

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet an der Böbinger Strasse“
Markt Peißenberg
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Der Markt Peißenberg besitzt einen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 02.05.1985, Nr. 422-46211-WM-18-1(85). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher sieben mal geändert. Das Verfahren zur 7. Änderung ist noch nicht abgeschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit der 7. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
3. Mit Festsetzung des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet ist dieser Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Am 16.02.1995 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.
4. Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt. Der Grünordnungsplan wird von Planungsbüro Wurm in Weilheim erstellt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Plangebiet befindet sich westlich der Staatsstrasse 2058 (Böbinger Strasse) und südlich der Otto-Hahn-Strasse am südlichen Ortsrand des Marktes Peißenberg.
Der Geltungsbereich ist umgeben von vorhandener Wohnbebauung im Westen (Haimhausenstrasse), im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Norden vom bestehenden Betriebsgelände der Firma Aero Tech
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1,54 ha.
3. Der Baugrund besteht aus Sand und Kies, das Grundwasser liegt tiefer als 3,50 m unter Gelände.
4. Im Westen befindet sich im Bereich einer Hangleite erhaltenswerter Baumbestand.

C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis):

Die Firma Aero Tech beabsichtigt das bestehende Betriebsgelände nach Süden zu erweitern. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich die bereits erweiterte Ausbildungshalle. Neu geplant ist die Errichtung einer Produktionshalle südlich anschließend an die Ausbildungshalle und eines Lagergebäudes und Carport im Westen des Plangebietes.

Ziel ist es, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mögliche Konflikte zwischen gewerblichen Bauflächen und in der Nachbarschaft befindlicher Wohnbebauung hinsichtlich des Immissionsschutzes zu bewältigen. Einerseits soll eine vernünftige Betriebserweiterung möglich sein, andererseits sollen alle Anlieger vor unzumutbaren Immissionen geschützt werden.

D).Geplante bauliche Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Dabei erfolgt eine Gliederung in GE 1 im Osten mit der geplanten Produktionshalle und GE 2 im Westen mit der geplanten Lagerhalle. Die Fläche GE 2 mit der von Norden nach Süden verlaufenden Lagerhalle unterhalb der Hangleite erhält einen reduzierten flächenbezogenen Schalleistungspegel (eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e). Die Abstufung ist wegen der im Westen angrenzenden Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich, um hier Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen zu verhindern und ein Nebeneinander von störender und störempfindlicher Nutzung zu ermöglichen. Durch Festsetzung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Feldgehölzes im Bereich der Hangleite im Bebauungsplan, wird zusätzlich eine Gliederung des Gewerbegebietes erreicht, und die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch gewerbliche Immissionen reduziert.

Durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl und einer maximalen Bauhöhe soll eine orts- und landschaftsgerechte Bauweise innerhalb der Gewerbefläche erreicht werden.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung zu den Gebäuden und den privaten Grünflächen, die teilweise als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereich herangezogen werden, angelegt.

D) Flächenverteilung:

Stellplatzflächen	ca.	0,0332 ha
Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs einschl. Feuerwehrzufahrt	ca.	0,3616 ha
Private Grünfläche:	ca.	0,3882 ha
Nettobaufläche:	ca.	0,7516 ha
Geltungsbereich gesamt		1,5346 ha

E) Immissionsschutz:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind geeignete Maßnahmen vorgesehen, um den Richtlinien des Immissionsschutzes gerecht zu werden.

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallausbreitungsrechnung nach DIN18005 Teil 1 vom Mai 1987
- Schallquellenhöhe 0,5 m über Grund
- Immissionsorthöhe 5,5 m über Grund
- ebenes Gelände
- keine Berücksichtigungen von Abschirmungen durch Gelände oder sonstige Schallschirme sowie durch Bewuchs.

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 08.12.2005, Bericht Nr. 01013.5/F ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter abgestrahlten Schalleistung die in der nachfolgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L''_{wa}{}^{im}$) nicht überschreiten:

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Abstrahlrichtung	GE-Teilgebiet	$L''_{wa}{}^{im}$ [dB (A)/m ²]	
		tags	nachts
Westen und Südwesten	GE 1	57	45
	GE 2	53	38
Osten	GE 1	60	45
	GE 2	60	45

F) Erschließung:

1. Die Hauptzufahrt (Ein-, Ausfahrt) zum erweiterten Betriebsgelände erfolgt weiterhin im östlichen Bereich über die bestehende Zufahrt von der Böbinger Straße aus. Die Feuerwehrumfahrung im Bereich der neuen Gebäude kann im Bedarfsfall zudem von der Christoph-Bauer-Straße aus angefahren werden. Die erweiterte Stellplatzfläche im Nordosten des Geltungsbereichs wird über das bestehende Betriebsgelände im Norden erreicht.
2. Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Peißenberg.
3. Die Wasserversorgung wird ebenfalls durch die Gemeindewerke sicher gestellt.
4. Die Abwässer aus dem Geltungsbereichs werden an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.
3. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau angeschlossen.

G) Begründung Grünordnung:**Grünordnung mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung:****1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Analyse)****1.1 Lage im Naturraum, Geologie**

Das Gewerbegebiet liegt am Rande der Ammer-Aue, unmittelbar an der Hangleite.

Geologisch gesehen handelt es sich um jüngste Talfüllungen.

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der momentan in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weist die Hangleite mit ihrem baumartigen Bewuchs als Waldfläche aus.

1.3 Beschreibung des Erweiterungsgebietes

Das Erweiterungsgebiet von ATP liegt direkt an der Ammerleite. Diese begrenzt das Gewerbegebiet nach Westen. Die Hangleite ist in Teilbereichen gut mit Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation eingewachsen. Es gibt aber auch Bereiche, in denen der Baumbestand stark aufgelichtet bzw. verstümmelt wurde.

Der bisherige Ortsrand (Feldhecke) wurde durch den inzwischen fertig gestellten Zwischenbau gerodet.

Die Wiese bzw. Rasenfläche auf Fl.Nr. 3247/2 ist als extensives Grünland anzusprechen.

Ansonsten wird die weitgehend ebene Erweiterungsfläche als landwirtschaftliches Grünland eingestuft.

1.4 Bewertung

Die Hangleite der Ammer ist das bedeutendste Landschaftsbild prägende Element hier. Sie ist als Grünzug zwischen der Gewerbebebauung in der Talniederung und der Wohnbebauung auf der Niederterrasse von besonderer Bedeutung, auch für das Ortsbild.

Die Hangleite ist aufgrund von Baumfällungen, Auflichtungen, Verstümmelungen und Baum freien Zonen in Teilbereichen nicht mehr landschaftstypisch ausgeprägt und damit sanierungsbedürftig.

Der bisherige Ortsrand nach Süden wurde weitgehend durch den Erweiterungsbau gerodet. Die Eingrünung des Gewerbegebietes nach Osten zur Böbinger Straße hin ist im bestehenden Gewerbegebiet nicht sehr gut gelungen. Durch die geplante Betriebserweiterung und die Anbindung der neuen Betriebsflächen an die bestehenden kommt neben der Ausgleichsregelung für den Neubau auch einer Standort angepassten und angemessenen Eingrünung des bestehenden Betriebes v.a. entlang der Böbinger Straße erhöhte Aufmerksamkeit zu.

2. Geplante bauliche Maßnahmen

- Anbau an Ausbildungshalle (Zwischenbau); bereits fertig gestellt
- Gewerbehalle im Süden

- langer Riegel als Lagergebäude auf der Westseite
- Lagerflächen, Stellplätze, Erschließung, Feuerwehr Umfahrung

Die aufgelisteten Maßnahmen verändern die Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen. Das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die geplante Betriebserweiterung nachhaltig beeinträchtigt. Nach Art.6 Abs.1 BayNatSchG stellen die oben genannten Maßnahmen daher einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Auf die bei Eingriffen anzuwendende Eingriffsregelung wird im Folgenden näher eingegangen.

2. Eingriffsregelung

3.1 Rechtliche Grundlage

Das BNatSchG sieht in § 21 für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach §1a Abs.2 Nr.2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung, Verminderung der Eingriffswirkung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigen.

3.2 Auswirkungen des Eingriffs:

Die bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden und Westen bringt folgende Eingriffe mit sich:

- Rodung der bestehenden Eingrünung (Ortsrand)
- Überbauung von extensiv genutztem Grünland
- Überbauung von landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland
- Versiegelung für Erschließung, Stellplätze, Lagerflächen und Feuerwehr Umfahrung

Durch Bebauung und Flächenbefestigung wird die Fläche in hohem Maße versiegelt. Damit werden die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt beeinträchtigt, ebenso das Kleinklima sowie Flora und Fauna.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung ebenfalls stark verändert. Umso wichtiger wird die Hangleite als gliederndes und trennendes Grünelement zwischen den verschiedenen Bauflächen.

3.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare in ihrer Auswirkung zu minimieren. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen und können ergriffen werden:

- kein Eingriff in die Hangleite; Änderung der Planung für das Lagergebäude
- Erhalt des Baum- und Strauchbestandes auf der Hangleite
- Sanierung der Hangleite in Teilbereichen
- Extensive Wiese erhalten;
- Bestehende Grünfläche mit Bäumen erhalten und aufwerten;
- Grünfläche neu schaffen; Erweiterung
- Stellplatzflächen und Feuerwehrumfahrung nur teilversiegelt und begrünt;
- Versiegelung und Überbauung beschränkt auf das unumgängliche Maß;

- Niederschlagswasser flächig über Mulden-Rigolensysteme in den Grünflächen versickern
 - Ortsrandeingrünung mit Bäumen und geschlossener Strauchbepflanzung im Osten und Süden des Gewerbegebietes
- Da es sich um vergleichsweise geringe Maßnahmen zur Vermeidung handelt, müssen die oberen Kompensationsfaktoren herangezogen werden.

3.4 Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die verschiedenen vom Eingriff betroffenen Landschaftselemente werden in Plan 2 dargestellt. Jedes einzelne Landschaftselement wird gemäß der Bestandsaufnahme und Bewertung (siehe Kapitel 1) nach seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft.

Im Geltungsbereich haben wir folgende Bewertungen der Flächen:

- Kategorie I (geringe Bedeutung): lw. intensiv genutzte Fläche
- Kategorie II (mittlere Bedeutung): Ortsrandeingrünung/Feldhecke und Extensivwiese
- Kategorie III (hohe Bedeutung): Hangleite mit Baum- und Strauchbestand

3.5 Bestandsaufnahme der baurechtlichen Situation

Die geplante GRZ für den bisherigen Aussenbereich wird mit 0,8 festgesetzt. In der Nordwestecke wurde ein bestehender Bebauungsplan aufgehoben und die GRZ auf 0,6 erhöht. Auf dem übrigen Firmengelände gilt eine GRZ von 0,8 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan. In diesem Bereich sind aber keine Änderungen geplant.

3.6 Änderung des Baurechts sowie Kompensationsbedarf

Im bisherigen Aussenbereich wird neues Baurecht geschaffen und im bisherigen Innenbereich wird ein Neubau mit Erhöhung des bestehenden Baurechts geplant. Ausserhalb des Geltungsbereiches findet keine Änderung statt, bzw. wird die bestehende GRZ nicht überschritten. Kompensationsbedarf besteht daher nur für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

3.7 Erfassen des Eingriffs und Ableitung des Kompensationsbedarfs

Die Erweiterung der Firma ATP spielt sich weitgehend auf intensiv genutztem landwirtschaftlichen Grünland ab. Das ist ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Allerdings fällt der Erweiterung der gut eingewachsene Ortsrand im Süden fast vollständig zum Opfer. Ausserdem wird ca. die Hälfte der extensiven Wiese auf Fl.Nr. 3247/2 überbaut. Entsprechend der Planung mit einer GRZ von 0,8 ist das Gebiet einzustufen als Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Eingriffstyp A). Durch eine Planungsänderung wird nicht in die Hangleite eingegriffen. Damit findet auf dieser Fläche keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung statt. In Flächen der Kategorie III wird also nicht eingegriffen. Daher werden sie in die Berechnung nicht mit einbezogen.

Variante II				
Geringe Vermeidung				
Flächen- kategorie	Flächen- größe ha	Kompens.- faktor	Ausgleichs- fläche ha	
A/I	1,082	0,6	0,649	
A/II	0,313	1,0	0,313	
A/III	kein Eingriff!			
Ausgleichsflächen			0,962	

4. Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Grundsätzlich kommen als Ausgleichsflächen nur Flächen in Frage, die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufwertbar sind, also in einen ökologisch höherwertigen Zustand durch bestimmte Pflegemaßnahmen überführt werden können. Dies muss allerdings in einem überschaubaren Zeitraum zu bewerkstelligen sein.

Folgende Flächen können als Ausgleichsflächen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen vor Ort ausgewiesen werden:

- Extensivwiese westlich der Lagerhalle.
Diese Fläche mit einer Größe von 0,074 ha wird zu 100 % angerechnet. Maßnahmen zur Aufwertung sind lockere Baumpflanzungen, keine Düngung und nur 1-malige Mahd pro Jahr. Es dürfen auch Obstbäume gepflanzt werden.
- Hangleite
Diese Fläche kann nur zu 50 % angerechnet werden, da sie nur im nördlichen Teil saniert werden muss. Der südliche Teil muss nur erhalten werden (Vermeidung!). Anrechenbare Fläche: $0,0859 \times 50 \% = 0,043$ ha
- Eingrünung auf der Ostseite
Diese Fläche mit einer Größe von 0,119 ha wird mit einer freiwachsenden, geschlossenen Hecke aus Bäumen und Sträuchern bepflanzt, Anrechnung zu 100 %.

Somit haben wir nur 0,236 ha interne Ausgleichsflächen. Es wird also noch eine externe Ausgleichsfläche mit 0,727 ha benötigt.

Am Ort des Eingriffs stehen keine weiteren Ausgleichsflächen zur Verfügung. Durch die Lage des Gebietes am Hangfuß mit naturnaher Bestockung des Abhanges und den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen muss der Ausgleich nicht zwingend hier erbracht werden. Nach § 1a BauGB kann der Ausgleich an anderer Stelle erbracht werden, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Das ist hier der Fall.

Die Gemeinde errichtet gerade ein Ökokonto, in das sie gemeindeeigene Flächen auf der neuen Bergehalde aufnehmen will. Für diesen Bebauungsplan werden noch 0,727 ha externe Ausgleichsfläche benötigt. Die Gemeinde Peißenberg stellt das Grundstück Fl.Nr. 1014 der Gemarkung Peißenberg am Hangfuß der neuen Bergehalde zur Verfügung.

Als Ziel ist hier die Entwicklung einer artenreichen frischen bis nassen Extensivwiese vorgesehen. Auf einer Teilfläche von 7.270 m² wird auf jegliche Düngung und den Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln verzichtet. Zur Aushagerung der Wiese wird fünf Jahre lang zweimal jährlich gemäht. Nach fünf Jahren wird auf einen Schnitt jährlich reduziert. Das Mähgut ist dabei immer zu entfernen. Als Maßnahmenträger wird hier die Firma ATP vertraglich verpflichtet werden.

Weilheim, 30.03.2006

Planungsstelle

i.A.

Brigitte Bardenheuer

Peißenberg, 14. JULI 2006

Markt Peißenberg

Schnitzer, 1. Bürgermeister

Weilheim,

Planungsbüro

Joseph Wurm

Dipl. Ing. Landschafts-Architekt BDLA

Rathausplatz 10

82362 Weilheim i.OB.