

Begründung

gem. §9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Alte Bergehalde“

Teil I: Allgemeine Angaben und Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Allgemeines

- 1.1. Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Fl.-Nr. 914/0 (gesamte Fläche), Fl.-Nr. 919 TF (für die Brücke zum Festplatz), jeweils Gemarkung Peißenberg.
- 1.2. Über die Erstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Freizeitgeländes des MC Peißenberg und weiterer Freizeitnutzungen geschaffen werden. Das bisher nur in Einzelteilen geordnete Gelände soll als sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ entwickelt werden.
- 1.3. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist das Gebiet als Sondergebiet „Erholung“ dargestellt.
- 1.4. Mit Entscheidung des Marktgemeinderates vom 19. Februar 2020 wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Die Entwurfsplanung wurde zugleich durch den Marktgemeinderat gebilligt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

- 2.1. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Peißenbergs, zwischen der Bergwerksstraße und der Schongauer Straße auf einer erhöhten Halde aus Bergwerkszeiten („Alte Bergehalde“) südlich der Bücherei.
- 2.2. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 64.000 m².

3. Geplante bauliche Nutzungen

- 3.1. Maß der baulichen Nutzung:
Im Plangebiet sind in den Sondergebieten verschiedene Grundflächenzahlen (SO 1 GRZ 0,7; SO 2 GRZ 0,5; SO 4 GRZ 0,5; SO 5 GRZ 0,5) vorgesehen. Ebenso werden verschiedene maximale Grundflächen und Wandhöhen für Gebäude festgesetzt (SO 3 GR max. 60 m², WH max. 5 m; SO 5 GR max. 100 m², WH max. 5 m; SO 6 GR max. 40 m², WH max. 4,5 m).
- 3.2. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

4. Hinweis

In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Teil II: Begründung zu den Festsetzungen der Grünordnung
(Verfasser Teil II: Studio Rockinger Landschaftsarchitektur,
Dachauer Straße 14, 80335 München)

1. Einleitung

1.1. Allgemein

Durch die Festsetzungen der Grünordnung soll der Erhalt der bestehenden, größtenteils wertvollen naturnahen Strukturen auf der Alten Bergehalde sowie der landschaftlichen Einbindung des Planungsgrundstücks in die Umgebung gesichert werden. Innerhalb des Geländes sollen Strukturen geschaffen werden, die sowohl Freizeitnutzungen und eine hohe Aufenthaltsqualität ermöglichen als auch eine Erhöhung der Strukturvielfalt des Naturhaushalts und eine Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sicherstellen.

2. Grünordnungskonzept

2.1. Erschließung

Die Erschließung der Freizeitnutzungen für Kraftfahrzeuge erfolgt wie bisher auch von Süden über die Straße „Zur Alten Bergehalde“.

Für Fußgänger wird ein neuer barrierefreier Zugang mittels eines mit max. 6 % Neigung angerampften Weges von Norden her geschaffen. Die entstehenden Böschungsbereiche werden mit Bäumen und Sträuchern begrünt und nehmen so auf den bestehenden Böschungswald Bezug, der sich zu beiden Seiten des für den Fußweg vorgesehenen Bereichs von SO 1 anschließt.

Fußgänger und Radfahrer gelangen zukünftig ebenso im Nordosten auf das Plateau der Bergehalde, über eine neue Zuwegung von der Schongauer Straße.

Zur künftigen Anbindung der Alten Bergehalde an das Sport- und Freizeitgelände der Neuen Bergehalde wird außerdem die Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Schongauer Straße zugelassen. Dies geschieht im Bereich der bereits bestehenden Brückenköpfe und hat somit keinen gravierenden Eingriff in den Waldbestand zur Folge.

2.2. Einfriedungen

Im Planungsgebiet sind Einfriedungen nur zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in den Bereichen SO 2, SO 5 und um den Verkehrsübungsplatz erlaubt. Die anderen Sportflächen werden nicht eingefriedet, so dass das obere Plateau der Bergehalde als möglichst große zusammenhängende Freifläche erlebbar bleibt.

Die Höhe der Zäune ist – von der Ausnahme eines Ballfangzaunes im Bereich des zugelassenen Soccerkäfigs abgesehen – auf max. 2,0 m begrenzt, um die optische Auswirkung zu begrenzen. Im Bereich um den Verkehrsübungsplatz ist zusätzlich an den Rändern eine Bepflanzung zur besseren Einbindung in die Umgebung vorgeschrieben. Der Verzicht auf Einfriedungssockel gewährleistet weiterhin die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere.

2.3. Einbauten auf Sportflächen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 6, die jeweils unterschiedlichen Nutzungen dienen, sind nur solche Einbauten erlaubt, die für die Ausübung der vorgesehenen Sportarten und Nutzungen erforderlich sind. Diese und ergänzende weitere Vorgaben sind in den textlichen Festsetzungen, Punkt IV.5, näher beschrieben.

Grundsätzlich gilt, dass Einbauten und insbesondere Flächenbefestigungen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren sind, siehe auch im Folgenden unter Punkt 2.4.

2.4. Befestigte Flächen auf Sportflächen

Der Anteil der befestigten Flächen wird auf das für die Nutzungen notwendige Maß beschränkt, um das Gelände der Alten-Bergehalde so naturnah und durchgrünt wie möglich zu erhalten.

Die befestigten Flächen werden, wo immer funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt, sodass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers direkt auf den Flächen versickert. Dies begünstigt das Mikroklima und entlastet vorhandene Entwässerungssysteme.

2.5. Nicht überbaubare Flächen (Freiflächen)

Für alle unbebauten und unbefestigten Flächen der Sondergebiete SO 1 bis SO 6 ist eine naturnahe Begrünung vorgeschrieben, die der landschaftlichen Einbindung dient und zudem die Empfehlungen aus den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (*Verfasser: Büro für Landschaftsökologie Armin Beckmann, Stand: 07.02.2020*) berücksichtigt. Die Freizeitnutzungen werden auf den zentralen Bereich der Bergehalde beschränkt. Bereiche, in denen keine Nutzungen und Baumaßnahmen vorgesehen sind, wie z.B. Waldränder, Gehölzbestände im Westen, Süden und Osten, oder extensiv genutzte Wiesenbereiche, werden im Einklang mit Natur- und Artenschutz weiterentwickelt, mit dem Ziel einer möglichst großen Strukturvielfalt.

Für die Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern werden standortgerechte Arten in hoher Vielfalt gewählt, um einerseits eine naturnahe Bepflanzung zu erreichen, andererseits auch den Anforderungen des Klimawandels durch die Auswahl geeigneter, hitze- und trockenheitsverträglicher Gehölze begegnen zu können.

2.6. Pflanzgebote und Baumschutz

Der umfangreiche Baumbestand wird zum Großteil erhalten und geschützt, insbesondere die zahlreichen Höhlen- und Biotopbäume. Diese sind als „zu erhalten“ festgesetzt und dürfen nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gefällt oder vorzugsweise gekappt werden. Dies dient dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten und von Fledermäusen, die auf Quartiere in Baumhöhlen angewiesen sind.

Nicht als „zu erhalten“ festgesetzte Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, aus Gründen des Arten- und Naturschutzes, im Zuge des anzustrebenden Waldumbaus hin zu lichtem Mischwald mit großer Strukturvielfalt, aus Gründen der forstlichen Bewirtschaftung und, soweit unbedingt erforderlich, zur Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben und

Nutzungen gefällt werden. So kann der auch bisher prägende Waldcharakter der Randbereiche erhalten werden. Fledermäuse etwa finden hier nicht nur (potenzielle) Nahrungshabitate vor, sondern nutzen auch die Waldränder als Flugleitlinien.

Im Sondergebiet SO 1 wird im Rahmen der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf einer Fläche von 2.300 m² der einschlagreife Bestand aus überwiegend Fichten gerodet. Dies hat auch die Fällung weiterer Bäume in den Randbereichen zur Folge, die durch die Freistellung nicht mehr verkehrssicher wären. Hier entsteht auf der mittleren Haldenebene eine Freifläche, die zur Errichtung von Sportflächen genutzt werden kann und die eine optische Verbindung zwischen dem Ort und dem oberen Plateau herstellt. Teils wächst, vor allem in den Randbereichen, durch Naturverjüngung wieder ein geschlossener Waldbestand heran, teils wird die Fläche durch Baumpflanzungen im Rahmen der Herstellung der Sportflächen parkartig begrünt und gestaltet.

Insgesamt werden dort mindestens 10 Laubbäume der I. oder II. Wuchsordnung aus dem Artenspektrum eines standortgerechten Laubmischwaldes gepflanzt. Hierbei ist bei der Artenwahl auf eine unterschiedliche Artenzusammensetzung zu achten (min. drei verschiedene Arten), um einem Ausfall einzelner Arten aufgrund der sich derzeit verändernden Standortbedingungen vor dem Hintergrund des Klimawandels durch eine hohe Vielfalt entgegen zu wirken. Auch die nördliche Böschung im Bereich des barrierefreien Fußweges wird mit standortgerechten Solitäräumen oder Sträuchern bepflanzt. Es werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, die erforderlich sind, um eine rasche und nachhaltige Begrünung des Gebietes zu gewährleisten. Ausgefallene Bäume werden entsprechend den Güteanforderungen nachgepflanzt.

Die erforderliche waldrechtliche Kompensation der Rodung erfolgt durch Ersatzaufforstungen in Form eines gestuften Waldsaums. Ein Teil der geforderten Ersatzflächen mit einer Größe von 1.125 m², verteilt auf zwei Teilflächen, kann im Plangebiet selbst nachgewiesen werden. Weitere 949 m² Ersatzaufforstung erfolgen auf Fl.Nr. 935 TF, Gemarkung Peißenberg.

2.7. Bodenschutz und Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Erhalt der natürlichen Ressourcen und für die spätere Nutzbarkeit wird der Oberboden während der Bauphase gesichert und vor Schädigungen geschützt.

Das Niederschlagswasser wird jeweils auf oder in unmittelbarer Nähe der betreffenden befestigten Teilflächen von SO 1 bis SO 6 gehalten, mit dem Ziel der Verdunstung und Aufnahme durch die Vegetation. Nur überschüssiges Wasser wird flächig versickert, z.B. über Rasenmulden oder anteilig über versickerungsfähige Belagsflächen. Eine gezielte unterirdische Versickerung ist nur gestattet, wenn alle Möglichkeiten der flächigen Versickerung ausgeschöpft sind oder Bodenparameter wie Bodenbeschaffenheit oder -verunreinigung diese nicht zulassen. Dadurch soll die natürliche Grundwasserneubildung weitgehend erhalten und eine möglichst hohe Verdunstung erreicht werden. Dies begünstigt das Mikroklima und entlastet vorhandene Entwässerungssysteme, z.B. durch die Abmilderung von Hochwasserspitzen.

2.8. Arten- und Naturschutz

2.8.1. Fledermausarten

Die Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergaben, dass zahlreiche Fledermausarten das Gelände der Alten Bergehalde nutzen, vor allem als Jagdrevier. Die Nutzung von Quartieren in Baumhöhlen konnte nicht sicher nachgewiesen werden, eine zumindest temporäre Nutzung ist allerdings anzunehmen.

Daher werden im Bebauungsplan umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich der Schädigung, Tötung oder Störung von Individuen dienen und damit dem artenschutzrechtlichen Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG Rechnung tragen. Insbesondere Bäume mit Baumhöhlen oder solche, die sich als potenzielle Biotopbäume anbieten, werden durch die Festsetzung als „zu erhalten“ vor Fällung geschützt. Generell sind bei allen unumgänglichen Baumfällungen Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse zu treffen, wie vorherige Überprüfung auf Höhlen und Fledermausbesatz, die richtige Wahl des Fällzeitpunkts sowie Begleitung durch Fachpersonal.

Um eine Verringerung des Angebots an potenziellen Quartieren zu vermeiden, ist das Anbringen von Fledermauskästen als Ersatz für notwendige Fällungen von Höhlenbäumen vorgeschrieben. So soll eine Verschlechterung der bisherigen Verhältnisse für die Fledermausarten durch Baumaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden, um die Bedeutung als Jagdgebiet und ggf. Bruthabitat zu erhalten.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung (*siehe auch IV.7.2 und Erläuterungen im weiteren Text dieser Begründung, 2.9*), durch welche die nächtlichen Emissionen von Licht, aber auch – aufgrund der geringeren Nutzungsfrequenz unbeleuchteter Bereiche – von Lärm minimiert werden, dienen ebenfalls dem Schutz der Fledermäuse. Nächtliche Emissionen würden die Tiere während ihrer Jagdzeiten empfindlich stören.

2.8.2. Vogelarten

Die Vorgaben zum Erhalt von Höhlenbäumen dienen neben dem Schutz der Fledermäuse auch den im Planungsgebiet (potenziell) vorkommenden höhlenbrütenden Vogelarten. Andere Vogelarten benötigen abwechslungsreiche Gehölzstrukturen als Lebensraum und Nahrungshabitat, sodass zu ihrem Schutz Maßnahmen zum Erhalt der Waldbereiche und zur Förderung naturnaher Saumstrukturen (*siehe IV.7.4 bis 7.7*) definiert werden.

Die Vorgaben zum Zeitpunkt von Rodungen und Gehölzrückschnitten, von auf den Stock setzen von Gehölzen sowie von Baufeldräumungen dienen der Einhaltung der gesetzlichen Sperrfristen gem. § 39 BNatSchG. Die Maßnahmen dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung der Vögel während ihrer Brutzeit zu vermeiden.

2.8.3. Reptilienarten und andere Kleintiere

Das Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten und anderen Kleintieren wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (*Beckmann, 2020*) als weniger wahrscheinlich angenommen, da kaum

geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Dennoch müssen mögliche Lebensräume von Kleintieren und Reptilienarten vor dem Beginn von Baumaßnahmen sorgfältig kontrolliert werden. Die Baufeldräumung hat behutsam zu erfolgen, um evtl. betroffenen Tierarten den Rückzug in andere Bereiche der Halde zu ermöglichen. Die Notwendigkeit einer vorsorglichen Vergrämung ist zu prüfen, wenn eine geschützte Tierart nur dadurch vor Schäden bewahrt werden kann.

Möglicherweise geeignete Habitatstrukturen wie z.B. offene bis halboffene, Säume, Brachflächen oder Aufschüttungen – insbesondere die Aufschüttungen nördlich von Sondergebiet SO 2 – sollen erhalten bleiben. Wo eine Erhaltung nicht möglich ist, wird der Verlust der Strukturen dadurch ausgeglichen, dass gem. Punkt IV.7.5 der Festsetzungen ein Ausgleich in Form von ähnlichen Flächen und Strukturen in vergleichbarer Größe an einem geeigneten anderen Standort im Geltungsbereich herzustellen ist. So sollen Ausweichmöglichkeiten für vorkommende Tierarten geschaffen und negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf sie minimiert werden.

2.8.4. Naturnahe Vegetationsstrukturen

Die Böschungswälder am westlichen, südlichen und östlichen Rand der Alten Bergehalde sind als „Naturnaher Wald“ und damit als dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln festgesetzt. Die Bereiche müssen von Einbauten und Erschließung freigehalten werden. So sollen möglichst große zusammenhängende Gehölzbereiche erhalten werden, welche laut Kennzeichnung in der Waldfunktionskarte eine Klimafunktion übernehmen, indem sie zur innerörtlichen Frischluftentstehung beitragen.

Zur Verbesserung der Klimafunktion und zur Förderung der Artenvielfalt werden diese Wälder in Richtung strukturreiche Mischwälder mit lichten Bereichen und ebenfalls strukturreichen Waldrändern weiterentwickelt. Dies dient nicht nur dem Klimaschutz, sondern auch dem Strukturreichtum als Grundlage für den Lebensraum vielfältiger Tier- und Pflanzenarten.

Als weiterer Baustein des Strukturreichtums werden naturnahe Wald- und Gehölzsäume, die Böschungen entlang des Hauptweges und extensive Wiesenflächen, die im Bestand bereits vorhanden sind, ebenfalls erhalten und durch fachgerechte Pflege weiterentwickelt. Die besonders wertvolle Wiesensaumfläche, die an SO 3 nordwestlich angrenzt, ist explizit als zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu schützen festgesetzt.

Vor allem in naturnahen Vegetationsstrukturen mit großer Artenvielfalt gibt es ein ausreichendes Kleintier- und Insektenleben, das die Nahrungsgrundlage von Vögeln, Fledermäusen etc. sicherstellen kann. Um die Artenvielfalt solcher naturnahen Strukturen zu erhalten und zu fördern, ist es neben den bereits genannten Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt der Flächen auch erforderlich, invasive Pflanzenarten in ihrer ungehinderten Ausbreitung zu beschränken und sie dauerhaft zurückzudrängen. Diese nicht heimischen Arten könnten andernfalls durch raschen Wuchs und starke Versamung andere Pflanzen überwachsen und verdrängen. Daher ist die Erarbeitung und Umsetzung eines entsprechenden Pflegekonzepts vorgeschrieben, um die ausreichende Kontrolle der problematischen Arten dauerhaft sicherzustellen.

2.9. Emissionen von Licht und Lärm

Die Wegebeleuchtung hat schädliche Auswirkungen auf zahlreiche, teils geschützte Tierarten, wie Fledermäuse und Insekten. Fledermäuse meiden prinzipiell Licht und würden durch eine umfangreiche Beleuchtung der Flächen der Alten Bergehalde möglicherweise wichtige Jagdhabitats verlieren. Insekten werden von Lichtquellen angezogen und sterben durch heiße Lampengehäuse oder durch Erschöpfung.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen verschiedener Tierarten durch Lichtemissionen sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED- oder ersatzweise Natriumdampf-Niederdruck-Leuchtmittel) vorgeschrieben, wobei auf eine möglichst geringe Lichtstärke und gerichtetes Licht mit minimierter Streuwirkung zu achten ist. Zudem ist Beleuchtung nur in wenigen, besonders relevanten Bereichen zugelassen. Die Sportflächen SO 2 bis SO 6 dürfen nicht mit Außenbeleuchtung ausgestattet werden, so dass hiermit indirekt auch die Nutzungszeiten geregelt werden. Nächtliche Störungen der Fauna, insbesondere der durch Licht- und auch Lärmemissionen besonders beeinträchtigen Fledermäuse, werden so minimiert.

2.10. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche von ca. 64.000 m². Die Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt in Teil III dieser Begründung.

2.11. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Für den Ausgleich gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Flächen von 16.821 m² erforderlich (siehe auch im Folgenden – Ausgleichsflächenberechnung, Teil III, Punkt 3.2)

Da diese innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht bereitgestellt werden können, werden sie auf einem außerhalb liegenden Grundstück gesichert. Zur Verfügung steht dafür die Fläche H2 auf Fl.-Nr. 935, Gemarkung Peißenberg. Die erforderlichen Flächen werden dort im Rahmen des Ökokontos abgebucht.

3. Allgemeine Hinweise

3.1. Altlasten und Kampfmittelbelastung

Aufgrund des dokumentierten Altlastenverdachts auf Flur-Nr. 914 im Altlastenkataster, Kat.-Nr. 19000791, wird die Erkundung der Bodenverhältnisse und Versickerungsmöglichkeiten sowie die Abstimmung von Bauvorhaben mit den zuständigen Ämtern empfohlen.

Ein Kampfmittelverdacht kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, so dass bei baulichen Maßnahmen und Bodenbewegungen Maßnahmen der Kampfmittelräumung erforderlich werden können. Eine vorherige Untersuchung wird empfohlen.

Diese Empfehlungen dienen der frühzeitigen Herstellung von Planungssicherheit und ermöglicht das Abschätzen eines eventuellen zeitlichen, finanziellen und sonstigen Zusatzaufwandes bei Planung und Ausführung.

Teil III: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Prüfung der Schutzgüter Berechnung der Ausgleichsflächen

1. Allgemeines

1.1. Grundlagen

Die Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgen entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003). Dabei wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

2. Bestandsaufnahme, Vorbelastung und Bewertung der Schutzgüter, Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Schutzgut Geologie, Boden, Relief

Beschreibung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Gebiet im voralpinen Moor- und Hügelland in der Einheit 037, im Ammer-Loisach-Hügelland.

Da es sich beim B-Plangebiet um die Abraumhalde des ehemaligen Bergbaus handelt, gibt es keinen gewachsenen Untergrund. Vorhandene Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind bereits dokumentiert und die gesamte Flurnummer 914 ist unter der Kataster- Nummer 19000791 im Altlastenkataster erfasst.

Die oberen Bodenhorizonte sind durch die Nutzung als Wald, Bolzplatz, Verkehrsfläche, Verkehrsübungsplatz, diverse Freizeitnutzungen und Lagerflächen geprägt und teilweise großflächig versiegelt.

Die Fläche weist nennenswerte Höhenunterschiede auf, zur Schongauer Straße im Osten überwindet die Böschung eine Höhe von ca. 9 m. Zur Bergwerksstraße im Westen und in südlicher Richtung zum „Kaufland“ besteht ein Höhenunterschied von ca. 10 m. Im Norden gibt es eine „Zwischenebene“ mit zwei Böschungen, die jeweils einen Geländesprung von ca. 3–4 m aufweisen.

Die Fläche ist durch die Entstehungsgeschichte und die bestehende Nutzung stark anthropogen vorgeprägt.

Auswirkungen

Zukünftig wird baubedingt Oberbodenmaterial und darunterliegende Schichten zwischengelagert und vor Ort wiedereingebaut.

Die Anlage kleinerer Gebäude (Toilette/Lager; Kiosk; Start und Zielhäuschen) bedingt eine dauerhafte Versiegelung von ca. 200 m². Durch die Errichtung von Freizeitanlagen und behindertengerechten Zuwegungen ist mit einer weiteren versiegelten Fläche von insgesamt ca. 3.000 m² zu rechnen. Das Umfeld versiegelter Freizeitflächen (wie z. B. Pump-Track, BMX-Bahn, Soccer-Feld) wird als versickerungsfähige Fläche ausgeführt, um die Trockenheit der Nutzfläche zu gewährleisten. Die Ausführung als wassergebundene Decke bewirkt eine Reduzierung der Bodenfunktion „Lebensraum“.

Die natürlichen Reliefmerkmale mit den deutlichen Böschungen und weitgehend ebenen Flächen werden noch deutlich erkennbar bleiben.

Ergebnis

Die geplante Umgestaltung mit geringfügiger Bebauung, Zuwegung und größerflächigen Freizeitanlagen wirkt sich auf das Schutzgut Boden negativ aus, da die Fläche teilweise zusätzlich versiegelt wird und z.B. als Lebensraum verloren geht.

Die Beeinträchtigungen sind als **gering** einzustufen, da im Vergleich zur Gesamtfläche lediglich ein geringer Anteil der Fläche eine zusätzliche Versiegelung erfährt. Gleichzeitig erfolgt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wie bisher im direkten Umfeld der Flächen, so dass hierdurch die Bodenfunktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete oder wichtige Retentionsräume sind hier nicht betroffen.

Auswirkungen

Baubedingt ist nicht mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Durch die Anlage der Gebäude und der Freizeitanlagen wird die Infiltrationsfläche des Bodens zwar reduziert, aber eine oberflächennahe Versickerung ermöglicht weiterhin eine Retention auf der Fläche.

Ergebnis

Der Verlust von Versickerungsflächen spielt eine untergeordnete Rolle, da die Gesamtfläche weiterhin ausreichend Platz bietet. Daher sind die umweltbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser voraussichtlich als **gering** einzustufen.

2.3. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Peißenberg gehört zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Die Meereshöhe beträgt ca. 585 m ü NN. Die umgebenden Waldflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete klimatisch wirksam.

Die Waldflächen der Alten Bergehalde sind als „Wald mit Klimafunktion“ in der Waldfunktionskarte des AELF gekennzeichnet, da es sich um ein innerörtliches Frischluftentstehungsgebiet handelt.

Auswirkungen

Baubedingt sind geringe Auswirkungen auf das Klima und die Luft anzunehmen.

Durch die Anlage und Überbauung wird auf Grund der geringen Gebäudemasse der Kaltluftabzug kaum eingeschränkt. Die Globalstrahlung wird durch die Gebäude, die Zuwegung und die befestigten Freizeitflächen erhöht, daher ist kleinklimatisch ist mit einer Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit in der näheren Umgebung zu rechnen. Durch die insgesamt geringe Gesamtfläche ist jedoch nicht mit signifikanten Änderungen für die Umgebung zu rechnen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind voraussichtlich als **gering** einzustufen.

2.4. Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt/Biotop, besonderer Artenschutz

Beschreibung

In Folge der Auffüllung des Geländes im Zuge des Kohleabbaus wurden mit den Bergehalden umfangreiche Flächen in Anspruch genommen. Dadurch entstanden die Bergehalden, die durch ein charakteristisches Relief und menschliche Nutzungen geprägt sind. Die Nutzung des Geländes erfuhr im Laufe der Zeit eine stete Wandlung. Ein Teil der Flächen wird als Bolzplatz mehrmals im Jahr gemäht, ein Bereich als temporäre Lagerfläche immer wieder verändert, ein Teil extensiv genutzt oder sich selbst überlassen, teilweise wurde aufgeforstet. Weiterhin wird die Fläche partiell als intensiveres Sportgelände verwendet.

Im Untersuchungsgebiet oder im Anschluss daran sind keine kartierten Biotop- oder Schutzgebietsausweisungen vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht konnten folgende Vegetationstypen festgestellt werden:

- Fettwiese
- neophytengeprägte Ruderalflur insbesondere in Saumbereichen
- mäßig intensive Wiese
- Mischwald, z.T. fichtendominiert

Da auf dem Gesamtgelände teilweise naturnahe Strukturen vorhanden sind, wurde in Vorgesprächen durch die Untere Naturschutzbehörde eine Relevanzprüfung und weiterhin eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert. Die Erhebungen hierzu wurden im Laufe des Jahres 2019 durchgeführt, die Ausfertigung liegt seit Februar 2020 vor (Verfasser: Büro für Landschaftsökologie Armin Beckmann, Hohenpeißenberg). Im Rahmen der saP wurden folgende Arten, bzw. Artengruppen mit näher zu prüfender Betroffenheit untersucht: Fledermäuse, Reptilien, europäische Vogelarten, Pflanzen.

Die Ergebnisse und Maßnahmen aus der saP sind Teil des Bebauungsplanes.

Der Gesamtwert des Geländes ergibt sich aus mehreren Gesichtspunkten:

- Höhlenbäume
- dichter Unterwuchs
- störungsarme Bereiche, die weitgehend sich selbst überlassen sind
- kleinräumige Strukturen
- Saumbereiche
- Offene Bodenstrukturen
- Grünlandbereiche mit mäßiger bis geringer Pflegeintensität

Auswirkungen

Bau – und anlagebedingt bewirken folgende Faktoren eine Verschlechterung des Lebensraumes für die darauf angewiesenen Tier- und Pflanzenarten:

- Verlust von Vegetationsstrukturen, insbesondere die Beseitigung von Gehölzbeständen und älteren Bäumen
- Überbauung von mäßig intensivem Grünland
- Eingriffe in offene Bodenstrukturen

Betriebsbedingt wird eine Zunahme der Störungsintensität durch vermehrte Frequentierung zu verzeichnen sein. Dabei werden sich durch die zunehmende Nutzung des gesamten Geländes Störungen durch Beunruhigungen, Lärm und evtl. mehr Licht ergeben.

Ergebnis

Im Untersuchungsgebiet oder im Anschluss daran sind keine kartierten Biotope oder Schutzgebietsausweisungen vorhanden.

Unabhängig von den Untersuchungen und Ergebnissen, die im Rahmen der saP durchgeführt wurden, sind negative Eingriffe in faunistisch wertvollen Lebensraum gegeben.

Gemäß der durchgeführten saP ist nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand davon auszugehen, dass Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten und weitere geschützte Arten von der Planung nicht betroffen sind. Demnach sind keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten, **Voraussetzung ist die sachgerechte Umsetzung der in der saP vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen V1-V8.**

Andernfalls könnte im ungünstigsten Fall ein Eintreten von Verbotstatbeständen nicht verhindert werden.

Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge späterer Detailplanungen unbedingt zu beachten.

Aus den Ergebnissen lässt sich auch eine besondere Sorgfaltspflicht für die Durchführung von Maßnahmen ableiten, die nicht im Zusammenhang mit der Planung stehen. Zu denken ist hier insbesondere an die möglicherweise geplante Fällung von Bäumen mit offenkundigem Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse. Im Vorfeld wären zwingend Kontrollen auf konkrete Habitatnutzung nötig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Nr.	Maßnahme	D	Ö	Z	Arten(gruppe)
V 1	Kontrolle von Bäumen mit potenziellen Quartier- und Versteckstrukturen im Zuge von Fäll- oder Schneidearbeiten	-	(●)	J	Fledermäuse, Vögel
V 2	Erhaltung bzw. Förderung wichtiger Habitatstrukturen an Bäumen.	●	(●)	-	Fledermäuse, Vögel
V 3	Erhaltung der Gebietseignung als Jagd-/Nahrungshabitat	-	(●)	-	Fledermäuse
V 4	Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen durch Emissionen von Licht und Lärm	(x)	-	-	Fledermäuse, Vögel
V 5	Sorgfältige Kontrolle möglicher Lebensräume von Kleintieren (Verstecke usw.) mit bauvorbereitender behutsamer Bäufeldräumung bzw. vorsorglicher Vergrämung	-	(●)	A	Reptilien
V 6	Einhaltung von gesetzlichen Sperrfristen (§ 39 BNatSchG): Durchführung von Schneidearbeiten und Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2.	-	-	J	Vögel, (Fledermäuse)
V 7	Sicherung des Planungsgebiets als Lebensraum für eine artenreiche Vogelfauna durch Erhaltung der Strukturvielfalt auf der Bergehalde	(x)	-	-	Vögel
V 8	Minimierung der Störungswirkungen	-	-	-	Vögel

Neben den Nummern und Kurzbeschreibungen der Maßnahmen sowie den ausschlaggebenden Arten werden dabei in eigenen Spalten folgende ergänzende Hinweise gegeben:

D: Detailplanung erforderlich (Kennzeichnung „x“). Die im Rahmen dieser Unterlagen möglichen Angaben sind für eine fachgerechte Ausführung noch nicht ausreichend. Nötig ist daher eine fachlich fundierte, strikt an den Bedürfnissen der jeweiligen Art(en) orientierte Detail- oder Ausführungsplanung. Diese kann ggf. durch eine Ökologische Baubegleitung ersetzt werden, die entsprechende Details begleitend zur Umsetzung festlegt (Kennzeichnung „●“). Ohne Klammer obligatorisch; in Klammern fakultativ.

Ö: Ökologische Baubegleitung erforderlich. Bei den Maßnahmen ist auf bestimmte Details zu achten, die nicht ohne weiteres erkannt oder richtig bewertet werden können und die im Regelfall einschlägige Sachkunde voraussetzen. Die Umsetzung der Maßnahme erfordert daher die Anwesenheit fachkundiger Personen bei/während der Vorbereitung und/oder Umsetzung der Maßnahmen.

Z: Maßnahmen mit besonderen Anforderungen an die Zeit der Ausführung. Hier handelt es sich um Maßnahmen, die zwingend an bestimmte Jahreszeiten („J“) und/oder einen bestimmten zeitlichen Ablauf („A“) gebunden sind. Diese Maßnahmen sind besonders zu beachten, da sie sich auf den Ablauf des Gesamtprojekts auswirken können (Stichpunkt „kritischer Weg“ in der Ablaufplanung)! Maßnahmen mit einem längeren zeitlichen Vorlauf sind mit einem „!“ gekennzeichnet.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt/Biotope sind unter Beachtung der Vorgaben aus der saP als *mittel* einzustufen.

2.5. Schutzgebiete

Beschreibung

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung

Das Orts- und Landschaftsbild wird in diesem Bereich geprägt durch die großen Geländesprünge und die bewaldeten Bereiche, die diese

Geländeerhebungen noch deutlich überhöhen. Die Alte Bergehalde schafft daher, zusammen mit der Neuen Bergehalde, einen eher trennenden Charakter zwischen den beiden Ortsteilen „Dorf“ und „Wörth“. Die Situation auf der oberen Ebene vermittelt den Eindruck eines in sich geschlossenen Landschaftsbestandteiles ohne wesentliche Blickbeziehungen zur Umgebung. Auf dieser Ebene befindet sich momentan eine Freifläche mit Bolzplatz und rundum angeordneten Nutzungen, die eingezäunt sind.

Gleichzeitig sind die Waldflächen der Bergehalde als „landschaftsbildprägender Wald“ in der Waldfunktionskarte des AELF gekennzeichnet, da es sich um einen markanten Landschaftsbestandteil handelt, der sich im Laufe der Zeit von einer ehemals unbewachsenen Aufschüttung zu einer Naturfläche innerhalb des Siedlungsgebietes entwickelt hat.

Auswirkungen

Die bisherige Begrenzung der Alten Bergehalde wird durch den Gehölzrand entlang der Böschungen bestimmt. Durch die Rodung eines Waldteiles von 2.300 m² am Nordrand des Geländes entsteht eine Blickbeziehung Richtung Bücherei. Aus Gründen der Verkehrssicherung müssen über die Rodungsfläche hinaus auch weitere Bäume gefällt werden. Zunächst wird also wohl eher der Eindruck einer Kahlschlagsfläche entstehen. Über Naturverjüngung wird sich die Hiebsfläche wieder zu einem geschlossenen Waldbestand entwickeln. Auf der mittleren Ebene sind zudem Neuanpflanzungen mit Bäumen vorgesehen, die diesem Bereich zukünftig einen parkartigen Charakter verleihen werden.

In Bezug auf die Sichtachse von nördlicher Richtung wird sich eine Verbesserung für die Einsehbarkeit des Geländes ergeben. Der riegelartige Charakter wird damit ein wenig unterbrochen.

Eine mögliche Brücke zwischen Alter und Neuer Bergehalde wurde in den Bebauungsplanumgriff miteinbezogen. Diese Brücke, die die Schongauer Straße überspannt, ist deutlich ortsbildprägend, da sie eine offensichtliche Verbindung zwischen den beiden Halden darstellt.

Die weiteren Änderungen finden auf der oberen Ebene der Alten Bergehalde statt, sie sind damit für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung, da kaum Blickbeziehungen zur Umgebung bestehen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild sind als **mittel** einzustufen, da sich sowohl negative als auch positive Aspekte ergeben.

2.7. Schutzgut Mensch/Wohnen/Siedlung

Beschreibung

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Wohngebiete vorhanden. Von der derzeitigen Nutzung der Fläche gehen nur geringe Emissionen (z.B. Lärm, bzw. Verkehr bei größeren Veranstaltungen) aus.

Die Waldflächen der Alten Bergehalde sind als „Erholungswald Stufe 1“ in der Waldfunktionskarte des AELF gekennzeichnet, da es sich um eine innerörtliche Waldzone handelt, die von Erholungssuchenden leicht fußläufig zu erreichen ist.

Auswirkungen

Baubedingt ist während einzelner Bauphasen mit einer vorübergehenden Lärmentwicklung durch Maschinen und Fahrzeuge zu rechnen.

Betriebsbedingt wird langfristig durch vermehrte Nutzung des Geländes mit einer etwas höheren Verkehrs- und Lärmbelastung zu rechnen sein.

Die nächstliegende Bebauung befindet sich an der Zufahrt „Zur Alten Bergehalde“, dort ist daher bei erhöhtem Verkehrsaufkommen eine Verschlechterung hinsichtlich Immissionen zu erwarten.

Durch die Ausweisung von Fußwegen, geplante Eingrünungen naturferner Bereiche (z. B. Verkehrsübungsplatz), Bereitstellung von Freizeitanlagen sowie einer generellen Belebung des Gesamtbereiches wird gleichzeitig jedoch der Erholungscharakter aufgewertet.

Ergebnis

Die Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Mensch/Wohnen/Siedlung als **gering** einzustufen, da sowohl negative als auch positive Effekte zu erwarten sind.

2.8. Schutzgut Kultur- und SachgüterBeschreibung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

2.9. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigung	Wirkfaktor
Geologie, Boden, Relief	gering	- Erhöhung der Bodenversiegelung
Wasser	gering	- Verlust von Infiltrationsfläche
Klima/Luft	gering	-geringe Überbauung, somit geringe Einwirkungen auf Klima und Luftaustausch
Pflanzen- und Tierwelt/Biotope	mittel	- Verlust Gehölzbestände - Überbauung Grünflächen - Eingriff in offene Bodenstrukturen - Beeinträchtigung störungsarmer Bereiche (Lärm, Licht, Beunruhigungen)
Schutzgebiete	/	/
Landschaftsbild, Ortsbild	mittel	-Verlust des Waldcharakters +Verringerung der „Riegelwirkung“
Wohnen /Siedlung	gering	- Lärmentwicklung bei Baumaßnahmen - Erhöhtes Verkehrsaufkommen + Aufwertung Freizeitnutzung
Kultur- und Sachgüter	/	/

Durch das Projekt werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

3.1. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist bei Verfahren zu Bauleitplanungen nach Baugesetzbuch § 13 anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung, 2003; im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt).

Die Ausweisung eines „Sondergebietes Freizeit- und Erholung“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus folgenden Gründen:

- Veränderung des Landschaftsbildes
- entstehende Versiegelung
- Verlust von Vegetationsflächen
- Verlust von naturnahen Strukturen
- Verlust von störungsarmen Bereichen

Der Umfang des Eingriffes ist zu ermitteln und ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

3.1.1. Einstufung des Ausgangszustandes des Planungsgebietes:

Kategorie I unterer Wert (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- der überwiegend versiegelte Verkehrsübungsplatz (3.547m²), hier kein Eingriff
 - die Zufahrt zur Bergehalde, die bestehende Parkplatzfläche vor dem Verkehrsübungsplatz, der Feldweg als Nord-Süd-Verbindung, das Wegerl an der Bücherei (4.351 m²), hier kein Eingriff
 - die reine Fahrfläche der bestehenden BMX-Bahn mit Pflaster- und Sandflächen, sowie wassergebundenen Wegen (3.072 m²)
- Summe **10.970 m²**

Kategorie II unterer Wert (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- der Bolzplatz, Bestandsgröße (10.072 m²)
 - die Alpen-Offroader (Ruderalfläche) (1.847 m²)
 - die bestehende BMX-Bahn, Ruderalflächen ausserhalb der befestigten Fahrfläche (5.083-3.072 m² = 2.011 m²)
 - der Vorplatz Alpen-Offroader (Ruderalfläche) (1.109 m²)
 - Grünfläche südlich Parkplatz Verkehrsübungsplatz, extensives Begleitgrün (1.459 m²)
 - Ruderalflächen neben Wegen (1.213 m²)
- Summe **17.711 m²**

Kategorie II oberer Wert (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- Standortgemäße Erstaufforstungen: Waldbereiche (Hänge und Ebenen) (35.374 m²)
- Summe **35.374 m²**

3.1.2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Art der geplanten Nutzung ist ein Maß für die Beeinträchtigungsintensität. Bei einer GRZ von $>0,35$ wird das Gebiet dem Typ A des Leitfadens (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Bei einer GRZ von $< 0,35$ oder entspr. Eingriffsschwere wird das Gebiet dem Typ B des Leitfadens (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

auf folgenden Flächen findet kein Eingriff statt:

- Naturwaldfläche: 29.873 m²
- Extensivwiese am Waldrand, extensive Wegeränder: 2.322 m²
- SO 2 (Alpen-Offroader): 1.847 m² GRZ 0,5
- SO 3 (Bolzplatz): 4.176 m² (Gebäudefläche siehe unten)
- Verkehrsübungsplatz: 3.547 m²
- Parkplatz Verkehrsübungsplatz, Zufahrten, Weg Nord-Süd; Weg entlang Bücherei: 4.101 m²

Eingriffe finden auf folgenden Flächen statt:

- SO 1 (mittlere Ebene): 2.429 m² (GRZ 0,7) auf Kat II (oben)
- SO 3 (Bolzplatz): 60 m² durch GR Gebäude auf Kat II
- SO 4 (Pump-Track): 1.097 m² (GRZ 0,5) auf Kat II
- SO 5 (BMX): 6.484 m² GRZ 0,7 davon 3.072 m² auf Kat I; 3.412 m² auf Kat II
- SO 6 (Trial): 1.459 m² durch intensivierete Nutzung inkl. 40 m² durch GR Gebäude auf Kat II
- Vorplatz Alpen-Offroader, Soccer, Brücke (gesamt 1.823 m²); Zufahrt westl. BMX(363); Zufahrt Bolzplatz (178): 2.364 m² durch intensivierete Nutzung und Befestigung davon 1.109 m² auf Kat II; 1.255 m² auf Kat II (oben)
- Erholungswald: 2.947 m² durch intensivierete Nutzung auf Kat II (oben)

3.1.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, den Eingriffsumfang und damit auch den Ausgleichsbedarf zu reduzieren (siehe Liste 2 des Leitfadens). Dazu zählen:

Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässiger Belag für befestigte Flächen, soweit möglich
- Versickerung von Niederschlagswasser

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Pflanzung von mind. 10 Einzelbäumen auf SO1
- Pflanzung einer Baumreihe südl. des Verkehrsübungsplatzes
- Aufforstungsfläche als forstlicher Ausgleich für 0,23 ha Rodungsfläche (gestufter, naturnaher Waldrand mit Mindestbreite 10 Meter): 1.125 m² auf der Fl. Nr. 914 und 949 m² auf Fl. Nr. 935
- Erhalt der schutzwürdigen Bäume mit Höhlenstrukturen sowie potenzieller Biotopbäume
- Ausweisung von Naturwaldbereichen ohne Erholungsnutzung

- Einfriedungssockel sind nicht zugelassen
- Schutzgut Landschaftsbild
 - Grünfläche um Verkehrsübungsplatz: 648 m²
 - Erhalt, bzw. falls dies nicht möglich ist, Neupflanzung, landschaftsbildprägender Bäume der Hangkante zur Bücherei

3.1.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft maßgeblich. Die Beeinträchtigungsintensität leitet sich zum einen aus der Bedeutung des Bestandes für Natur und Landschaft ab, zum anderen aus dem geplanten Nutzungsgrad (nach Matrix in Abb. 7 des Leitfadens).

Begründung des gewählten Kompensationsfaktors:
 Auf Grund der festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird ein jeweils ein unterer Kompensationsfaktor gewählt.

	Eingriffsschwere Typ A (GRZ > 0,35)	Eingriffsschwere Typ B (GRZ < 0,35), od. entspr. Eingriffsschwere
Gebietskategorie	Kategorie I (unten)	
Kompensationsfaktorspanne	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Gewählter Kompensationsfaktor	0,3	0,2
Gebietskategorie	Kategorie II (unten)	
Kompensationsfaktorspanne	0,8 – 1,0	0,5 – 0,8
Gewählter Kompensationsfaktor	0,8	0,5
Gebietskategorie	Kategorie II (oben)	
Kompensationsfaktorspanne	0,8 – 1,0	0,5 – 0,8
Gewählter Kompensationsfaktor	0,9	0,6

Einstufung des Ausgangszustandes	geplante Nutzung	Eingriffschwere Typ A in m ²	Kompensationsfaktor	rechnerischer Ausgleichsflächenbedarf	Eingriffschwere Typ B in m ²	Kompensationsfaktor	rechnerischer Ausgleichsflächenbedarf
KAT I	SO 5	3.072	0,3	922			
KAT II	SO 3	60	0,8	48			
	SO 4	1.097	0,8	878			
	SO 5	3.412	0,8	2.730			
	SO 6				1.459	0,5	730
	Soccer, Brücke	1.109	0,8	887			
KAT II (oben)	SO1	2.429	0,9	2.186			
	Soccer, Brücke	1.255	0,9	1.130			
	Erholungswald				2.947	0,6	1.768
				Summe aus Typ A			Summe aus Typ B
				8.780			2.498
Gesamtsumme aus Typ A und Typ B rechnerischer Ausgleichsflächenbedarf in m²					11.277		

Berechnung:

8.780 m² B-Planfläche auszugleichen aus Typ A

2.498 m² B-Planfläche auszugleichen aus Typ B

= 11.277 m² rechnerischer Ausgleichsflächenbedarf

3.2. Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Rahmen des Ökokontos der Marktgemeinde Peißenberg durchgeführt. Es handelt sich um eine Teilfläche der Ökokontofläche H2 auf der Flurnummer 935, Gemarkung Peißenberg, auf der Neuen Bergehalde. Diese Fläche wird bereits seit 2013 als Ökokonto durch einen Landwirt gemäß unten angeführtem Pflegekonzept bewirtschaftet. Der Landwirt ist durch einen entsprechenden Vertrag zur Umsetzung der Pflegemaßnahmen verpflichtet. Ggf. ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde z. B. eine Anpassung des Mahd-Regimes erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Der rechnerische Ausgleichsbedarf beträgt, wie unter 3.1.4 erläutert, 11.277 m².

Berechnung für Ausgleich auf Ausgleichsfläche H2

Auf der Ausgleichsfläche H2 erfolgt eine Verzinsung von 1,5% p.a. Die Fläche H2 wird im Ökokonto seit 2011 bzw. 2012 geführt, die Bewirtschaftung nach den vorgegebenen Kriterien kann ab dem Jahr 2013 angegeben werden. Hier ergibt sich durch den Zeitraum vom Jahr 2013 bis 2020 (= 7 Jahre) mit 7x1,5% eine Verzinsung von insgesamt 10,5 %.

$$11.277 \text{ m}^2 - (10,5 \% \times 11.277 \text{ m}^2) = 10.093 \text{ m}^2$$

Der rechnerische Ausgleichsbedarf von 11.277 m² abzüglich 10,5% Ökokontoverzinsung ergibt einen Flächenbedarf von 10.093 m².

Die entsprechende Ausgleichsfläche H2 wird allerdings lediglich mit dem Faktor 0,6 angerechnet.

$$10.093 \text{ m}^2: \text{Faktor } 0,6 = 16.821 \text{ m}^2$$

Der **reale Flächenbedarf beträgt 16.821 m²** für den vorliegenden Bebauungsplan „Alte Bergehalde“ auf der Fläche H2 auf Fl.-Nr. 935 und wird dort im Rahmen des Ökokontos abgebucht.

Ausgleichsfläche H2 Beschreibung

Ausgangszustand

Ausgleichsfläche H 2: Fettwiese, im Übergang zu den nördlich angrenzenden Magerwiesen etwas artenreicher

Angestrebter Zielbestand: Artenreiches Extensivgrünland gemäß FFH-Lebensraumtyp 6510 „magere Flachlandmähwiesen“ mit Flächenanteil $\geq 80\%$ oder entsprechend Biototyp GE mit Flächenanteil $\geq 25\%$

Maßnahmen:

- Seit 2013 2-schürige Mahd, (auf ehemaliger Fläche 3H 2-3 schürig) und folgende Gebote:
- Mähgut entfernen und sachgerecht verwerten
Keine Drainagen anlegen, keine Grabenvertiefungen und -erweiterungen
Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel o. Klärschlamm ausbringen
Keine Beweidung
Keine standortfremden Pflanzen einbringen
Keine sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung

Pflege:

- 2- schürige Mahd in den ersten Jahren
Mahd 1: innerhalb 14 Tagen ab 1.7.
Mahd 2: innerhalb 14 Tagen ab 15.08.
- Bei 1. Mahd kleinflächig blütenreiche Bestände aussparen (beliebiger Zuschnitt ca. 3x 40 m² mit einer Mindestbreite von 2 m)
- Sonderpflege in den Randbereichen und Säumen, Bekämpfung invasiver Arten durch Mahd
- auf ehemaliger Fläche 3 H
Mahd 1: ab 1.6.
Mahd 2: ab 15.07.
Mahd 3: nach Bedarf und Ertrag.

Nach Begutachtung und Absprache in den Folgejahren:

- evtl. Neufestlegung

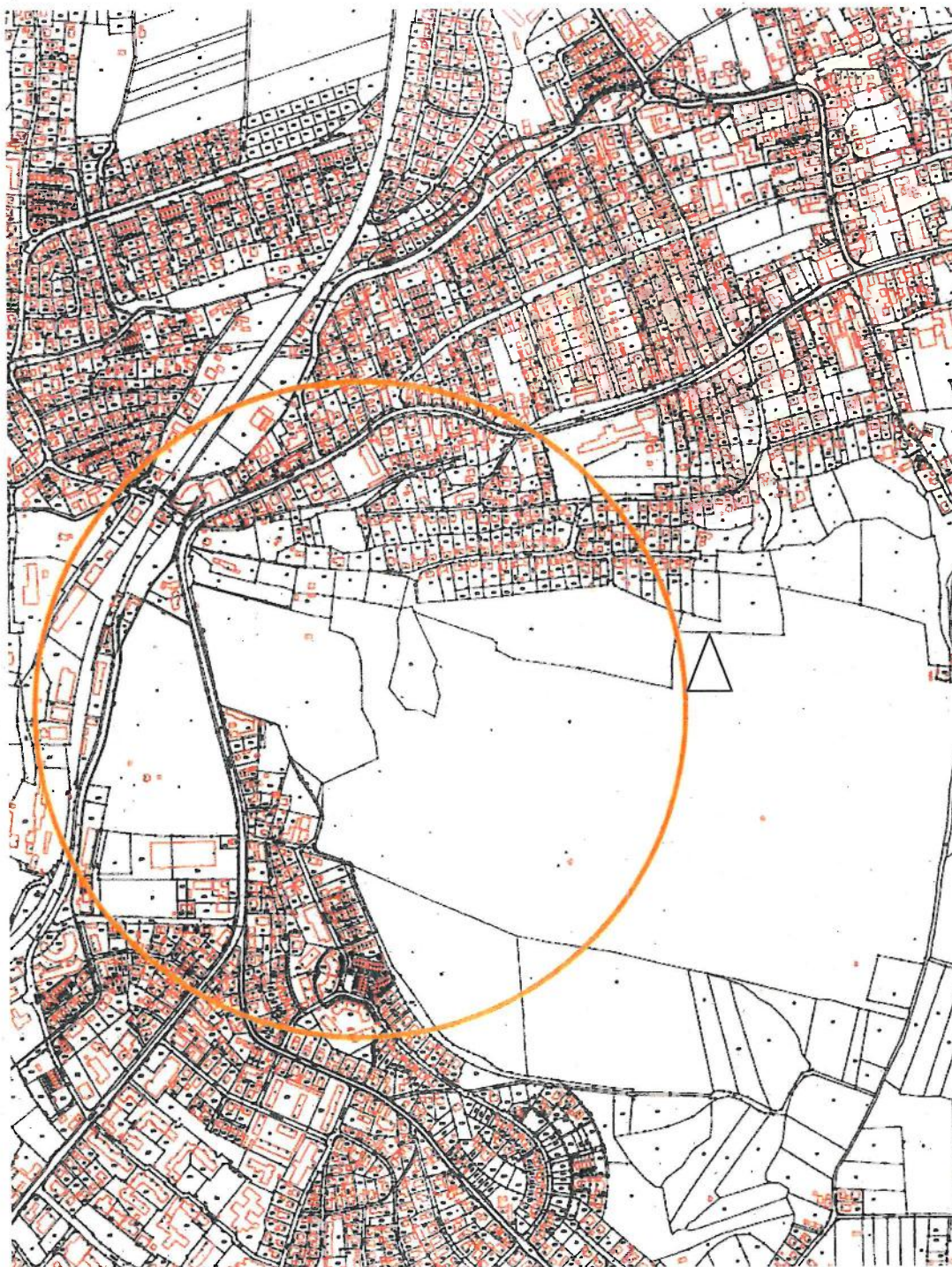


Abb.: Übersichtslageplan Alte Bergehalde (Eingriffsbereich) und Neue Bergehalde (Ausgleichsbereich), DFK-Auszug Gmkg. Peißenberg (nicht maßstäblich)



Abb.: Luftbild 2018

Ausgleichsfläche B-Plan „Alte Bergehalde“ 16.821 m² in hellgelb (nicht maßstäblich)

4. Anhang Fotodokumentation



Abb.: zentrale B-Planfläche (rechts Jugendverkehrsschule, Hintergrund BMX-Bahn des MC, Vordergrund Bolzplatz) (August 2019)



Abb.: Parkplatz und Wendefläche Jugendverkehrsschule von Westen (August 2019)



Abb.: Feldweg Verbindung Bücherei Richtung Kaufland, Richtung Süden (August 2019)



Abb.: zwischen MC-Gelände und Verkehrsübungsplatz (Mai 2019)



Abb.: Teil der B-Planfläche zwischen Parkplatz Verkehrsübungsplatz und südlicher Böschung (Mai 2019)



Abb.: MC-Gelände (Mai 2019)



Abb.: zentrale Fläche Bolzplatz (August 2019)



Abb.: „mittlere Ebene“ Wald (August 2019)

5. Grundlagen

Der vorliegenden Bewertung in Teil III liegen folgende Quellen zugrunde:

- Flächennutzungsplan Peißenberg mit integriertem Landschaftsplan, 2004
- Geologische Karte von Bayern, 1: 25.000
- saP (Büro Beckmann, 2020)
- Amtliche Biotopkartierung
- Eigene Ortsbegehungen
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2003 (ergänzte Fassung)

Peißenberg, 13. Mai 2020

i.A. S. Mayer