

Markt Peißenberg

Landkreis Weilheim - Schongau

Bebauungsplan

„Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße“

Umweltbericht



Stand: 30.06.2025

Geändert 29.07.2026

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim/obb
t 0881-9010074 vogl@vk-landschaft.de

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Schutzgut Fläche
 - 2.9 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

Titelbild: Luftbild Bayernatlas

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,4 ha liegt nahe des östlichen Ortszugangs Peißenbergs zwischen Weilheimer Straße und Holzerstraße. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Friedhof, im unmittelbaren Umfeld vereinzelte gewerblich und auch wohnbaulich geprägte Bebauung, ansonsten grenzt nach Norden landwirtschaftliche Flur an. Südlich der Weilheimer Straße besteht eine größere Lagerfläche, im Osten setzt sich der Ort in Form eines Gewerbegebietes fort.

Das Bearbeitungsgebiet selber ist derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt und enthält den Straßenabschnitt der Weilheimer Straße.

Die Planung sieht die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor, das sowohl von der Holzerstraße, als auch von der Weilheimer Straße erschlossen werden soll. Entlang der Weilheimer Straße wird die künftige Entwicklung eines getrennten Geh- und Radweges ermöglicht. Eingrünungsmaßnahmen werden für die südliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt. Dieser Flächenbedarf besteht nicht mehr. Die Änderung der Flächenausweisung wird im Parallelverfahren geändert.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan Oberland (Region 17) sind zum Geltungsbereich keine konkreten Aussagen enthalten. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Schutzgebiete gemäß Abschnitt 1 Bundesnaturschutzgesetz und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet:

- Umweltatlas Bayern,
- Bayernatlas,
- Ingenieurgeologisches Gutachten Fa. fm geotechnik vom 04.06.2025
- Ergebnisse einer örtlichen Kartierung

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verbal-argumentativ bzw. nach Biotopwertliste der BayKompV für das Schutzgut Arten und Lebensräume.



Abbildung: Bestand mit Bewertung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich von spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern. Gemäß standortkundlicher Bodenkarte 1:25.000 hat sich darüber fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandskies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.

Nach vorliegendem ingenieurgeologischen Gutachten von fm geotechnik wurden unter 30 bis 35 cm Mutterboden eine 30 bis 90 cm dicke Schicht aus Aueablagerungen, darunter Verwitterungskies und Schmelzwasserkies bis in eine Tiefe von meist zwischen 2,10 bis 2,70 m unter Gelände aufgeschlossen. Darunter wurde bis zur Endteufe von 5 m Grundmoräne aufgeschlossen.

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für besondere Biotope ist mäßig.

Die Ertragsfunktion der Böden ist auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten mittel.

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Bereits versiegelte Flächen können keine oder keine nennenswerten Bodenfunktionen mehr erfüllen.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Bestand in den unversiegelten Bereichen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung zieht eine umfangreiche Versiegelung mit Bauwerken und Erschließungsflächen nach sich. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,5, sie kann für Nebenanlagen und Erschließungsflächen um 50 % überschritten werden. In den versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. In verbleibenden Grünflächen wird der Bodenaufbau im Zuge der Baumaßnahmen teilweise gestört werden, jedoch werden dauerhaft die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind mittel.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Gemäß ingenieurgeologischen Gutachten wurde in einigen Aufschlüssen Grundwasser in einer Tiefe von ca. 2,30 bis 2,45 cm unter Geländeoberkante angetroffen. Es nicht von einem flächigen Grundwasserkörper, sondern von Grundwasserrinnen auszugehen, deren Stände nach stärkeren Niederschlagsereignissen auch höher liegen können.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Schmelzwasserkiesen möglich, wobei der notwendige Abstand von Grundwasser zu beachten ist. Bei Austausch der wenig wasserdurchlässigen Aueablagerungen und Verwitterungskiese gegen sickerfähigen Kies sollte eine dezentrale Versickerung möglich sein.

Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist aufgrund der bindigeren oberen Bodenschichten gering. Versiegelte Flächen haben keine Funktion für die Grundwasserneubildung.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Das Schutzgut Wasser ist im Geltungsbereich von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung

Bei Gewerbebauten ist nicht mit Kellern zu rechnen, so dass direkte Eingriffe durch die Baukörper in die Grundwasserkörper unwahrscheinlich sind. Von einem erhöhten Risiko für Schadstoffeinträge bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

Die Überbauung und Versiegelung wird sich eher ungünstig auf die Grundwasserneubildung auswirken, auch wenn unverschmutztes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden soll.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Landwirtschaftliche Flächen haben eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, für den Ort hat dies jedoch im vorliegenden Fall kaum Relevanz. Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich einer klimatisch wirksamen Luftaustauschbahn. Teile des Geltungsbereiches sind versiegelt ohne nennenswerte Klimafunktionen.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Klima/ Luft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung im Planungsgebiet wird sich auf das Schutzgut durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich auswirken. Maßnahmen zur Durchgrünung mindern diese Auswirkungen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft über den Geltungsbereich hinaus werden als gering bewertet.

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der unversiegelte Teil des Geltungsbereichs ist weitgehend als Intensivgrünland bewirtschaftet. Entlang der Weilheimer Straße befindet sich Verkehrsbegleitgrün mit einer lückigen Baumreihe aus Eschen und einem Berg-Ahorn. Die Bäume dürften knapp 30 Jahre alt sein und sind überwiegend durch das Eschentriebsterben vorgeschädigt. Die Bäume werden nicht gesondert bewertet.

Einstufung der Vegetationseinheiten gemäß Biotopwertliste zur BayKompV und Wertigkeit:

G11	Intensivgrünland (11.800 qm)	3 WP/ qm
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (1.125 qm)	3 WP/ qm

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Planung wird eine Überbauung von Lebensräumen geringer Wertigkeit nach sich ziehen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung und die Pflanzung von Baumreihen entlang der Weilheimer Straße und der Holzerstraße stellen eine Minimierung des Eingriffs dar. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund des Bestandes als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist Teil einer landschaftlichen Zäsur zwischen dem Hauptort mit dem randlich gelegenen, stark eingegrüneten Friedhof und dem Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand. Vereinzelt Bebauung mit überwiegend guter Eingrünung befindet sich in der Nachbarschaft. Nördlich mit etwas Abstand befindet sich die Kirche Maria Aich, zu der im östlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes ein Blickbezug besteht.

Der südliche Ortseinfahrtbereich ist durch die Verkehrsstrassen von Weilheimer Straße und Staatsstraße 2058 mit Kreisel und Einschleifspuren geprägt. Zwischen Weilheimer Straße und Staatsstraße befindet sich zudem eine große Lagerfläche.

Dem Planungsgebiet wird eine mittlere Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zugesprochen.

Auswirkungen der Planung

Die Planung wird zu einem weitgehenden Lückenschluss zwischen Gewerbe und Friedhof führen. Vorbelastungen sind zu berücksichtigen.

Die Einsehbarkeit ist im Wesentlichen von der Weilheimer Straße aus, eingeschränkt auch aus dem Bereich Aichstraße gegeben. Baumpflanzungen entlang von Weilheimer Straße und Holzerstraße tragen zur Einbindung in das Landschaftsbild bei.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden insgesamt als mittel bewertet.



Blick von Südwesten



Blick von Nordosten auf Friedhof



Blick entlang Weilheimer Straße mit Lagerflächen südlich des Geltungsbe-
reiches

2.6 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Naherholung. Vorbelastungen bestehen im Gebiet durch Verkehrslärm.

Auswirkungen der Planung

Es sind keine nennenswerte Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch festzustellen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es gibt keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs. Die Wallfahrtskirche Maria Aich ist etwa 225 m vom Geltungsbereich entfernt. Der Blickbezug ist durch ein stark begrüntes Anwesen dazwischen weitgehend unterbunden. Die festgesetzte Begrünung entlang der Holzerstraße dient auch der Vermeidung ungünstiger Auswirkungen auf diesen Blickbezug. Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind voraussichtlich nicht zu berücksichtigen.

2.8 Schutzgut Fläche

Im Bestand beinhaltet der Geltungsbereich mit insgesamt ca. 14.000 qm folgende anteilige Flächennutzungen:

Landwirtschaftliches Grünland	11.800 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün	2.200 qm

Die Planung wird zu folgenden anteiligen Flächennutzungen führen:

Gewerbliche Bauflächen mit priv. Grünflächen	10.410 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün	3.120 qm
Öffentliche Grünfläche	470 qm

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG D. PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von der Beibehaltung der bestehenden Nutzung auszugehen, und damit von einem Erhalt der vorhandenen Lebensräume.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, tragen zur Minimierung des Eingriffs durch die Planung bei:

- Baumreihen entlang Weilheimer Straße und Holzerstraße
- Eingrünung und Durchgrünung der Baugrundstücke
- Versickerung Niederschlagswasser

4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird die flächenbezogene Bewertung des Bestandes im Folgenden mit dem Eingriff überlagert. Bestehende Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün bleiben unberücksichtigt, weil hier keine nennenswerte Veränderung zu erwarten ist.

Indikator für die Eingriffsschwere ist die Grundflächenzahl, die mit 0,5 festgesetzt ist.

Als Eingriffsfläche wird der Einfachheit halber das gesamte landwirtschaftliche Grünland mit 11.800 qm gewertet. Die Verkehrsflächen werden wegen des zusätzlich vorgesehenen Geh- und Radweges etwas umfangreicher als im Bestand und nehmen Teile der Wiese in Anspruch. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird als Teil der Eingriffsfläche betrachtet. Sie kompensiert in etwa zusätzliche Versiegelungen im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns für Rad- und Fußweg sowie mögliche Zufahrten.

Beschreibung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)*	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	11.800	3	0,5	17.700
Summe				17.700

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Straßenraumbegrünung
- Durchgrünung der Baugrundstücke

Für die festgesetzte Begrünung der Straßenräume werden 5 % Planungsfaktor angerechnet. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 16.815 Wertpunkten.

Es ist davon auszugehen, dass der ermittelte Ausgleichsbedarf auch die weiteren, nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter abbilden kann.

Ökologischer Ausgleich:

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen des Marktes Peißenberg im Bereich der Neuen Bergehalde.

Herangezogen wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 935, Gemarkung Peißenberg.

Ausgangszustand: Intensivgrünland G11 (3 WP/ qm)

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland G214 (12 WP/ qm)

Die Aufwertung beträgt 9 Wertpunkte/ qm. Der Flächenbedarf umfasst 1.869 qm.



Abbildung: anteilige Ausgleichsfläche Flur-Nr. 935 (blau hinterlegt)

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Aufgrund des dringenden Bedarfes an Gewerbeflächen im Ort wurde der Geltungsbereich als realisierbare Fläche nahe bestehender gewerblicher Bauflächen und in durch Verkehrsflächen vorbelasteter Lage als geeignet eingestuft. Die bisher ausgewiesene Vorhaltefläche für den Friedhof ist wegen geänderter Bestattungskultur deutlich überdimensioniert und kann auf ein realistisches Maß zurückgeführt werden. Grundsätzliche Standortalternativen standen nicht zur Verfügung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten.

Auch für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bietet der Geltungsbereich außer den Bäumen keine relevanten Habitatmöglichkeiten. Dort wären allenfalls verbreitete, siedlungsnahе Vogelarten anzutreffen. Bodenbrüter sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der umgebenden Störungen und Gehölzkulissen nicht zu erwarten.

Konflikte mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz können durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Gehölzrodungen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten offen, so dass im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung eines Gewerbegebietes am östlichen Ortseingang von Peißenberg zwischen Friedhof und bestehenden Gewerbeflächen. Vorbelastungen in Form von Verkehrsstrassen sind südlich des Geltungsbereiches vorhanden.

Die Planung betrifft Lebensräume geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt. Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter sind gering bis mittel.

Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, sowie die Pflanzung von Baumreihen entlang von Weilheimer Straße und Holzerstraße tragen zur Minderung des Eingriffes bei und wirken den Folgen des Klimawandels entgegen.

Der Ausgleich erfolgt auf gemeindlichen Ökokontoflächen im Bereich der Neuen Bergehalde.