoptypen

Für den Geltungsbereich wurde eine flächendeckende Erhebung der Biotop-/ Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV durchgeführt. (NRT, 2023).

Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211). Eine angrenzende Grünlandfläche wird durch den Grünweg (V332) im Bereich der nördlichen Grenze erschlossen. Der Geltungsbereich wird durch die Almenstraße (V11) in einen westlichen und östlichen Teil getrennt. Östlich parallel zur Straße verläuft ein schmaler Gehölzstreifen aus Einzelbäumen und Sträuchern, der regelmäßig einer Pflege unterliegt (V51). Die Gehölze weisen keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wie Höhlen oder Spalten auf, sind jedoch nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt.

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Habitate/ Fauna

Eine Ortsbegehung sowie die Auswertung der Artenschutzkartierung ergeben keine Artnachweise planungsrelevanter Arten im näheren Umfeld.

Grundsätzlich stellen Grünlandflächen Lebensräume für Offenlandbrüter dar. Aufgrund der angrenzenden vertikalen Strukturen (Baumreihe, Siedlungsränder) ist jedoch das arttypische Meideverhalten, z.B. der Feldlerche, zu berücksichtigen. Hinzu kommt die Verkehrslärmbelastung aufgrund der durch den Geltungsbereich führenden „Almenstraße“ und der östlich außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Straße „Birkland“. Danach können Vogelarten des Offenlandes bzw. typische Wiesenbrüter innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Trotz der allgemeinen Strukturarmut gelten Bruten von störungsunempfindlichen Gehölzbrütern in den straßenbegleitenden Gehölzen als wahrscheinlich.

Damit ist das Plangebiet insgesamt von naturschutzfachlich mittlerer Bedeutung.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vegetation/ Biotoptypen

Mit der Realisierung der Planung gehen überwiegend Flächen von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung durch Versiegelung bzw. Überbauung verloren. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich kompensiert.

Bei der Rodung der Gehölze entlang der Almenstraße ist der gesetzliche Rodungszeitraum (1. Oktober – 28. Februar gemäß § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG) zu berücksichtigen. Zudem ist hierfür ein Ausnahmeantrag gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Gehölzstruktur kann durch die Anlage von Gehölzen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche (Ortsrandeingrünung) ausgeglichen werden.

Habitate/ Fauna

Die Gehölzreihe wird im Zuge der Vorhabenumsetzung entfernt. Potentiell betroffene Gehölzbrüter finden im näheren Umfeld sowie in den neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern geeignete Ersatzhabitate. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung des Vorhabens unter der Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten.

Grünordnerische Festsetzungen stellen die Durch- bzw. Eingrünung des Geltungsbereiches sicher und schaffen damit neue Lebensräume für Insekten, Vögel und weiteren Tierarten. Die Durchgängigkeit des Geltungsbereiches für Kleinlebewesen wird durch die Festsetzung von sockellosen Zäunen gewahrt. Um Lockwirkungen zu vermeiden/ minimieren, soll insektenfreundliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) eingebaut werden.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Grünlandflächen können die lokalen Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Puffer-, Filter, Regelungs- und Produktionsfunktion) weitgehend erfüllen und haben daher eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

Die Böden bestehen laut Geologische Übersichtskarte (1:25.000) vorherrschend aus Braunerde und gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkies. Dabei handelt es sich um grundwasserferne Böden.

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen (test 2 safe AG, 08/2023) wurden im Bereich der natürlichen Böden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Beim gebundenen Straßenbau handelt es sich um einen pechhaltigen Straßenaufbruch, der als gefährlicher Abfall (PAK) eingestuft ist. Der ungebundene Straßenoberbau wurde aufgrund von stark erhöhter Schadstoffgehalte bzgl. der Parameter PAK und Benzo(a)pyren in die Zuordnungsklasse > Z 2 gemäß Verfüll-Leitfaden (LVGBT) eingestuft.

Flächen des Geltungsbereichs sind nicht im Altlastenkataster erfasst und es liegen laut dem Landratsamt keine Altlastenverdachtsflächen vor.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Versiegelung, Überbauung oder temporäre Inanspruchnahme zum Verlust bzw. zur Veränderung der Böden. Dadurch werden die lokalen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren. Hingegen können sich nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen und Wiederbegrünung der Flächen die Bodenfunktionen wieder regenerieren.

Seltene Bodenarten bzw. Bodentypen sind nicht betroffen. Während der Baumaßnahme ist auf einen fachgerechten Umgang mit dem Boden zu achten.

Offene Stellplätze und Garagenzufahrten werden zum Schutz der Bodenfunktionen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet.

Da die bestehende Almenstraße verbreitert und zumindest ein Teilrückbau der Straßenverkehrsfläche notwendig wird, sind die im geo- und umwelttechnischen Bericht aufgeführten projektspezifischen Empfehlungen für den Umgang mit den belasteten Böden zu berücksichtigen.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie fest-gesetzter Schutzgebiete und stellt überwiegend eine unversiegelte unbebaute Freifläche am Rand bestehender Siedlungsstrukturen dar. Danach weist der zu überplanende Freiraum insgesamt keine besondere Empfindlichkeit auf.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist ein Flächentausch vorgesehen. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Süd-Westen von Birkland soll zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 94 „An der Almenstraße" soll hingegen zukünftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Hieraus resultieren keine wesentlichen Projektwirkungen. Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wieder, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich weißt keine Oberflächengewässer auf und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten und ist nicht als wassersensibler Bereich vermerkt.
In den aufgeschlossenen Tiefenbereichen wurde laut test 2 safe AG kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Es überwiegen schwach bis sehr schwach wasserdurchlässige Böden, im nordwestlichen Geltungsbereich wurden auch nichtbindige Kiese angetroffen.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der lokale Wasserhaushalt wird durch den Eingriff in den Boden und dessen Schutzfunktionen geringfügig verändert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren konkretisiert.

Danach sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Hier nicht relevant.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich ist eben und vergleichsweise strukturarm. Die Grünlandnutzung ist ein wesentlicher Teil der charakteristischen Kulturlandschaft. Insgesamt weist der betroffene Landschaftsausschnitt keine besondere Empfindlichkeit auf.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer Neugestaltung des Landschaftsbildes. Durch die Anlage von Baum- und Strauchhecken im Bereich der Ortsrandeingrünung erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Kulturgüter

Boden-, Baudenkmäler oder sonstige Kulturgüter kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Landwirtschaft

Laut landwirtschaftlicher Standortkartierung weisen die Böden durchschnittliche Erzeugungsbedingungen auf und haben eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Die Belange der Denkmalpflege sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Landwirtschaft

Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen verloren. Agrarstrukturelle Belange sind nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 15 Abs. 3 BNatSchG nicht betroffen.

2.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Sicherung der Durchgängigkeit durch sockellose Zäune.
- Festsetzungen zur Grünordnung (Ein- und Durchgrünung).
- Festsetzung zur Ausstattung offener Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen.

Hinweise im Bebauungsplan:

- Hinweise zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden.
- Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG von archäologischen Funden.
- Hinweise bei Auftreten von Altlastenverdacht oder schädlichen Bodenveränderungen.
- Hinweise zur Wasserwirtschaft.
- Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Pflanzliste als Empfehlung.
- Hinweis zur Entfernung von Gehölzen unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben.

2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend)

Bei Nichtdurchführung ist von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandflächen im Geltungsbereich auszugehen. Die lineare Gehölzstruktur entlang der Straße bliebe erhalten. Naturschutzfachlich bedeutsame Entwicklungen sind in diesem Bereich nicht absehbar.

3 Sonstige Umweltauswirkungen

Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Hier nicht relevant.

Ver- und Entsorgung

Siehe Begründung des Bebauungsplans.

Eingesetzte Technik und Stoffe

Hier nicht relevant.

Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Westlich angrenzend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46 " Südlich der Winkelstraße", im Nord-Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Birkland – Ried“ an. Folgewirkungen oder Kumulationseffekte, welche die Beurteilung der Beeinträchtigungen im vorliegenden Umweltbericht in Teilen oder in der Gesamtbeurteilung verändern, sind nicht zu erwarten.

4 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

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. Die detaillierte Ausarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer eigenständigen Unterlage zum Bebauungsplan. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) entsteht ein Ausgleichsbedarf von **15.988 Wertpunkten**.

Die Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2 befinden sich im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Teilfläche 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 der Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsermittlung (NRT, 01/2024) erläutert.

Der verbliebene Ausgleichsbedarf über **11.612 Wertpunkte** soll vom kommunalen Ökokonto des Marktes Peiting auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3750 (Gemarkung Peiting), Ökokontofläche A2 genannt, in der Gemeinde Peiting abgebucht und dem Eingriff durch den gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet werden. Dies entspricht einer erforderlichen Ökokontofläche von **2.242 m²**. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme, Berechnung der Abbuchung vom Ökokonto und die Abbildung der Geometrie der Ökokontofläche ist in der Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsermittlung (NRT, 01/2024) enthalten.

5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Überbauung/ Versiegelung hat vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen. Weitere nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hier nicht relevant.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Datengrundlagen. Es erfolgte eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß den Vorgaben der Biotopwertliste des Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) im Frühjahr 2023.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und sich entsprechend die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.
Während der Bauphase dokumentiert die Bauleitung den Bauablauf und stellt sicher, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind. Diese stellt die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sicher.
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist durch eine fachkundige Bauleitung zu überwachen. Die Fläche ist nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) durch die Bauleitung abzunehmen. Anschließend erfolgt die Unterhaltspflege.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 8.715 m².

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit etwa durch Lärm sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung des Vorhabens unter der Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten. Für die Rodung der Gehölze entlang der Almenstraße ist ein Ausnahmeantrag gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht weist der Geltungsbereich in Bezug auf die Schutzgüter Fläche, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen keine besondere Empfindlichkeit auf. Die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter sind insgesamt gering.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es durch Versiegelung bzw. Überbauung zum Verlust bzw. zur Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen und es ist ein Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen anzuführen. Es liegen keine Hinweise zu Bau- und Bodendenkmälern oder sonstigen Kulturgütern vor.

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) entsteht ein Ausgleichsbedarf von **15.988 Wertpunkten**.

4.376 Wertpunkte des Ausgleichserfordernisses sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den Ausgleichsflächen A1.1 (Fl.Nr. 434, Gemarkung Peiting) und A1.2 (Fl.Nr. 433, Gemarkung Peiting) abgedeckt.

Der verbliebene Ausgleichsbedarf über **11.612 Wertpunkte** kann über das Ökokonto des Marktes Peiting (Fl.Nr. 3750, Gemarkung Peiting) auf einer Fläche von **2.242 m²** abgedeckt werden.

Als Ergebnis der vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

9 Anhang

Bestandsplan, M 1:1.000