



Markt Peiting

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

ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch

**Teil A - Präambel**

**Teil B - Verfahrensvermerke**

**Teil C - Textliche Festsetzungen**

von Teil A - E

Fassung vom 01.07.2025

**SATZUNG**

**Erarbeitet für den Markt Peiting von:**



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

## **Teil A - Präambel**

### Rechtsgrundlagen

Der Markt Peiting erlässt aufgrund

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

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

Teil A - Präambel

Teil B - Verfahrensvermerke

Teil C - Textliche Festsetzungen

Teil D - Begründung

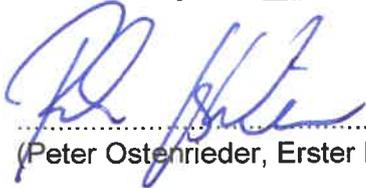
Teil E - Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

## Teil B - Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.25 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.25 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.25 bis 20.06.25 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.25 bis 13.06.25 beteiligt.

4. Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 01.07.25 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.25 als Satzung beschlossen.

Markt Peiting, den 07.07.2025



(Peter Osterrieder, Erster Bürgermeister)



Siegel

5. Ausgefertigt  
Markt Peiting, den 08.07.2025



(Peter Osterrieder, Erster Bürgermeister)



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 09.07.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Peiting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Peiting, den 10.07.2025



(Peter Osterrieder, Erster Bürgermeister)



Siegel

## Teil C - Textliche Festsetzungen

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

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

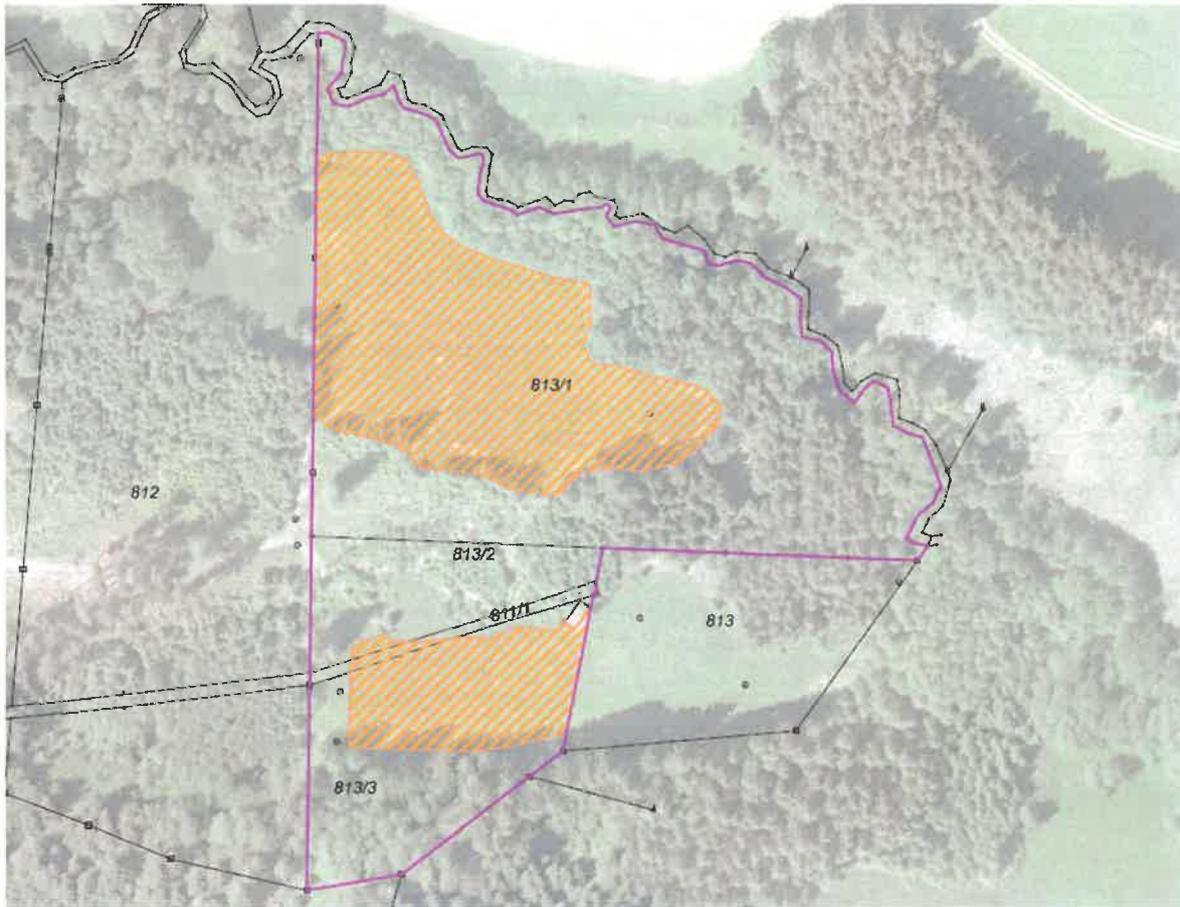
Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m<sup>2</sup> und ist mit Kategorie 1 oben zu bewerten. Die geplante GRZ von 0,8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und die Eingriffsschwere ist somit in Feld AI einzuordnen mit einer Ausgleichsfaktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Der Ausgleichsfaktor kann mit 0,5 angesetzt werden aufgrund eingriffsminimierender Maßnahmen wie Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bebauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Mindestdurchgrünung über Festsetzung von Gehölzanzahl, Geringshaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Baumasse in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

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

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

### Auszug Ökokontofläche am Rottbach

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



### Ökokonto

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

### Sonstiges

-  Flurgrenze

### Quellennachweise / Plangrundlage

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



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

Projekt: <b>Ökokonto Peiting</b>			
Planinhalt:	<b>Ökokontofläche am Rottbach, Fl.Nr. 813/1, 813/2, 813/3, 811/1 T</b>  Kontostand	Proj.-Nr.:	N1724
		Unterlage:	
		Plan-Nr.:	
		Bearbeitung:	TE
		Datum:	August 2021
	Maßstab:	1:1.000	
Vorhabens-träger:	 Markt Peiting Hauptplatz 2 86971 Peiting		
Verfasser:	 Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure  Isarstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08161-929 28-0 Telefax: 08161-929 28-99 Email: nrt@nrt-la.de Internet: www.nrt-la.de		

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

Ausgefertigt von:  
 Markt Peiting, den *08.07.2025*

  
 (Peter Osterrieder, Erster Bürgermeister)





Markt Peiting

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

ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch

### Teil D - Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 01.07.2025

### SATZUNG

Erarbeitet für den Markt Peiting von:



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

## 1 Anlass, und Zweck der Planung

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

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

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Geltungsbereich

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

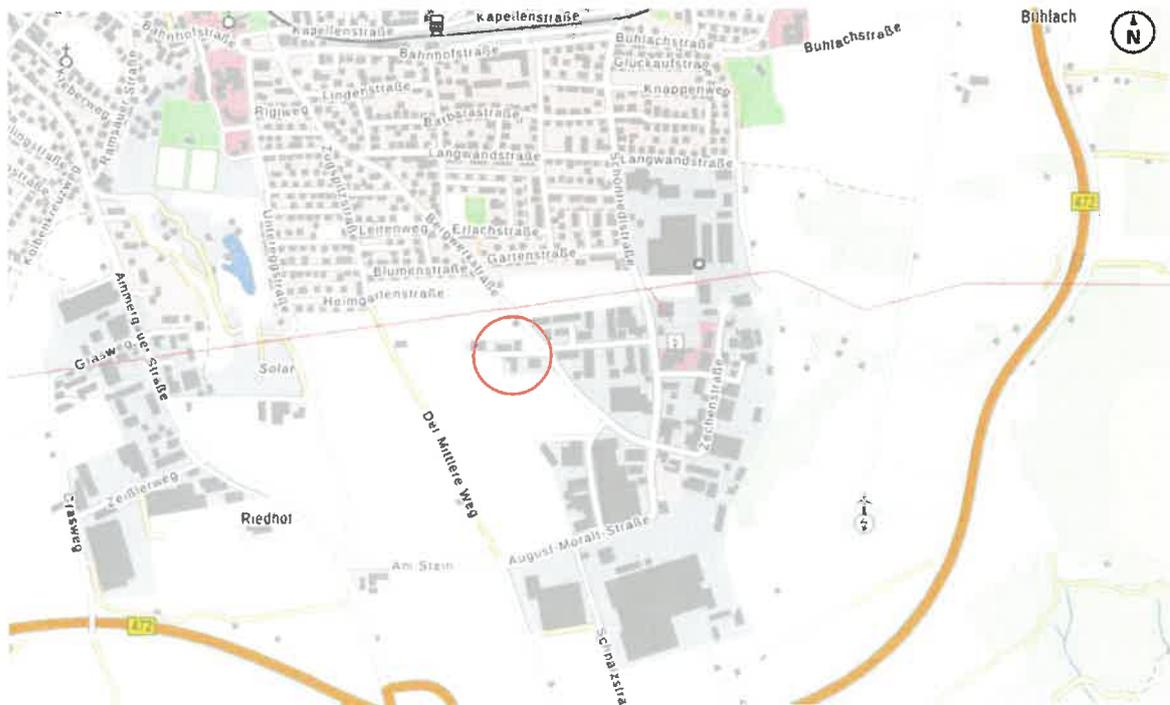


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab), Quelle: Bayernatlas

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

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

## **2.2 Rechtliche Ausgangslage**

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

## **3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans**

### **Ausgleichsflächen**

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

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

### **Bisherige Festsetzungen:**

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

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

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

Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m<sup>2</sup> und ist mit Kat. 1 oben zu bewerten. Die geplante GRZ von 0,8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und die Eingriffsschwere ist somit in Feld AI einzuordnen mit einer Ausgleichsfaktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Der Ausgleichsfaktor kann mit 0,5 angesetzt werden aufgrund eingriffsminimierender Maßnahmen wie Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bebauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Mindestdurchgrünung über Festsetzung von Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Baumasse in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

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

#### **Künftige Festsetzungen:**

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

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

Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m<sup>2</sup> und ist mit Kategorie 1 oben zu bewerten. Die geplante GRZ von 0,8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und die Eingriffsschwere ist somit in Feld AI einzuordnen mit einer Ausgleichsfaktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Der Ausgleichsfaktor kann mit 0,5 angesetzt werden aufgrund eingriffsminimierender Maßnahmen wie Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bebauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Mindestdurchgrünung über Festsetzung von Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Baumasse in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

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

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

#### **4 Natur und Umweltschutz**

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



Markt Peiting

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

### Teil E - Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

von Teil A - E

Fassung vom 01.07.2025

#### SATZUNG

Erarbeitet für den Markt Peiting von:



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

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung.....</b>	<b>3</b>

## 1 Einleitung

Bisher wurde der Ausgleichsbedarf für die eingriffsrelevante Fläche (gesamter Geltungsbereich abzüglich der privaten und öffentlichen Grünflächen) ermittelt und festgesetzt. Die methodische Vorgehensweise erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003).

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 89 hat weiterhin Gültigkeit und wird für das Kapitel 6.2 ausschließlich um die Differenzierung des Ausgleichsbedarfs getrennt nach Gewerbegebietsflächen sowie öffentliche Straße ergänzt.

## 2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 22.200 m<sup>2</sup>: Die eingriffsrelevante Fläche (20.313 m<sup>2</sup>) ist in Gewerbegebietsflächen über 18.895 m<sup>2</sup> und Öffentliche Straße über 1.418 m<sup>2</sup> unterteilt.

Der Ausgleichsfaktor ist mit 0,5 angesetzt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die betroffenen Flächen mit dem Ausgleichsfaktor von 0,5 multipliziert. Das Ergebnis stellt den Ausgleichsbedarf in m<sup>2</sup> dar.

Eingriffsrelevante Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
Gewerbegebietsflächen	18.895	0,5	9.448
Öffentliche Straße	1.418	0,5	709