

## Markt Peiting

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 30k

„Wärmeversorgung Herzogsägmühle“

Vorprüfung zur UVP-Pflicht und FFH Verträglichkeit

VORABZUG 12.06.24

**Markt Peiting**

Hauptplatz 2

86971 Peiting

T. +49 8861 5 99-0

info@peiting.de



Markt Peiting, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Erster Bürgermeister Peter Ostenrieder

**raumsequenz**

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Zangmeisterstraße 24

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>1 Kurzdarstellung der Planung</b>	<b>1</b>
1.1 Ziele und Inhalte der Planung	1
1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung	1
1.3 Flächennutzungsplan Markt Peiting	2
<b>2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b>	<b>2</b>
<b>3 Prognose bei Durchführung der Planung gemäß Umweltbericht</b>	<b>3</b>
<b>4 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung n. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>7</b>
<b>5 Vertiefung der Belange im Rahmen der Entwurfsplanung</b>	<b>7</b>
<b>6 Prüfung und Einschätzung der Umweltverträglichkeit</b>	<b>9</b>
6.1 Auswirkungen innerhalb des Plangebiets	9
6.2 Auswirkungen außerhalb des Plangebiets	11
<b>7 Planungsalternativen</b>	<b>12</b>
<b>8 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	<b>12</b>
<b>9 Zusammenfassung</b>	<b>13</b>

## Einleitung

### 1 Kurzdarstellung der Planung

#### 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Diakonie München und Oberbayern – Innere Mission München e.V. betreibt im Ortsteil Herzogsägmühle des Marktes Peiting die soziale Einrichtung Diakonie Herzogsägmühle gGmbH für Menschen in besonderen Lebenslagen. Im Ortsteil befinden sich neben klassischen Wohnungen und betreutem Wohnen unterschiedliche integrative Einrichtungen wie Schulen, Ausbildungsbetriebe, Werkstätten, Verkaufsräume, etc. Der gesamte Ortsteil mit über 1.000 Einwohnern wird über ein bestehendes Nahwärmenetz versorgt, die Wärmeenergieerzeugung erfolgt aktuell fossil über eine zentrale Wärmearbeitsanlage in der Werkstraße im Westen des Ortsteils.

Ziel des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 30k „Wärmeversorgung Herzogsägmühle“ des Marktes Peiting ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Heizzentrale im Bereich zwischen Birkländer Weg und Gasthaus Herzogsägmühle bzw. Klärwerk Peiting.

Auf Grundlage einer Machbarkeits- und Standortanalyse wurden unterschiedliche Szenarien zur Umstellung und Anordnung einer neuen Wärmeenergiezentrale untersucht und bewertet. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde eine dezentrale Anordnung der Anlage im Westen des Ortsteils im Einmündungsbereich der Unteroblandstraße in die Staatsstraße St 2014 beschlossen. Wesentlicher Aspekt für diesen Standort war die Möglichkeit zur Nutzung von Grundwasserwärmepumpen im Grundwasserbereich Lech / Peitnach sowie der Abwärme aus dem Betrieb der Klärwerksanlage des Marktes Peiting. Darüber hinaus können hier flächig Erdwärmesonden (unterirdisch) i.V. mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur (anteiligen) Stromversorgung der Wärmepumpen situiert werden. Die (Aus-) Nutzung der Fläche erfolgt damit mehrfach: Wärmegewinnung durch Erdsonden und Grundwasserpumpen unterirdisch – Stromerzeugung oberirdisch.

#### 1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Herzogsägmühle auf der gegenüber dem Ort topographisch niedriger liegenden Schotterterrassenebene des Lechs im Einmündungsbereich der Unteroblandstraße in die Staatsstraße St 2014, zwischen Lech und Birkländer Weg und hat eine Größe von ca. 9,62 ha.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (intensive Grünlandbewirtschaftung westlich des Birkländer Weges), der Offenlandbereich wird derzeit noch faunistisch und floristisch untersucht. Der westliche und östliche Grenzbereich der Planung ist von Wald- und Gebüschstrukturen geprägt, während sich im Offenland östlich des Birkländer Weges aufgrund langjähriger extensiver Nutzung eine ökologisch hochwertige Flachlandmähwiese entwickelt hat. Diese Wiese ist als Ergebnis der Voruntersuchungen und Vorgespräche mit den Fachbehörden nicht mehr Bestandteil der Planungen.

### 1.3 Flächennutzungsplan Markt Peiting

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting mit dem Ortsteil Herzogsägmühle (Stand 23.07.2019) ist der Änderungsbereich aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie entlang der Peitnach als Wald ausgewiesen. Der von Ost nach West quer durch das Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben ist als Grünfläche, bzw. als zu erhaltender naturnaher Feucht- und Moorlebensraum dargestellt. Im Weiteren befindet sich der Planbereich überwiegend im Überschwemmungsgebiet des Lechs bzw. der Peitnach (HQ<sub>100</sub>). Östlich des Birkländer Weges befindet sich das Sondergebiet (SO Gebrauchtwarenmarkt an der Staatsstraße 2014), welches derzeit von der Planung unberührt bleibt.

Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus nördlich des Änderungsbereiches das Vogelschutzgebiet (SPA) Mittleres Lechtal sowie das FFH-Gebiet Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten dargestellt.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den gegenständlichen Planbereich erfolgt im Parallelverfahren.

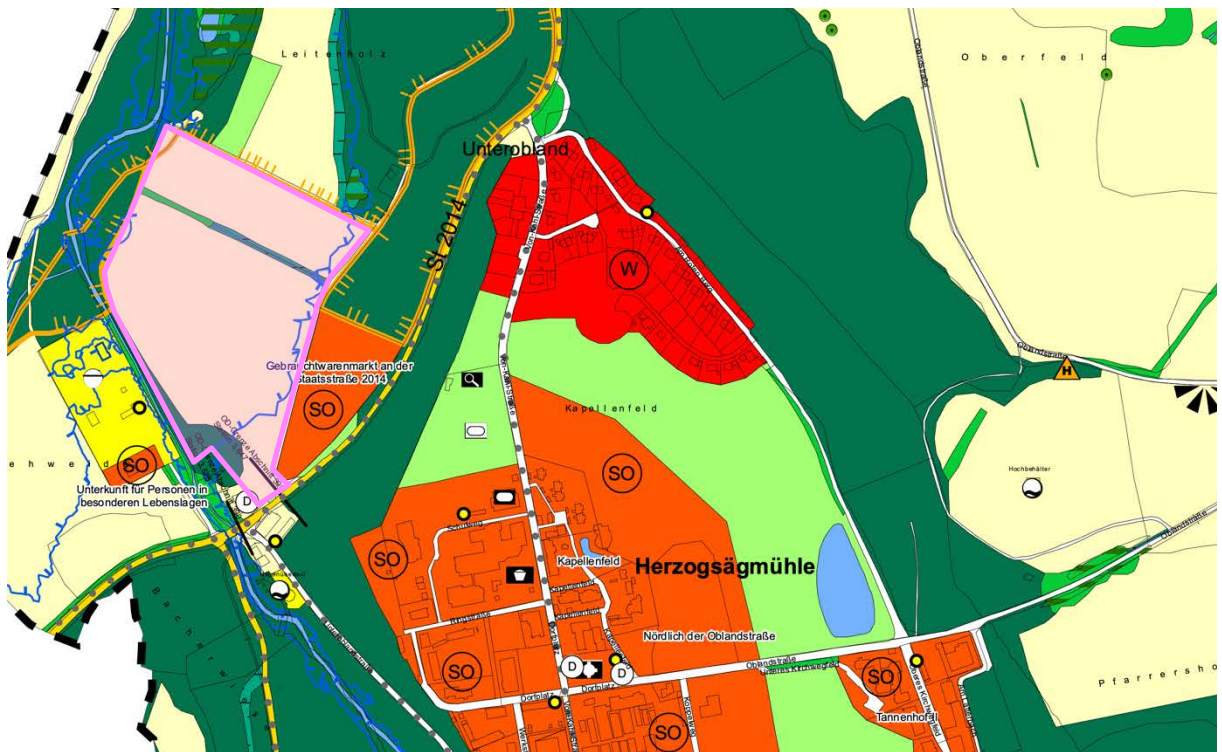


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Umgriff der parallelen FNP-Änderung

## 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die gegenständliche Einschätzung erfolgt auf Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), welches zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Hier ist zunächst auszuführen, dass das geplante Vorhaben gemäß Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ unter Ziff. 1 „Wärmeerzeugung, Bergbau und Energie“ nicht gelistet ist.

Als Ergebnis von Vorbesprechungen mit den für das Planvorhaben im Wesentlichen zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt und Untere Naturschutzbehörde, s. Kap. 5) soll hier aber dargestellt werden, dass aus Sicht der Vorhabenträgerin von keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet selbst sowie auch auf das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Fauna-Flora-Habitats (FFH) 8131-371 „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“ (braun / quergestreift) sowie auf das Vogelschutzgebiet (SPA) 8031-471 „Mittleres Lechtal“ (türkis / quergestreift) auszugehen ist.

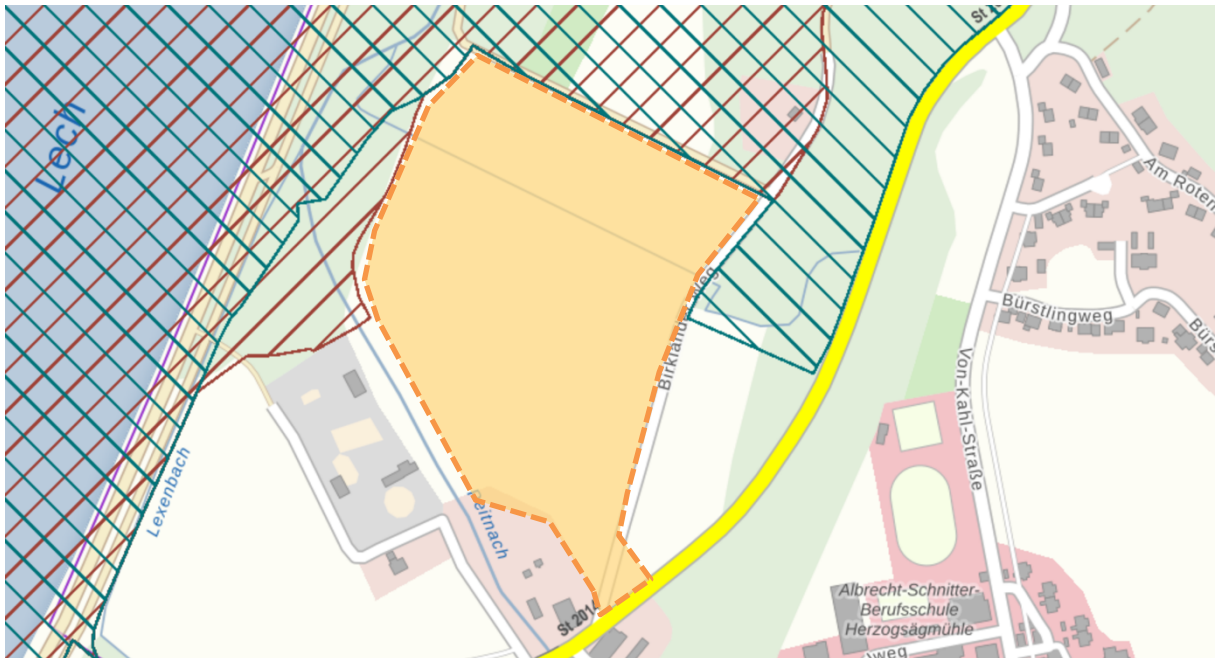


Abbildung 2: Auszug geoportal.bayern.de – Darstellung FFH (braun) und SPA (türkis)

### 3 Prognose bei Durchführung der Planung gemäß Umweltbericht

Mögliche Auswirkungen auf die Fauna und Flora innerhalb des Plangebiets ergeben sich durch den Bau des neuen Heizhauses sowie die Errichtung der aufgeständerten PV – Anlage mit Pfahlgründungen. Die Fläche selbst wurde im Kap. 5 des Umweltberichtes zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand 30.01.24) wie folgt bewertet:

#### Fläche, Geologie und Boden

Vor allem für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen bei einer Überplanung immer gravierend. Fläche als endliches Gut wird bei Überplanung und Bebauung vollständig verbraucht und kann nicht kompensiert werden. Aufgrund der Insellage des Plangebiets ist die Wertigkeit der Fläche im Bestand bereits leicht eingeschränkt; bei Umsetzung der Planung ist im Ergebnis mit mittleren bis hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

In Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist bei Umsetzung der geplanten Nutzung von keinerlei Veränderung der Bestandssituation auszugehen. Die Bodenfunktionen hingegen gehen in den versiegelten Bereichen vollständig, in den teilversiegelten und (wasserdurchlässig) überbauten Bereichen zum Teil verloren. Die Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage verursacht ausgesprochen wenig Versiegelung, so dass im Zuge der Eingriffsregelung bei derartigen Vorhaben regelmäßig kein Ausgleichsbedarf entsteht, der nicht bereits durch die Extensivierung der verbleibenden Fläche gedeckt werden würde. In Bezug auf die Auswirkungen der Flächenkollektoren auf die Bodenfunktionen muss deren konkrete Ausgestaltung betrachtet werden. Bei Lage unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschichten, wie es im hier vorliegenden Plangebiet angedacht ist, entstehen in der Regel keine dauerhaften Beeinträchtigungen der Bodenlebewesen und etablierten Pflanzen.

Nachdem in der Bewertung der Bestandssituation lediglich kleinere Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung erkannt wurden und die geplante Umsetzung kaum negative Konsequenzen für die Bodenfunktionen entfaltet, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit **mittel** zu bewerten.“

#### **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Es ist vor allem während der Bauphase mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im Gebiet sowie im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Anlagebedingt kommt es zu einem nahezu vollständigen Lebensraumverlust für bisher vorkommende Tiere und Pflanzen in den tatsächlich überbauten und versiegelten Bereichen, während betriebsbedingt mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu rechnen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des geplanten Solarparks in der angedachten Form ein ökologisch hochwertiger Raum entsteht, der für diverse Tier- und Pflanzenarten einen neuen Lebensraum darstellt.

Aufgrund der aktuell nur mittleren Wertigkeit des Geltungsbereichs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt kommt es bei Umsetzung der Planung aller Voraussicht nach zu keinen gravierenden Beeinträchtigungen. Die tatsächlichen Eingriffsfolgen aus der verbindlichen Bauleitplanung werden vollumfänglich kompensiert, indem ein entsprechend hochwertiger Lebensraum geschaffen wird. Der Zielbiototyp eines *Mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands* (= BNT G212 nach BayKomV) stellt hier einen wesentlich hochwertigeren Lebensraum dar, als er derzeit im Bestand vorherrscht.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit **mittel bis maximal hoch** bewertet.

#### **Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Nachdem innerhalb des Geltungsbereichs keine Oberflächengewässer verändert werden, der bestehende Graben also unverändert bleibt, hat die gegenständlich geplante Nutzung keine direkten Auswirkungen auf dieses Teilschutzgut. Die westlich verlaufende Peitnach sowie der nordwestlich verlaufende Lech sind von der Umsetzung der geplanten Wärmeversorgungsanlage im Plangebiet aller Voraussicht nach nicht betroffen.

Das Grundwasser wird bei Umsetzung der Planung dahingehend beeinträchtigt, dass es während der Bauphase unter Umständen einer größeren Gefahr der Verunreinigung durch Baumaschinen und -materialien ausgesetzt ist. Anlagebedingt kommt es vor allem im Bereich der künftigen Bebauung zu einer Verschiebung der Regenwasserversickerung und damit zu einer leicht veränderten Grundwasserneubildung – diese hat jedoch aufgrund der örtlichen Versickerung aller Voraussicht nach keine erhebliche Dimension. Ebenfalls anlagebedingt sind Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses im Falle eines hundertjährigen Hochwassers denkbar.

Betriebsbedingt ist zum gegenwärtigen Planungsstand mit der Verwendung von Grundwasser zur Erzeugung von Heizenergie über Grundwasserwärmepumpen zu rechnen, für die jedoch aktuell noch technische Versuche durchgeführt werden, um etwaige Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu verhindern, nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine schadlose Nutzung realisiert werden kann.

Darüber hinaus ist an dieser Stelle jedoch darauf hinzuweisen, dass beim Betrieb von Erdwärmekollektoren eine Gefährdung des Grundwassers durch austretende Frostschutzmittel nicht gänzlich auszuschließen ist. Im Zuge der konkreten Umsetzung sind hier entsprechende Nachweise zu erbringen, um eine Gefährdung des Grundwassers auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser mit **mittel** bewertet.

### **Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit entstehen bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen vor allem dann, wenn der Untersuchungsraum eine tatsächliche Relevanz für die Bevölkerung hat. Im hier überplanten Bereich ist von den künftigen Nutzungen in erster Linie die kurzfristige Wohnnutzung in der südlich gelegenen Herzogsägmühle betroffen. Es ist bei Umsetzung der geplanten Anlagen zur Energieerzeugung im Plangebiet jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnfunktion oder die menschliche Gesundheit im näheren Umfeld zu rechnen. Auch Auswirkungen auf den Freizeitwert der umliegenden Wegestrukturen sind eher nachrangig zu beurteilen, da der Geltungsbereich selbst kaum der Freizeitnutzung dient und von den Strukturen am Lech nicht einsehbar ist. Das nördlich des Plangebiets liegende Gelände des Bogenschießvereins wird durch die geplante Nutzung aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt. Nachdem der Geltungsbereich selbst aus Sicht der Erholungsvorsorge nur eine untergeordnete Relevanz aufweist (maximal Durchquerung der Fläche mit dem Rad), sind Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion also vergleichsweise gering.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit **mittel** bewertet.



## Luft und Klima

Baubedingt ist im Bereich der künftigen Heizzentrale kurzzeitig mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen. Betriebsbedingt ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet zu rechnen, da die künftige Heizzentrale (Erdwärmekollektoren, Grundwasserwärmepumpen, Solarmodule) keine ständig vor Ort anwesenden Personen benötigt.

Auch die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich kaum verändern, da die künftig extensiv genutzten Wiesen lediglich mit Solarmodulen überstellt werden, die im Sommer zwar weniger Verdunstungskühle erzeugen als eine reine Vegetationsfläche, deren Auswirkungen auf das Lokalklima jedoch die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen.

Nachdem das Plangebiet aufgrund seiner Lage aktuell keine überdurchschnittliche Wertigkeit in Bezug auf die Lufthygiene besitzt, die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen ausgesprochen gering sein werden und die ange-dachten Energieerzeugungstechniken keine Emissionen verursachen, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft(-hygiene) mit **gering** bewertet.

## Landschaft

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich selbst wird sich bei Umsetzung der Planung deutlich verändern. Von einer intensiv genutzten Wiesenfläche wird das Gebiet der künftigen Heizzentrale zu einer technisch geprägten Bebauung mit eingezäunten Solarmodulen verändert, die das Landschaftsbild und die bestehenden lokalen Blickbezüge hier deutlich verändert. Die geplante Heizzentrale wird jedoch aller Voraussicht nach kaum Relevanz in Bezug auf die Einsehbarkeit aus weiter Distanz entwickeln. Der Blick von der ST2014 in Richtung Lech wird hier zwar deutlich verändert, die Fläche ist jedoch nur für Fahrzeuge von Süden kommend einsehbar. Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen darüber hinaus deutlich minimieren. Aus größerer Distanz ist das Plangebiet nicht einsehbar und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht von Relevanz.

Nachdem der Untersuchungsraum selbst kaum Freizeit- und Erholungsfunktionen erfüllt, grundsätzlich aber als vergleichsweise hochwertig beurteilt wurde, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft mit **mittel** bewertet.

## Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Blickbezüge auf das denkmalgeschützte Gasthaus Herzogsägmühle werden sich bei Umsetzung der geplanten Heizzentrale im nördlichen Anschluss deutlich verändern. Im Zuge der Bauleitplanung sind hier entsprechende Pflanzungen festgesetzt worden, um die Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Folgen der technischen Überprägung der Blickbezüge auf das Baudenkmal werden als **mittel bis maximal hoch**, aber bewältigbar eingestuft. Entsprechende Festsetzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Hier ist aber auch auszuführen, dass eine gewisse Wahrnehmbarkeit der Anlage, welche aus Sicht der Verfasser eine herausragende Möglichkeit zur Nutzung und Kombination nicht-fossiler und auch nicht durch Holzverbrennung erzeugter regenerativer Energie für einen ganzen Ortsteil insgesamt nicht „unsichtbar“ bleiben sollte.

#### 4 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung n. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden folgende wesentliche Stellungnahmen vorgebracht:

##### Landratsamt / Naturschutz mit Schreiben vom 09.03.24

- Prüfung und Vertiefung der Ausgleichsermittlung
- Darlegung der möglichen Betroffenheit zu artenschutzrechtlichen Belangen.

##### Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 14.03.24

- Erhalt der Rückhaltefunktion der Fläche
- Darstellung der Überschwemmungsbereiche sowie des Entwässerungsgraben mit Sicherheitsstreifen
- Grundwassernutzung und Grundwasserschutz
- Abwassernutzung Klärwerk

#### 5 Vertiefung der Belange im Rahmen der Entwurfsplanung

##### Landratsamt / Naturschutz:

Die weiteren Ausführungen zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgen im Wege der Entwurfsplanung.

Zu den erforderlichen Untersuchungen Fauna und Flora wurde bei einer gemeinsamen Begehung mit der Naturschutzbehörde am 19.04.2024 der Umfang der erforderlichen Untersuchungen definiert. Im Bereich innerhalb des Plangebiets sei hier ins Besondere die Avifauna entlang der Peitnach, etwaige Bodenbrüter im Offenlandbereich sowie ein mögliches Vorkommen der Gelbbauch-Unke im Nordosten des Plangebiets zu nennen. Die Fläche als solche wurde aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt als artenarm eingestuft – hier werden jedoch bis Ende Mai noch weitere floristische Untersuchungen ins Besondere im Nordosten des Plangebiets vorgenommen. Im Bereich der geplanten Leitungstrasse durch den Wald sind nach Festlegung des Trassenverlaufs entsprechende faunistische Erhebungen (z.B. Haselmaus und ggf. Greifvögel) vorzunehmen. Aus naturschutzfachlicher Hinsicht könnte die erforderliche Waldschneise als neuer Offenlandbereich ggf. sogar aufgewertet werden.

Im Weiteren wurde auf die erforderliche Untersuchung möglicher Auswirkungen der PV – Anlage (Blendwirkung) auf die nördlich angrenzenden Schutzgebiete (s. Kap. 2) hingewiesen.

##### Wasserwirtschaftsamt:

Die erforderlichen Darstellungen der Überschwemmungsbereiche des Entwässerungsgraben mit Sicherheitsstreifen erfolgen im Zuge der Entwurfsplanung.

**Vertiefung der Belange im Rahmen der Entwurfsplanung**

---

Zu den Belangen des Wasserwirtschaftsamtes wurden im Wege eines Abstimmungstermins am 16.04.24 folgende zu beachtenden Belange diskutiert:

- Grundwasserentnahme; zu beachtenden Aspekte sind hier die Tetrachlorethenwerte, die Temperaturabsenkung sowie ggf. die Absenkung des Grundwasserkörpers
- Flächenkollektoren; Sole mit möglichst geringen Korrosionsinhibitoren verwenden
- Abwassernutzung; Klärung des Einleitpunktes und der Einleitetemperatur
- PV – Anlage; Beachtung des kritischen Zinkeintrags

Für die Grundwasserentnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich – im Wege des Antrages wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes auf die Weiterleitung des Antrags an die Naturschutzbehörde zur fachlichen Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf die im Kap. 2 genannten nördlich angrenzenden Schutzgebiete hingewiesen.

## 6 Prüfung und Einschätzung der Umweltverträglichkeit

### 6.1 Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

#### Belange des Natur- und Artenschutzes



Abbildung 3: Auszug Tierökologische Sichtungen Avifauna Dr. Neubeck / Dr. Kübler – März 2024

Wie ausgeführt, ergaben die ersten Erhebungen ins Besondere zur Avi-Fauna Sichtungen überwiegend entlang des Gehölzraumes entlang der Peitnach im Süden und Westen des Plangebiets sowie im Waldstreifen im Osten außerhalb des Plangebiets. Bodenbrüter wurden im Untersuchungsraum bis dato nicht festgestellt.

Im Offenlandbereich / geplante Baufelder innerhalb des Plangebiets wurden Graugänse gesichtet (ca. 10-15), welche die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. Als Brutfläche ist die Fläche allerdings aller Voraussicht nach ungeeignet, es fehlt der direkte Anschluss / Zugang zum Wasser.

Gemäß der nachfolgende Abbildung 4 besteht für Amphibien eine Potenzialfläche im Nordosten des Plangebiets – tatsächliche Funde konnten jedoch nach bisher 2 Begehungen (Stand Mitte Mai 2024) nicht gemacht werden. Potentiale Habitate für Säuger, wie Biber, Hasel- und Zwergmaus liegen am Rand des Plangebiets außerhalb der geplanten Baufläche. Lediglich im Bereich der geplanten Leitungstrasse bestehen Potentialflächen z.B. für die Haselmaus – diese werden noch gesondert untersucht.



Abbildung 4: Auszug Tierökologische Sichtungen Avifauna Dr. Neubeck / Dr. Kübler – März 2024

### Einschätzung

Alle natur- und artenschutzfachliche Belange können innerhalb des Plangebiets durch entsprechende planerische Maßnahmen (Schutzstreifen bei den Bauräumen) berücksichtigt werden.

### Belange der Wasserwirtschaft

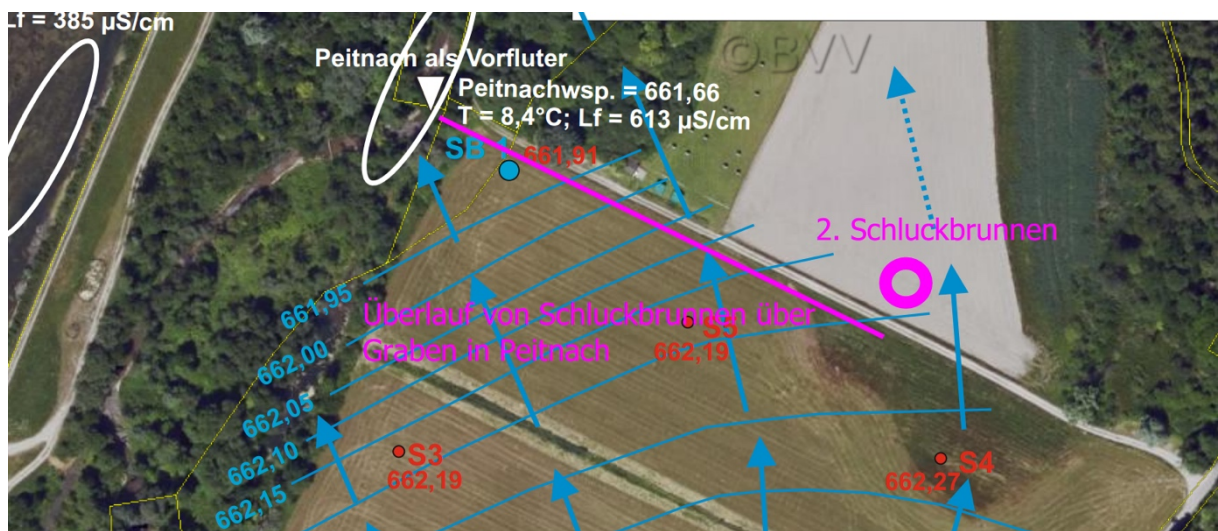


Abbildung 5: Auszug Darstellung Grundwasserströme mit möglichem Versickerungsbereich / GeoUmweltTeam 03/24

Bei der Grundwasserentnahme ist zunächst der mögliche Schadstoffgehalt (Tetrachlorethenwerte) bei der Wiedereinleitung zu bewerten. Als Ergebnis des Langzeitpumpversuches kann jedoch gesagt werden, dass die festgestellten LHKW-Gehalte bei allen Beprobungen kleiner/gleich 10 µg/l und somit während des gesamten Pumpzeitraumes unter dem sog. Stufe-1-Wert (10 µg/l) lagen.

Bezgl. der Grundwassertemperaturabsenkung wurde beim Termin im WWA am 16.04.2024 festgelegt, dass die Temperaturabsenkung max. 6 Kelvin betragen und der Grenzwert von 2° nicht unterschritten werden darf.

Bei der Verwendung der Flächenkollektoren soll eine Sole möglichst geringen Korrosionsinhibitoren verwendet werden. Im Weiteren weist das WWA darauf hin, dass durch das Einpflügen die obere Deckschicht gestört und damit zeitweise oberflächennahes gespanntes Grundwasser das Grundstück vernässen kann – wasserwirtschaftlich wird dies jedoch unkritisch eingestuft (Hinweis an die Betreiber der Anlage).

Bei der Verwendung des Abwärmes aus dem Abwasser der Kläranlage wurden verschiedene Varianten und Einleitepunkte untersucht. Als Ergebnis der gegenständlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass die hierfür wasserwirtschaftlich erforderlichen Maßnahmen im Wege der Einleitungsgenehmigung zwischen dem Markt Peiting und dem WWA auszuarbeiten und zu definieren sind. Die Entnahme und Wiedereinleitung im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens stellt somit nur eine vorübergehende Lösung dar – langfristig realistische Realisierungsvorschläge (z.B. Direkteinleitung in den Lech) wurden aber bereits diskutiert und werden außerhalb dieses Verfahrens weiter in Abstimmung mit der Fachbehörde untersucht.

Bei der Gründung der PV – Anlage wurde auf den kritischen Zinkeintrag in das Grundwasser mit entsprechenden alternativen Gründungsmaterialien hingewiesen. Die finale Festlegung hierzu steht noch aus, insgesamt ist jedoch auch hier von einer einvernehmlichen baubaren Lösung zur Gründung auszugehen.

### Einschätzung

Alle wasserrechtlichen Belange können innerhalb des Plangebiets durch entsprechende planerische Maßnahmen berücksichtigt werden.

## **6.2 Auswirkungen außerhalb des Plangebiets**

### Belange des Natur- und Artenschutzes

Wie ausgeführt, war hier zum einen der Aspekt möglicher Blendwirkungen / Störung der Avifauna im Bereich des nördlich angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiets zu untersuchen. Hierzu liegt eine Blendanalyse (Sol-PEG) vom 30.04.2024 vor. Die nach Süden gerichteten Module werden mit einer reflexionsreduzierenden Oberflächenbehandlung versehen, sodass von keinen negativen Blendwirkungen sowie auch keinen vermeintlichen „Wasserflächen“ ausgegangen werden kann.

Im Weiteren war auf Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes darzulegen, ob es durch den Eingriff in den Grundwasserkörper ggf. Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Auleiten des Lechs gäbe. Hier ist zunächst auszuführen, dass die Entnahmestellen im Süden des Plangebiets vorgesehen sind und die Wiedereinleitung im Norden des Plangebiets erfolgen wird. Der aktuelle Stand der Untersuchungen sieht hier ggf. einen zweiten

## Planungsalternativen

---

Schluckbrunnen i.V. mit einem Notüberlaufgraben entlang der Nordgrenze mit Ableitungsmöglichkeit in die im Westen verlaufende Peitnach vor. Die abschließende Planung wird hier im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis weiter vertieft. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens kann aber gesagt werden, dass durch die Wiedereinleitung des entnommenen Grundwassers im Norden des Plangebiets und südlich der Auleiten mit Fließrichtung nach Nordwesten Richtung Lech von keiner signifikanten Veränderung der Grundwasserkörpers im Auwaldbereich auszugehen ist. Diese Annahme kann ggf. durch ein Monitoring (Datenlogger) nördlich des Plangebiets im noch offenen Bereich der angrenzenden Auwaldeite sichergestellt werden.

### Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft sind durch die zuvor genannten Maßnahmen vollumfänglich berücksichtigt – das WWA bat hier um eine Einschätzung möglicher erheblicher negativer Auswirkungen im Bereich des Naturschutzes bei den nördlich angrenzenden Schutzgebieten.

### Einschätzung

Alle wasserrechtlichen Belange können außerhalb des Plangebiets durch entsprechende planerische Maßnahmen berücksichtigt werden.

## 7 Planungsalternativen

Mögliche Planungsalternativen für das gegenständliche Vorhaben wurden im Vorfeld der Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes untersucht und gegeneinander abgewogen. Hier wird daher auf das entsprechende Kap. 6 im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) hingewiesen.

Im Geltungsbereich bestehende Planungsalternativen bestehen zum einen in der Art der Energieerzeugung, zum anderen in der Ausgestaltung der technischen Anlagen. In Bezug auf die Energieerzeugungsform hat sich im Laufe der Planungen das Konzept von einer großen Hackschnitzelheizanlage mit entsprechend hohem Schornstein und den damit verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft hin zu einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Flächenkollektoren und Grundwasserwärmepumpen hin entwickelt. Aus Sicht der Umweltprüfung hat zwischenzeitlich die Variante mit den wenigsten Auswirkungen hier den Vorzug erhalten.

Die Ausrichtung und technische Ausgestaltung der Modulreihen ergibt sich aus den Bedingungen vor Ort und gewährleistet einen maximalen Ertrag an Solarenergie bei möglichst geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es ist demnach eine Planungsalternative gewählt worden, die im Ergebnis sehr wenige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts entfaltet.

## 8 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Ziel der gegenständlichen Planung ist die Schaffung von Baurecht für eine Heizzentrale zur Wärmeversorgung des Ortsteils Herzogsägmühle. Die Art der Energiegewinnung ist eine Kombination aus verschiedenen Energieerzeugungsformen (Solarstrom, Erdwärme, Grundwasserwärme).

## Zusammenfassung

---

Grundsätzlich ist zum jetzigen Zeitpunkt von keiner erhöhten Unfallgefahr auszugehen, wobei die größtmögliche Gefahr wohl in einem Brand liegen dürfte. Entsprechende Schutzvorkehrungen werden im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden müssen und lassen sich baulich minimieren.

Darüber hinaus ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht damit zu rechnen, dass es im Umfeld des Plangebiets zu schwerwiegenden Katastrophen kommt, die Auswirkungen auf die geplante, zukünftige Nutzung haben werden. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Abhandlung dieser Thematik im gegenständlichen Umweltbericht verzichtet.

## 9 Zusammenfassung

Als Ergebnis der Voruntersuchungen und (laufenden) Kartierungen ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der gegenständlichen Planung von keinerlei erheblichen Umweltauswirkungen auf die nördlichen Schutzgebiete auszugehen ist. Alle etwaig negativ beeinflussenden Faktoren können im Wege der vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches minimiert werden.

Insgesamt ist hier auch nochmals zu betonen, dass die Belange des Natur-, Arten- und Gewässerschutzes mit den Zielsetzungen zur Einsparung fossiler Brennstoffe durch regenerative Energiegewinnung untereinander abzuwägen und zu gewichten sind. Die Vermeidung von CO<sub>2</sub> (und Holzverbrennung) dient langfristig den Zielen der Klimaneutralität, die Wärmeentnahme des Klärwerks bereits schon mittelfristig der zunehmenden Erwärmung der Gewässer.