

Umweltbericht

zum

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Hochreuther Straße / Ehemaliger Grillo Parkplatz“**

und zur

**7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
der Marktgemeinde Peißenberg**

Markt Peißenberg

Landkreis Weilheim-Schongau

16.12.2025

INHALTSÜBERSICHT

1. **Anlass**
2. **Räumliche Lage und Flächennutzung**
- 2.1 **Lage**
- 2.2 **Flächennutzung**
3. **Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung**
- 3.1 **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
- 3.1.1 **Rechtswirksame Fassung**
- 3.1.2 **7. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Peißenberg**
- 3.2 **Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Hochreuther Straße**
4. **Darstellung der in übergeordneten Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihre Berücksichtigung**
- 4.1 **Landesentwicklungsprogramm Bayern**
- 4.2 **Regionalplan Oberland (17)**
- 4.3 **Masterplan Gewerbegebiet Peißenberg**
- 4.4 **Fachliche Vorgaben**
5. **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
- 5.1 **Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie**
- 5.2 **Schutzgut Boden**
- 5.3 **Schutzgut Wasser**
- 5.4 **Schutzgut Klima und Lufthygiene**
- 5.5 **Schutzgut Pflanzen und Tiere**
- 5.6 **Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erholung / Landschaftsbild**
- 5.7 **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
- 5.8 **Wechselwirkungen**
- 5.9 **Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**
6. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**
- 6.1 **Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, schutzgutbezogene Auflistung**
- 6.2 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 6.2.1 **Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs**
- 6.2.2 **Ökologische Kompensationsmaßnahmen**

- 7. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes und Alternativen
- 7.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- 7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
- 7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
- 9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 10. Zusammenfassung

Abbildungen:

- Abb. 1: Lage des Planungsgebiets
- Abb. 2: Derzeitige Nutzung
- Abb. 3: Rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Peißenberg, Ausschnitt
- Abb. 4: Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Markt-Gemeinde Peißenberg
- Abb. 5: Masterplan Markt Peißenberg, Gewerbegebiet Peißenberg, Auszug
- Abb. 6: Geologie
- Abb. 7: Bodenkomplex
- Abb. 8: Hochwassergefahr
- Abb. 9: Wassersensible Bereiche
- Abb. 10: Bearbeitungsraum
- Abb. 11: Bestandsplan

Tabellen:

- Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen
- Tab. 2: Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung

UMWELTBERICHT

zum

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Hochreuther Straße“**

und zur

**7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der
Marktgemeinde Peißenberg**

Markt Peißenberg, Landkreis Weilheim-Schongau

1. Anlass

Die Marktgemeinde Peißenberg möchte auf dem Gebiet des ehemaligen Grillo-Parkplatzes in der Hochreuther Straße zusätzliche Flächen für Wohnbebauung und Gewerbeansiedlungen schaffen. Im Vorfeld dazu ließ die Marktgemeinde durch das Büro NRT für das gesamte Umfeld einen Masterplan erstellen, dessen Ergebnisse in den vorliegenden Planentwurf eingeflossen sind und weiterentwickelt wurden. („Masterplan – Gewerbegebiet Peißenberg“, NRT, Marzling, 26.06.2023).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 3139, 3177/2 sowie Teilfläche aus Flurnummer 3161/3, Gemarkung Peißenberg.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als Gewerbefläche dargestellt. Im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung erfolgen eine Differenzierung in Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet zu etwa je 50% sowie ein geschlossener Grüngürtel um das gesamte Gebiet unter besonderer Berücksichtigung der Uferzone entlang des südlich angrenzenden Stadelbaches.

Da der Geltungsbereich der gegenständlichen 7. Flächennutzungsplan-Änderung vollständig deckungsgleich ist mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungs-/Grünordnungsplans, gilt der vorliegende Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren mit jeweils entsprechender Differenzierung in die vorbereitende sowie die verbindliche Bauleitplanebene an den entscheidenden Stellen.

2. Räumliche Lage und Flächennutzung

2.1 Lage

Der Geltungsbereich liegt im Süd-Westen des von Peißenberg am Ortsrand und umfasst die

Fläche zwischen der Hochreuther Straße im Nord-Westen und dem Stadelbach (= Wörthbach) im Süden. Die Grundstücksgrenze im Süden verläuft entlang der nördlichen Uferoberkante des Stadelbaches, der in manchen Karten auch Wörthbach genannt wird. Der Bach hat eine eigene Flurnummer und liegt südlich außerhalb des Geltungsbereichs.

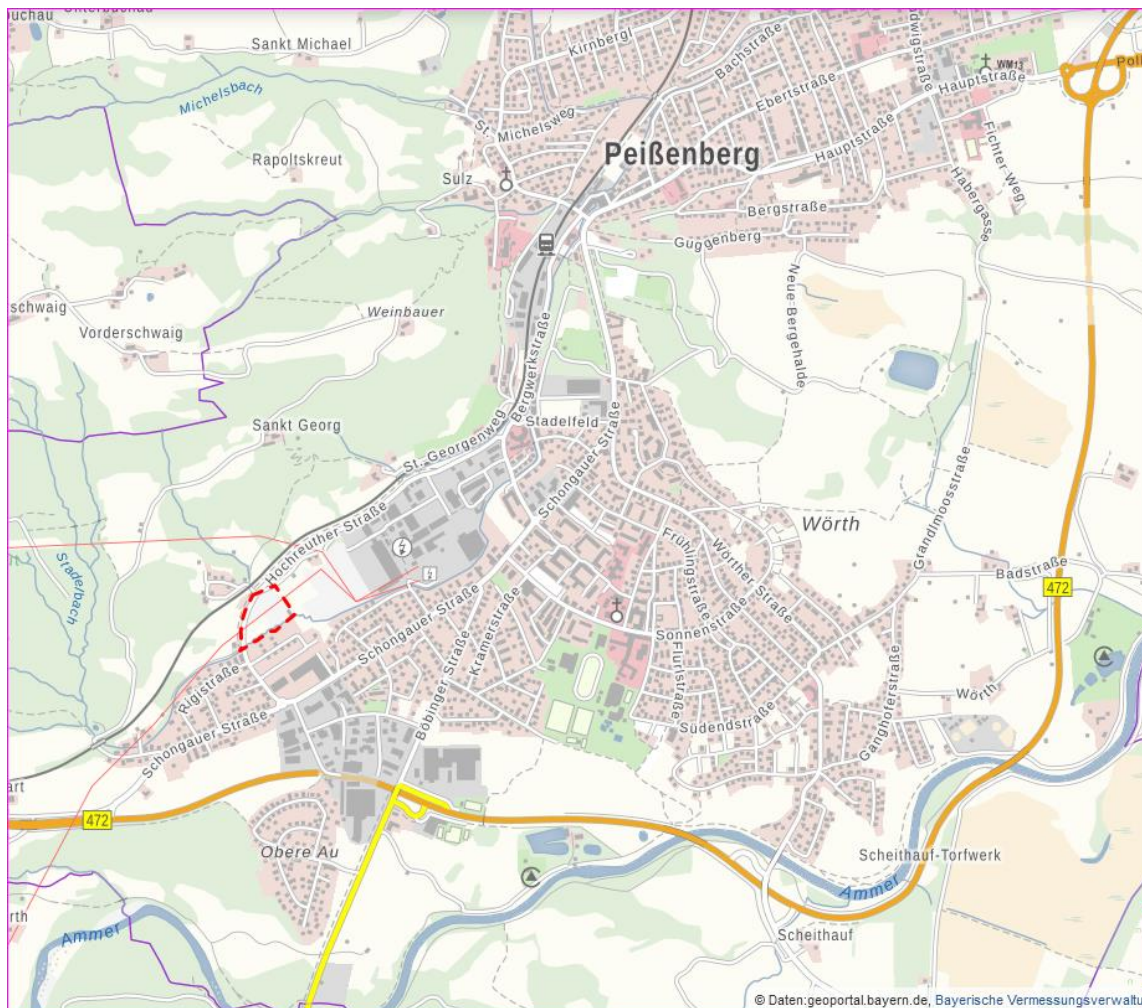


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets

unmaßstäblich

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

2.2 Flächennutzung

Die derzeitige Flächennutzung umfasst zum großen Teil versiegelte und befestigte Flächen des ehemaligen sog. „Grillo-Parkplatzes“ (ehemalige asphaltierte Fahrgassen und gekieste Stellplätze), organische und anorganische Ablagerungen, Verkehrsflächen der Hochreuther Straße, ein leerstehendes Gebäude, Ruderalvegetationsflächen, sowie den nördlichen Uferandstreifen des Stadelbaches (näheres siehe Kap. 5.5 Bestand).

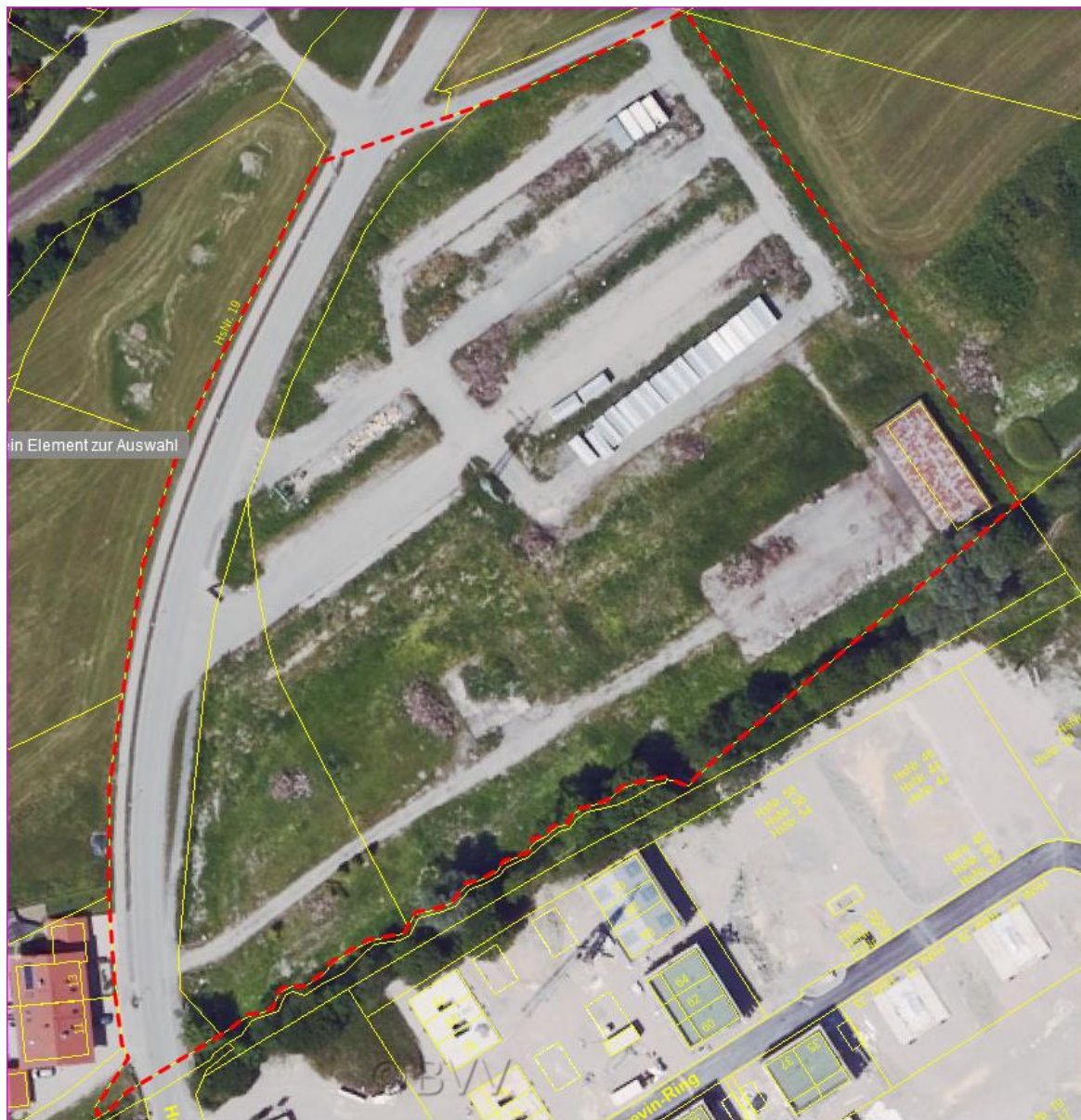


Abb. 2: Derzeitige Nutzung

unmaßstäblich

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

3. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

3.1.1 Rechtswirksame Fassung

Damit der Bebauungs-/Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

kann, ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan der Marktgemeinde Peißenberg notwendig. In der rechtswirksamen Fassung ist der gegenständliche Geltungsbereich zur 7. Änderung dargestellt als Gewerbegebiet (GE) mit der Anforderung, Grünordnungspläne zu erstellen, mit Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und einer von Süd-West nach Nord-Ost verlaufenden 110-kV-Freileitung mit einer 25 m breiten Baubeschränkungszone. Außerhalb des Änderungsbereichs grenzt im Süden ein Bach an mit der Ausweisung einer beidseitigen öffentlichen Grünfläche, die im Westen in einem kurzen Abschnitt als gewässerbegleitender Pufferstreifen dargestellt ist. Im Westen grenzt eine Ortsstraße mit Wanderwegfunktion an mit westlich anschließender Wohnbebauung. Nach Osten und Süden grenzt außerhalb die Darstellung von Flächen mit Altlasten an.

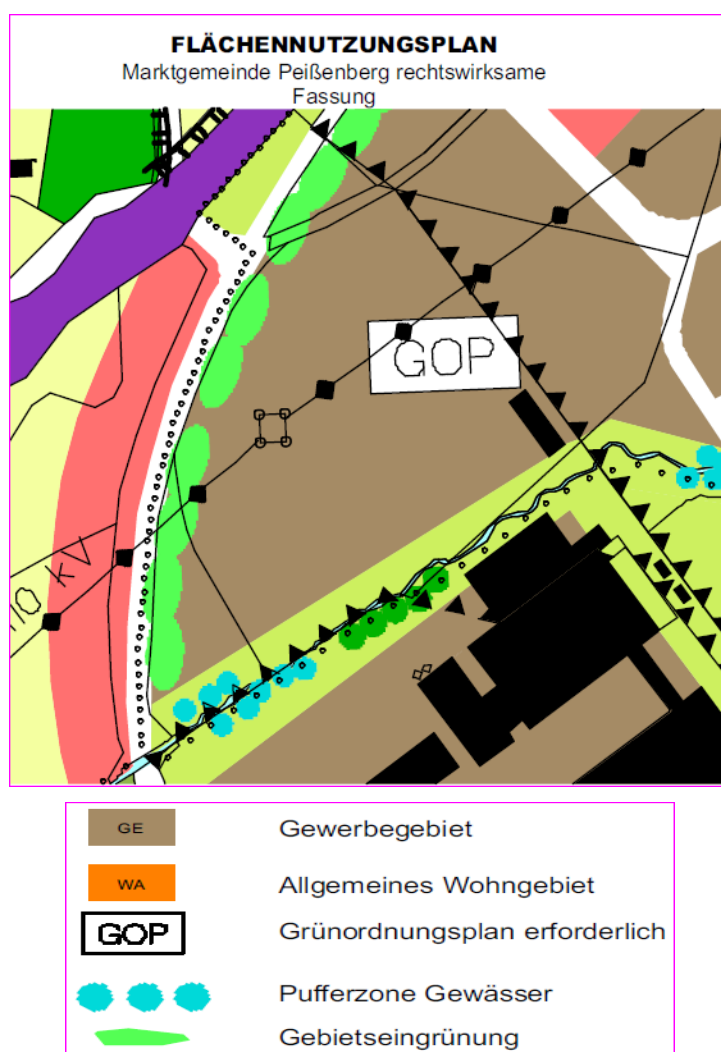


Abb. 3: Rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Peißenberg, Ausschnitt unmaßstäblich

3.1.2 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Peißenberg

Die gegenständliche 7. Änderung umfasst die Reduzierung der Gewerbegebietsflächen um ca. die Hälfte zugunsten von Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“. Die grünordnerischen Planungsziele beinhalten die Ortsrandeingrünung im Westen sowie den öffentlichen Grünzug im Süden, der nun auf der gesamten Länge als Gewässerrandstreifen ausgewiesen wird. Somit erhält der Änderungsbereich auch im Norden und Osten eine Gebietseingrünung und das Gebiet ist von einem geschlossenen Grüngürtel umgeben.



Abb. 4: Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Markt-Gemeinde Peißenberg *unmaßstäblich*

3.2 Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Hochreuther Straße “

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept des Bebauungs- und Grünordnungsplans beinhaltet folgende Planungsziele

- Standortwahl mit guter Verkehrsanschließung auf vorbelasteten Flächen und in vorbelastetem Umfeld
- Geringhaltung von Versiegelung
- Geschlossene Randeingrünung um das gesamte Gebiet
- Erhalt und Schutz des Stadelbaches
- Schutz der linksseitigen Uferböschungen des Stadelbaches
- Ein mind. 5 breiter Uferbegleitstreifens zur gewässerökologischen Aufwertung
- Abstand der Bebauung zum Ufer mind. 15 m

Im südlichen Teilbereich ist Wohnbebauung mit geringer GRZ von 0,4 vorgesehen. Durch die Festsetzung der Baufenster halten die Baukörper zur Uferoberkante des Stadelbaches einen Abstand von 15 m ein. Entlang des Baches ist ein durchgehender Gewässerbegleitstreifen von 5 m Breite festgesetzt.

Der mittlere Teilbereich teilt sich in drei ungleiche Teile: in der westlichen Hälfte ist allgemeines Wohnen vorgesehen mit einer GRZ von 0,5. Eine kleine Fläche etwa in der Mitte ist als Parkhaus gewidmet mit einer GRZ von 0,6. Der östliche Teilbereich des Mittelteils ist wie der gesamte Nordteil als Gewerbe mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen.

Das gesamte Gebiet ist mit einem durchgehenden Grüngürtel als Randeingrünung versehen.

4. Darstellung der in übergeordneten Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihre Berücksichtigung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Markt Peißenberg ist gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) als „Mittelzentrum der Region 17 (Oberland)“ im „Allgemeinen ländlichen Raum“ eingestuft.

Folgende Ziele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung werden vorgegeben:

- Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten
- Vorrang der Innenentwicklung
- Vermeidung von Zersiedlung
- Anbindung neuer Siedlungsflächen
- Entwickeln und Ordnen des ländlichen Raums mit nachhaltiger Sicherung und Weiterentwicklung seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum und zur Bewahrung der eigenständigen Siedlungsstruktur
- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen zur Sicherung der bestehenden Gewerbestandorte

Bauleitpläne sollen laut § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende soziale Bodennutzung gewährleisten. Gemäß § 1 (6) des BauGB ist eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes anzustreben. Auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird in § 1a hingewiesen.

4.2 Regionalplan Oberland (17)

Laut dem Regionalplan 17 Oberland ist die Marktgemeinde Peißenberg als Mittelzentrum ausgewiesen.

In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele formuliert. Jedoch sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland zu berücksichtigen:

Überfachliche Ziele

Allgemein ist die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum zu sichern und weiterzuentwickeln.

Fachliche Ziele

Die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen.

Dem Bodenschutz kommt laut Regionalplan eine besondere Bedeutung zu, so dass die Böden in der Region Oberland zu erhalten und zu pflegen sind und deshalb unter anderem die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit wie möglich minimiert werden soll.

Die Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausblickende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um den örtlichen Bedarf decken zu können. Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen Betrieben, soll gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden.

Im Umgriff des Planungsgebiets finden sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete.

In Kap. „Natur und Landschaft“ sind folgende Ziele und Grundsätze aufgeführt:

- Sicherung der Qualitäten des Naturhaushalts und des Landschaftsbild durch pflegliche und angemessene Landnutzung
- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur zur Schonung der freien Landschaft und Beschränken der Baumaßnahmen auf vorhandene Siedlungsbereiche
- Erhalt bzw. Schaffung von innerörtlichen Grünbereichen sowie Grünzügen zur Verbindung zur freien Landschaft

- Freihalten von Bebauung der besonders bedeutenden und prägenden Landschaftsstrukturen des Oberlands wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen
- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft

4.3 Masterplan Gewerbegebiet Peißenberg

Die Marktgemeinde Peißenberg hat einen Masterplan vom Büro NRT vom 26.06.2023 erstellen lassen. Hierbei wurden folgende Aussagen (auszugsweise) getroffen, die auf den vorliegenden Geltungsbereich anzuwenden sind:

„Der Markt Peißenberg hat sich zum Ziel genommen, das Gewerbegebiet zwischen Hochreuther Straße und Schongauer Straße aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu ordnen und die bauliche und grünordnerische Weiterentwicklung der einzelnen Teilbereiche aufeinander abzustimmen.“

„Im Gewerbegebiet existiert derzeit eine gewisse dynamische Entwicklung. Es werden zahlreiche Anfragen zur baulichen Weiterentwicklung und Umstrukturierung an den Markt Peißenberg gestellt, die öfters auch aus einem Eigentümerwechsel resultieren. Häufig sind diese Vorhaben im bestehenden planungsrechtlichen Rahmen nicht oder nur schwer umzusetzen. Daher werden in absehbarer Zeit einige Bauleitplanverfahren notwendig.“

„Die vorhandenen Grün- und Freiräume resultieren im Wesentlichen aus Bestands-situationen, an die sich die Bebauung angepasst hat. Es sind dies vorrangig der Talraum des Stadelbachs sowie die vereinzelt Grünstrukturen entlang der Hochreuther Straße. In der bisher bebauten Fläche selbst befinden sich relativ wenig Grünstrukturen, was schon allein aus klimatischen Gründen verbessert werden sollte.“





Abb. 5: Masterplan Markt Peißenberg, Gewerbegebiet Peißenberg, Auszug

4.4 Fachliche Vorgaben

Sowohl innerhalb als auch für die nähere Umgebung besteht keine Betroffenheit für

- Flächige Schutzgebiete oder sonstige gem. Naturschutzgesetze geschützte Bereiche wie NATURA 2000, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete etc.

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)
- Flächen oder Objekte der amtlichen Biotopkartierung Flachland
- Aussagen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Eingetragenen Ökokontoflächen
- Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
- Schutzgebiete nach Waldfunktionsplan
- Bodendenkmalschutz

Bis auf den nördlichen Randbereich des Planungsbereichs und den Mittelteil liegt der Geltungsbereich in einem „wassersensiblen Bereich“. Der Bachlauf des Stadelbaches ist als „Hochwassergefahrenfläche HQ100“ ausgewiesen (s. dazu Abb. 7 „Bestandsplan“, Auszug aus dem Masterplan Markt Peißenberg Gewerbegebiet Peißenberg, NRT, 2023)

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bilden die Bestandserfassung und die Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Zu diesen Schutzgütern zählen Boden, Klima/Lufthygiene, Wasser, Pflanzen und Tiere, Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Zudem werden mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen untersucht. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung der möglichen Auswirkungen der Planung und als Ergebnis die schutzgutbezogene Einschätzung der Erheblichkeit.

5.1 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ im Naturraum 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“ (nach Meyen/Schmithüsen et al)

Das Gelände fällt leicht hängig von der Hochreuther Straße im Norden nach Süden zum Stadelbach hin ab.

5.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Boden ist vollständig anthropogen überprägt. Nachdem die ursprüngliche Nutzung als Parkplatz aufgegeben wurde, fiel das Gelände brach. Ein Großteil ist noch versiegelt mit Beton und Asphaltdecken, teils befestigt mit Schotterdecke. Zahlreiche Ablagerungen befinden sich im Gelände mit Schrott, Schutt und organischem Material. Teilweise hat sich Spontanvegetation entwickelt.

Der ursprüngliche Boden ist Hang- und Schwemmlehm aus dem Pleistozän bis Holozän (s. Abb. 6).

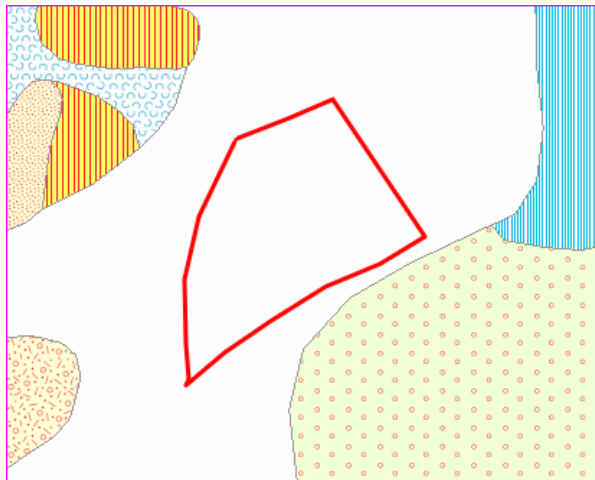


Abb. 6:

Geologie

Quartär, Pleistozäne bis Holozän, Talfüllung

Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Hang- und Schwemmlehm

Quelle: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)

Bis auf den engeren Streifen entlang des Stadelbaches liegen Hanggleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenspektrum vor. Der Bachbereich ist geprägt von Gleye, kalkhaltiger Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig (s. Abb. 7).

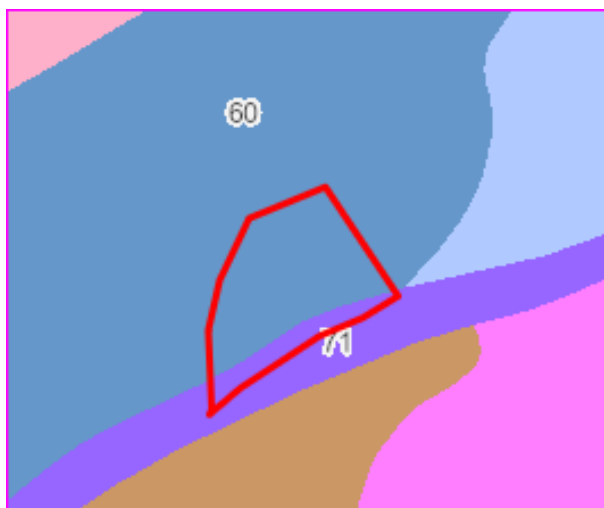


Abb. 7:

Bodenkomplex Quelle: Übersichtsbodenkarte v. Bayern 1:25.000, 2023

60: Hanggleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum

71: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Auswirkungen: Verglichen mit den vorhandenen Vorbelastungen durch bestehende Versiegelung sowie Schutt- und Schrottablagerungen ist mit keiner starken Verringerung der Versickerungsrate und dementsprechender Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung von Stoffeinträgen wie z.B. Streusalz kommen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen einerseits und der Minimierungsmaßnahmen andererseits sind diese Auswirkungen nicht erheblich. Die interne Gebietsdurchgrünung wird gewährleistet durch Festsetzungen zu Stellplatzbegrünung, Mindestanzahl für Baumpflanzungen pro Grundstücksgröße, Dachbegrünung sowie Minimierungsmaßnahmen wie Niederschlagswasserversickerung, Brauchwasserverwendung, wasserdurchlässige Bodenbefestigungen, Geringhaltung von Bodenversiegelung etc.

Ergebnis: die zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden sind als gering einzustufen.

5.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine stehenden Oberflächengewässer.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Oberkante des nördlichen, d.h. linksseitigen Ufers des Stadelbaches. Aus zeichnerischen Gründen wird die Geltungsbereichsgrenze schematisch dargestellt und südlich des Baches gezogen, damit der Bachlauf von der Grenzsignatur nicht überdeckt wird. Etwa in der Mitte der Fließstrecke schwenkt die Geltungsbereichsgrenze an das südliche Ufer, wodurch ein kleiner Abschnitt des Baches innerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Abschnittsweise bzw. in manchen Karten trägt der Bach auch den Namen Wörthbach oder Wörthersbach. Die Fließrichtung ist von West nach Ost. In diesem Abschnitt besitzt der Bach eine eigene Flurnummer und liegt bis auf einen kleinen Abschnitt außerhalb des Geltungsbereichs. Etwa nach zwei Drittel des betroffenen Fließabschnitts (bei Schnitt B in der Plandarstellung des gegenständlichen Bebauungs-/Grünordnungsplans) schwenkt der Geltungsbereich auf die gegenüberliegende Bachseite.

Zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme existierten im Bereich des nördlichen Ufers bis auf einen Baum ganz im Osten keine Ufergehölze. Die auf der Luftbildaufnahme erkennbaren Gehölzstrukturen stehen alle entlang des südlichen Ufers. Das Bachbett ist stark eingetieft, die Uferböschungen sind relativ steil und mit Uferverbauungen versehen, die stellenweise verfallen sind.

Das Untersuchungsgebiet liegt gem. Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Der Stadelbach liegt innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 wie auch Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

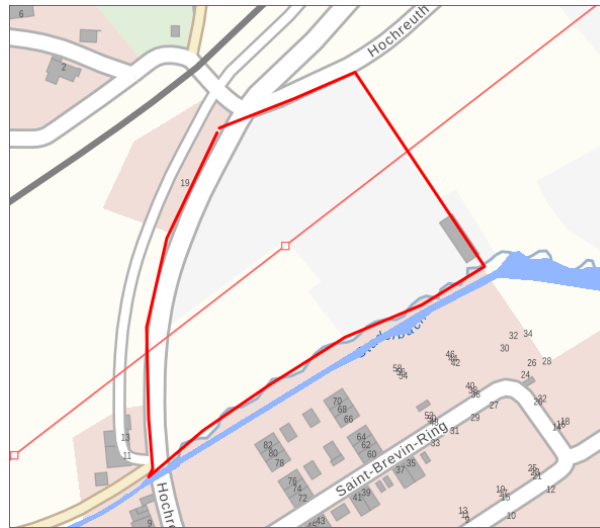


Abb. 8:

Hochwassergefahr

Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

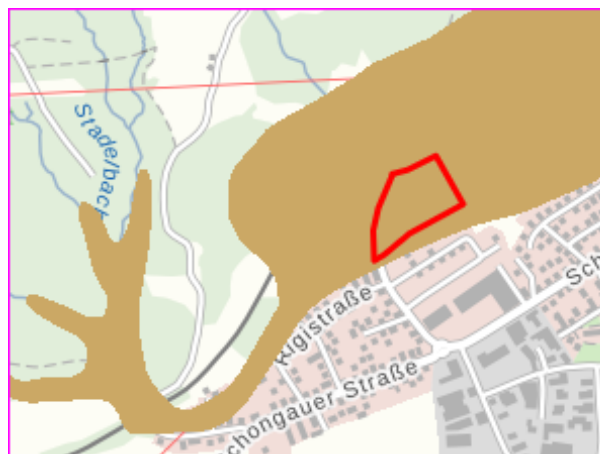


Abb. 9:

Wassersensible Bereiche

Wassersensibler Bereich

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

Aufgrund der teilweise vorhandenen Versickerungsleistung ist trotz gewisser Vorbelastungen durch Versiegelung und Ablagerungen die Bedeutung des Schutzguts Wasser für Natur und Landschaft mit gering bis mittel einzustufen.

Auswirkungen: Anlagenbedingt ist gemessen an der bestehenden Versiegelung mit keiner starken Verringerung der Versickerungsrate und dementsprechender Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung von

Stoffeinträgen wie z.B. Streusalz kommen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen einerseits und der Minimierungsmaßnahmen andererseits sind diese Auswirkungen aber nicht erheblich. Zu den Minimierungsmaßnahmen gehören die Anlage von begrünten Versickerungsmulden, das Ableiten von Dachflächenwasser in den Untergrund, die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und die Flachdachbegrünung. Neben der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung und der Schaffung insektenfreundlicher Lebensräume dient die Dachbegrünung auch der kleinklimatischen Verbesserung - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbe- und Wohnbaugebiete und einer blaugrünen Infrastruktur.

Ergebnis: Die bauliche Nutzung wirkt sich mit einem geringen Erheblichkeitsgrad für gewässerrelevante Beeinträchtigungen aus.

5.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung: Die Marktgemeinde Peißenberg liegt in einer Zone mit gemäßigttem Klima mit kalten Wintern und warmen Sommern. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5° C. Der Jahresniederschlag beträgt durchschnittlich 1.200 mm, wobei die meisten Niederschläge in den Monaten Juni und Juli fallen. (Quelle: Hochwasserstudie Peißenberg, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.'KG, 2009).

Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest, bei den hier noch ziemlich häufigen Föhnlagen auch Süd. Frischluftproduktion erfolgt vor allem in Waldflächen, die über Leitbahnen transportiert werden. Lokal sind Leitbahnen für die Kaltluftzufuhr und den Frischlufttransport an die topographischen und mikroklimatischen Gegebenheiten gebunden. An Hangkanten fließen Luftströme abwärts sowie entlang von Taleinschnitten und Bachtälern.

Die Waldgebiete nördlich und topographisch gesehen oberhalb des Planungsgebiets haben Bedeutung für die Frischluftentstehung. Sie bewirken einen bioklimatischen Ausgleich durch die Dämpfung von Klimaextremen (Temperatur, Niederschlag, Wind) sowie eine Erhöhung der Staubfilterung sowie der vertikalen Luftturbulenzen und Luftdurchmischung.

Der Kaltluftentstehung, die für den Luftmassen-Transport von Bedeutung ist, dienen Offenlandflächen wie Grünland, wie z.B. die landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Untersuchungsraums.

Die lufthygienische Situation innerhalb des Planungsgebiets wird derzeit teils durch versiegelte Flächen und Ablagerungen bestimmt mit geringer Bedeutung für die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion und mit hoher Vorbelastung durch Aufheizungseffekte. Weitere bestehende Vorbelastungen sind durch die Verkehrsemissionen der westlich und nördlich angrenzenden Hochreuther Straße gegeben.

Das Schutzgut Klima / Luftqualität ist hinsichtlich der Bedeutung für Natur und Landschaft mit gering bis mittel einzustufen.

Auswirkungen: Neben der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung und der Schaffung insektenfreundlicher Lebensräume dienen Fassadenbegrünung, Flachdachbegrünung sowie gebietsinterne Durchgrünung auch der kleinklimatischen Verbesserung - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbegebiete und Wohnbebauung. Die hohe Nutzungsintensität einerseits

sowie die diversen eingriffsminimierenden Maßnahmen andererseits ergeben eine geringe Beeinträchtigung.

Ergebnis: Anlagenbedingt ergibt sich aufgrund der geringen klimatischen und lufthygienischen Bedeutung, des verhältnismäßig hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads sowie der lufthygienischen Vorbelastungen eine geringe Beeinträchtigung.

5.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Der Untersuchungsraum ist geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad, erhebliche Mengen an anorganischen Schrott- und Schutt-Ablagerungen einerseits und Ruderalvegetation mit teilweise Gehölzsukzession andererseits. Entlang des nördlichen Bachufers existieren bis auf einen Baum beim Eintritt des Baches in den Bearbeitungsraum keine Gehölze. Die Ruderalflur erstreckt sich bis an die Uferoberkante.



Abb. 10: Bearbeitungsraum (2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics)

unmaßstäblich

Die Bestandserhebung erfolgte im Rahmen des Masterplans 2023 durch das Büro NRT, Regensburg. Die erfassten Biotop- und Nutzungstypen sind der Abb. 7 „Bestandsplan“ sowie der dazu gehörigen Tabelle zu entnehmen.



Abb. 11: Bestandsplan

unmaßstäblich

Quelle: Masterplan Markt Peißenberg Gewerbegebiet Peißenberg - Bestandsplan, NRT, 2023, Auszug

ZEICHENERLÄUTERUNG		
BNT-code	Biotop- und Nutzungstyp	Wert-punkte
B13	Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen	6 WP
B312	Baumbestand, überwiegend heimische, standortgerechte Arten, mittlere Auspräg.	9 WP
F13	Deutliche verändertes Fließgewässer	8 WP
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3 WP
K11	Artenarme Saum- und Staudenfluren	4 WP
K122	Mäßig artenreiche Säume u. Staudenfluren, frischer - mäßig trockener Standorte	6 WP
V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0 WP
V31	Rad-/Fußweg, versiegelt	0 WP
V32	Wirtschaftsweg, befestigt	1 WP
X132	Einzelgebäude im Außenbereich	1 WP
Sonstiges		
blaue Umrandung	Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Stand 07/2023)	
blaue Schrägschraffur	Wassersensibler Bereich	

Quellennachweis / Plangrundlage

Biotopkartierungsdaten: © Bayer. Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
 Geobasisdaten: © Bayer. Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de
 Hochwassergefahrenfläche (HQ100), digitale Fassung, Stand 07/2023
 Geltungsbereich: NRT, digitale Fassung, 2023
 Realnutzung/ Biotoptypen: Bestandskartierung NRT, 2022, Kartierschlüssel Stand 2018
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
 Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N



Artenschutzrechtliche Beurteilung:

In der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung von H. HARSCH, P. (Dezember 2025) wurde die Zauneidechse nachgewiesen.

I. S. der erforderlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG. i.V. mit dem anzuwendenden Leitfadens sind entsprechende Vergrämungs-, Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen in eine Ersatzfläche in Windkreut (Fl.-Nr. 1154/3, Teilfläche) als CEF-Maßnahme durchzuführen (s. Anlage).

5.6 Schutzbelang Mensch / Freizeit- und Erholung / Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Gebiet ist teilweise eingezäunt. Eine Eignung für Freizeit und Erholung besteht nicht und ist daher mit gering zu bewerten.

Die großen versiegelten Flächenanteile und die Ablagerungen bieten keinen landschaftsvisuellen Wert.

Auswirkungen: Der geplanten Gebietsrandeingrünung kommt eine hohe Bedeutung zu.

Ergebnis: Die erholungsspezifische und landschaftsvisuelle Beeinträchtigungsintensität ist gering.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach den vorliegenden Unterlagen keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler oder Sachgüter bekannt. Somit sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.

5.8 Wechselwirkungen

Negative Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bestehen nicht.

Dachbegrünung dient sowohl der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung, landschaftsvisueller Eingriffsminimierung, kleinklimatischer Verbesserungen sowie der Schaffung insekten- und vogelfreundlicher Lebensräume - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbegebiete und der Aufnahme blaugrüner Infrastruktur in Bebauungspläne.

5.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft	Beeinträchtigungsintensität	Erheblichkeit der Eingriffsschwere
Boden	gering	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	
Klima/Luft	gering	gering	
Flora und Fauna	hoch	mittel	
Mensch / Freizeit & Erholung / Landschaftsbild	gering	gering	
Kultur- und Sachgüter	---		
Gesamt:	mittel	mittel	

Tab. 1: : Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, schutzgutbezogene Auflistung

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Flächenschutz

- Erstellung eines Masterplans im Auftrag der Marktgemeinde im Vorfeld und als Basis für die Bauleitplanung

Schutzgut Boden

- Um- bzw. Nachnutzung einer stark vorbelasteten Fläche
- Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrassen o.ä.)
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der Detailplanung prüffähige Angaben zur Lagerung etc. zu machen.
- Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Gebietsrandeingrünung und interne Gebietsdurchgrünung mit Gehölzen
- Extensive Flachdachbegrünung
- Vermeidung großer reflektierender Glasfassaden zur Vermeidung von Aufheizung, Hitzerückstrahlung und Blendwirkung
- Fassadenbegrünung
- Festsetzung von immissionswirksamen Schallleistungspegeln

Schutzgut Wasser

- Niederschlagswasserversickerung über belebte Bodenzone innerhalb des Grundstücks
- Extensive Flachdachbegrünung
- Versickerungsfähige Bodenbefestigungen
- Emissionseinschränkende Vorgaben zur Niederschlagswasserentsorgung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiabdeckungen
- Ökologische Baubegleitung i.R. der Herstellungsmaßnahmen und Entwicklungspflege für den Gewässerrandstreifen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Gebiets-Durchgrünung, u.a. durch Festlegung einer Mindestanzahl von Gehölzen
- Eingrünung am Nord-, Ost- und Südrand des Planungsgebietes durch mindestens dreireihige Gehölzpflanzungen
- Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Saatgut mit autochthoner Herkunft
- Unzulässigkeit von Zaunsockel und Mauern bei Einfriedungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen zur Gewährleistung von Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren i.S. einer Vermeidung von Durchgangsbarrieren
- Vorgaben zum Schutz und Erhalt der Alleebäume in der Bergwerkstraße
- Mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche bei Einfriedungen
- Extensive Flachdachbegrünung
- Vermeidung großer reflektierender Glasfassaden zur Vermeidung von Aufheizung, Hitzerückstrahlung und Blendwirkung
- Wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Anfluggefährdung für Vögel an Glasflächen (z.B. senkrechte Streifenmuster)
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenraum
- Schaffung eines gewässerökologisch wirksamen Uferrandstreifens entlang des Stadelbaches
- Zauneidechsen-Vergrämungs-, Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen in eine Ersatzfläche in Windkreut (Fl.-Nr. 1154/3, Teilfläche) als CEF-Maßnahme

Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erholung / Landschaftsbild

- Festsetzung von maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln
- Klimaresilienz durch Dachbegrünung zur Förderung des menschlichen Wohlbefindens und Fassadenbegrünung
- Einbindung des Planungsgebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch Festsetzungen zur Baugestaltung und durch grünordnerische Maßnahmen
- Festsetzungen zur Ausgestaltung der Einfriedungen
- Gebietsinterne Durchgrünung mit Gehölzen und Pflanzgeboten
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Schaffung von Wohnraum
- Vermeidung großer reflektierender Glasfassaden zur Vermeidung von Aufheizung, Hitzerückstrahlung und Blendwirkung

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.2.1 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Ausgangszustand			Planung		
Eingriffsrelevanter Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	WP *)	Flächen-größe (m²)		GRZ / Ein-griffs-faktor	Kompen-sations-bedarf
B13 Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen [6 WP]	6	4.693 m²	GE, GEe inkl. Erschließung	0,8	22.526 WP
B13 Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen [6 WP]	6	836 m²	P	0,6	3.009 WP
B13 Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen [6 WP]	6	1.672 m²	WA inkl. Erschließung	0,5	5.016 WP
K122 mäßig artenreiche Saum-/ Staudenfluren frischer - mäßig trockener Standorte [6 WP]	6	801 m²	WA inkl. Erschließung	0,5	2.403 WP
B13 Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen [6 WP]	6	1.177 m²	WA inkl. Erschließung	0,4	2.825 WP
K122 mäßig artenreiche Saum-/ Staudenfluren frischer - mäßig trockener Standorte [6 WP]	6	865 m²	WA inkl. Erschließung	0,4	2.076 WP
K11 Artenarme Saum- und Staudenfluren [4 WP]	4	2.313 m²	WA inkl. Erschließung	0,4	3.701 WP
G11 Intensivgrünland [3 WP]	3	123 m²	WA inkl. Erschließung	0,4	148 WP
Summe Kompensationsbedarf					<u>41.704 WP</u>

*) zur Ermittlung der Eingriffsschwere siehe Kap. 8

Tab. 2: Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung

Der errechnete Kompensationsbedarf beträgt 41.704 Wertpunkte.

Für durch Festsetzung gesicherte Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen (s. o. Kap. 5.5.3 „Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung“) kann ein Planungsfaktor von bis zu 20 % angesetzt werden. Dadurch reduziert sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

41.704 WP abzgl. 8.341 WP (20 %) = **33.363 WP**.

Der Kompensationsbedarf beträgt **33.363 Wertpunkte**.

6.2.2 Ökologische Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 33.363 Wertpunkten wird extern nachgewiesen über einen gewerblichen Ökokontoanbieter (siehe Anlagen).

7. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

7.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Neben den bereits erläuterten schutzgutbezogenen Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Weder sind die Erzeugung relevanter zusätzlicher Schadstoffe zu erwarten noch umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich Art und Menge erzeugter Abfälle und derer Beseitigung. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten, ebenso hinsichtlich der Folgen für den Klimawandel unter der Vorgabe der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen. Bezüglich erheblicher kulminierender Effekte mit den benachbarten Gebieten sowie für die eingesetzten Techniken und Stoffe sind keine zusätzlichen Probleme zu erwarten.

Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Marktgemeinde Peißenberg nicht betroffen. Unter Einhaltung und Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustands zu rechnen. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts bestehen nicht. Das bestehende Verkehrsnetz ist ausreichend leistungsfähig.

Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Ausgangssituation zu rechnen. Soweit die technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass immissionsrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne die Ausweisung als Gewerbe- bzw. Wohngebiet würde kein neuer Wohnraum geschaffen und es könnten sich keine Gewerbebetriebe ansiedeln und müssten ggf. in andere Gemeinden ausweichen.

7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl und der vorliegende Planentwurf stellen eine Weiterentwicklung des Masterplans für das Areal des ehemaligen Grillo-Parkplatzes dar

8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt entspr. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Ein Leitfaden“ (Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021). Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen mit Unterscheidung in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgte gem. Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern) mit folgender Unterscheidung in

- baubedingte, d.h. durch den Baubetrieb und die Baufeldfreimachung verursachte Auswirkungen wie Bodenveränderung durch Auf- und Abtrag, Beseitigung der Vegetationsdecke, Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe, Störungen durch baubetriebstypische Emissionen und Bewegungsunruhe, vorübergehende Flächeninanspruchnahme z.B. für das Baufeld
- anlagebedingte, d.h. durch Gebäude und Bodenbefestigung herbeigeführte Auswirkungen wie Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie Überbauung, Veränderung des Landschaftsbilds, Veränderungen des Mikroklimas, des Oberflächenabflusses oder Niederschlagswasserversickerung
- betriebsbedingte Umweltauswirkungen, die durch die Nutzung, die Gebäudeversorgung oder andere Handlungen in Verbindung mit der neuen Bebauung und Nutzungen, z.B. Erhöhung des Verkehrsaufkommen, entstehen

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- „Masterplan Markt Peißenberg, Gewerbegebiet Peißenberg“, Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erläuterungsbericht. 2023, NRT Regensburg
- Schalltechnische Untersuchung:
- Biotopkartierung Bayern Flachland
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Peißenberg, aktuell rechtskräftige Fassung
- GeoFachdatenAtlas Bayern
- „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Ein Leitfaden“, Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nicht nach dem vereinfachenden Pauschalierungsverfahren sondern nach dem Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlichen Bedeutung (s. Leitfaden S. 15).

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf. Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung können keine Aussagen zum Monitoring getroffen werden, da noch kein Baurecht geschaffen wird.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. des Bebauungsplans, ist die Einhaltung bzw. Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen regelmäßig zu überprüfen.

Unerwartet können evtl. negative Folgen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt.

Im Rahmen der Herstellungs- und Entwicklungspflege des Gewässerbegleitstreifens ist i.S. einer ökologischen Baubegleitung eine sachverständige Person zu bestellen, um die Arbeiten zu begleiten und auf die Einhaltung der gewässerökologischen Belange zu achten.

Zur Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist entsprechend des Zeithorizonts die Zielerreichung zu überprüfen.

10. Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für das Verfahren zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo-Parkplatz“ als auch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Peißenberg; beide Verfahren werden parallel durchgeführt.

Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine Umwidmung eines Teils der dargestellten Gewerbeflächen in Wohnbebauung. Das Plangebiet erhält eine durchgehende geschlossene Randeingrünung sowie die gezielte Aussage eines Gewässerpufferstreifens entlang des Stadelbaches.

Im Bebauungs-/Grünordnungsplan „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo-Parkplatz“ wird die durchgehende Gebietsrandeingrünung festgesetzt. Im südlichen Teilbereich ist Wohnbebauung mit geringer GRZ von 0,4 vorgesehen. Durch die Festsetzung der Baufenster halten die Baukörper zur Uferoberkante des Stadelbaches einen Abstand von 15 m ein. Entlang des Baches ist ein durchgehender Gewässerbegleitstreifen von mind. 5 m Breite festgesetzt. Im mittleren Teilbereich ist in der westlichen Hälfte allgemeines Wohnen vorgesehen mit einer GRZ von 0,5 und eine kleine Fläche als Parkhaus mit einer GRZ von 0,6. Der östliche und nördliche Teilbereich ist als Gewerbe mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen.

Es werden Festsetzungen getroffen zu Flachdachbegrünung, gebietsinterner Durchgrünung mit Mindest-Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasser-

versickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

I. S. der erforderlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG. i.V. mit dem anzuwendenden Leitfaden sind für die festgestellten Zauneidechsen entsprechende Vergrämuungs-, Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen in eine Ersatzfläche in Windkreut (Fl.-Nr. 1154/3, Teilfläche) als CEF-Maßnahme durchzuführen (s. HARSCH, P., Artenschutzfachliche Relevanzprüfung, Waltenhofen, Dez. 2025).

Der Kompensationsbedarf beträgt rechnerisch 41.704 Wertpunkte, der sich durch den Planungsfaktor von 20 % auf **33.363 Wertpunkte** reduziert.

Der erforderliche ökologische Kompensationsbedarf wird extern über einen gewerblichen Ökokontoanbieter nachgewiesen (siehe Anlagen).

Verfahrensträger:

Markt Peißenberg
Vertreten durch:
Frank Zellner, Erster Bürgermeister
Hauptplatz 1
86971 Peißenberg

Grünordnung, Naturschutz, Umweltbericht:

Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Planungsbüro für Freiraumgestaltung
& Landschaftsentwicklung
87600 Kaufbeuren Lindenstraße 13a
Tel.: 08341 / 41 697
frank-krieger@t-online.de

Städtebaulicher Teil:

Architekturbüro HÖRNER & Partner
Architektur und Stadtplanung
An der Leite 7
86956 Schongau
Tel.: 08861 / 933 700
info@architekturbuero-hoerner.de