

ENTWURF

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Drosselstraße/Teil 1“, Ortsteil Peiting, Markt Peiting

Teil D - Begründung

Fassung vom 14.06.2016

Auftraggeber:



Markt Peiting
Hauptplatz 2
86971 Peiting

Verfasser:

Hesselberger

Architektur- und Stadtplanungs – GmbH

Dr. Wolfgang Hesselberger

Angerbreite 43a, 82541 Münsing

Telefon: 016090924364

E-Mail: wolfgang@hesselberger.de

und



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk

Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Wirkungen des Vorhabens	4
2.1	Lage im Hauptort Peiting.....	4
2.2	Geltungsbereich.....	4
2.3	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	5
2.4	Planerische Ausgangslage.....	5
2.5	Rechtliche Ausgangslage.....	6
3	Planungsziele	6
3.1	Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee	6
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauräume	6
3.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
3.5	Dingliche Sicherung	7
3.6	Gestaltung baulicher Anlagen	7
3.7	Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze	8
3.8	Grünordnung.....	8
4	Ver- und Entsorgung	9
5	Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
6	Eingriffsregelung	9
7	Umweltprüfung/Umweltbericht	9

1 Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Peiting hat am 15.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Drosselstraße/Teil 1“ beschlossen. Aus Gründen einer vorgezogenen Entwicklung des Geltungsbereichs von Teil 1 wird der gesamtheitlich geplante Bebauungsplan „Drosselstraße“ zweigeteilt. Die Verfahrensschritte für Teil 2 werden zeitnah aufgenommen.

Städtebauliche Ziele sind:

- die Sicherung einer geordneten Entwicklung des bestehenden Ortsgebietes
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Ergänzung des Wohnstandortes
- die Ausweitung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)

Das Planungsziel der Gemeinde zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes soll durch einen entsprechenden Bebauungsplan gesichert und die rechtliche Grundlage für die Umsetzung geschaffen werden.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Teil 1 und 2

2 Wirkungen des Vorhabens

2.1 Lage im Hauptort Peiting

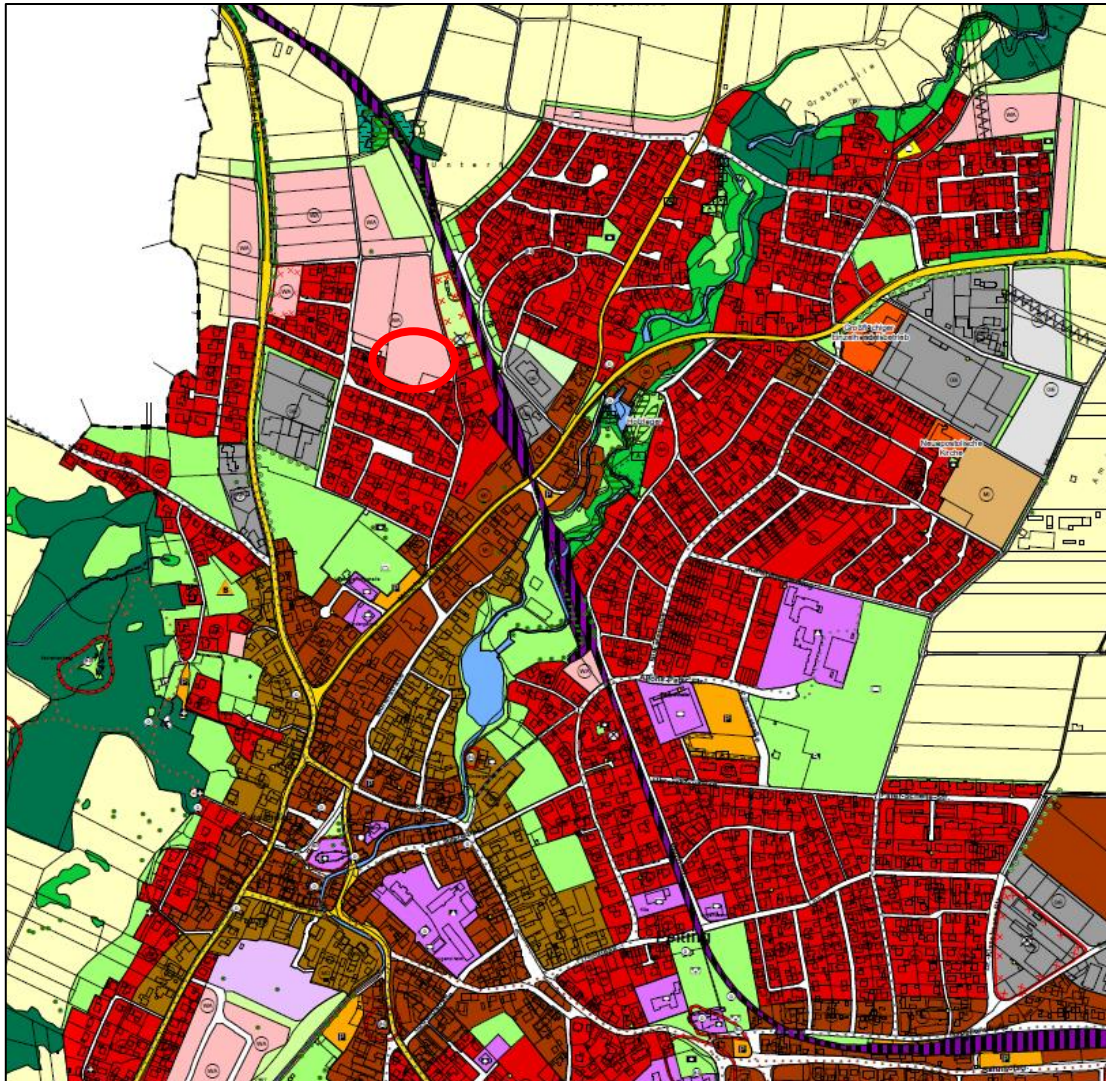


Abbildung 2: Lage Geltungsbereich im Norden des Hauptortes Peiting (rote Linie) /Plangrundlage: aktueller Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er befindet sich am Nordrand des bestehenden WA-Gebietes zwischen Drosselstraße und Unterfeldweg am Nordrand des Hauptortes Peiting. Der Geltungsbereich umfasst die neue Erschließungsstraße und 2 südlich angrenzende Baugrundstücke und damit die Fl.-Nrn. 798/8 und 797/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 796, 798 797/1 und 805 der Gemarkung Peiting. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 0,44 ha.

2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Der Bebauungsplan setzt eine Erschließungsstraße fest, die von Westen nach Osten verlaufend eine bestehende bisherige Sackstraße verlängert und damit das ergänzte Baugebiet erschließt. Damit wird erkennbar, dass ursprünglich geplant war, den bestehenden Straßenabschnitt im Zuge des nun zur Planung anstehenden Bebauungsplanes zu einem Straßenzug zusammenzuführen.

Topographisch handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gelände, das von Süden nach Norden leicht um ca. 2 m abfällt.

Der Geltungsbereich ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen ohne nennenswerte Strukturen- bzw. Biotopausstattung.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Aushubarbeiten Bodendenkmäler angetroffen werden, so unterliegen diese der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege.

Altlasten / Bodenbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Wasserwirtschaftsamt oder das Landratsamt Weilheim Schongau zu benachrichtigen.

2.4 Planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungseinheiten sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Zudem sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die allgemeinen Ziele der Landesentwicklung werden bei der Planung beachtet.

Regionalplan Oberland (Region 17)

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie im Regionalplan der Region Oberland (17) genannt werden, sowie die Maßnahmen und Ziele aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Regionalplan nennt u.a. folgende übergeordnete Ziele und Grundsätze:

- Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.
- Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen soll die Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

In der 11. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Peiting wurde der ursprünglich als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich in eine Wohnbaufläche (WA) geändert.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Schutzgebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete und amtlich kartierten Biotope.

Wasserschutz / Oberflächengewässer

Es liegen derzeit keine Angaben zu Grundwasserflurabständen o.ä. für den Geltungsbereich vor. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen sind teilweise im Eigentum der Gemeinde und in dem zweier privater Eigentümer.

3 Planungsziele

3.1 Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee

Die Marktgemeinde hat beschlossen, die derzeit für den Geltungsbereich anstehenden Flächen für die Landwirtschaft als Flächen für Wohnnutzung zu widmen. Der Charakter der entstehenden Erweiterung des benachbarten Wohnbaugebietes soll sich diesem anpassen. Die geplanten Baugrundstücke und ihre Bauräume sollen so ausgerichtet und bemessen sein, dass sie eine der Örtlichkeit adäquate, wirtschaftliche Bebauung mit möglichst hohem Wohnwert ermöglichen.

Die laut marktgemeindlicher Stellplatzsatzung nachzuweisende Anzahl von oberirdischen Garagen bzw. Stellplätzen für die Wohnnutzung ist prinzipiell Grundlage der Planung.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauräume des Geltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO § 4 Abs. 4 (1) und (2) Satz 1 festgesetzt. Ausnahmsweise sollen auch Nutzungen nach Abs. (3) Satz 2 zugelassen werden, um eine Ansiedlung von z.B. Arztpraxen oder Kleinbüros im Zusammenhang mit Wohnnutzung nicht auszuschließen. Damit wird gegenüber den benachbarten Gebieten und dem Charakter des Hauptortes Peiting Kontinuität hergestellt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauräume

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen als maximal zu beanspruchende Grundfläche (GR) pro Baugrundstück festgesetzt und in den bezifferten, den Bauräumen zugeordneten Nutzungsschablonen (Festsetzungen zu Teil 1) dargestellt.

Um einerseits die GR für die Hauptgebäude zu definieren und andererseits die in der GR zu berücksichtigende Fläche für Balkone und hausnahe Terrassen separat festzusetzen, wird deren Fläche mittels der zulässigen Überschreitung der GR hierfür von maximal 15% festgesetzt. Die nach §19 BauNVO zugelassene über 50%

hinausgehende Überschreitung der GR für Carports, Pkw-, Fahrradstellplätze und Garagen inklusive deren Zufahrten wird für die drei Bauräume mit dem städtebaulichen Wunsch begründet, in dem hier vorliegenden ländlichen Raum keinen Bau von Tiefgaragen zu erzwingen.

Mit der hier zugelassenen Überschreitung der GR wird max. eine Grundflächenzahl von 0,46 erreicht, womit die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 laut §19 Abs. 4 deutlich unterschritten wird und damit eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung vermieden.

Weiterhin werden mit den Nutzungsschablonen auch die festgesetzten, maximal zulässigen Wandhöhen, die festgesetzte, offene Bauweise, Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen innerhalb eines Baugrundstückes sowie zugelassene Dachform und Dachneigungen dargestellt. Zusammen mit den Festsetzungen zu GR, zu den Wandhöhen, den Hausproportionen und zur Dachneigung wird somit die maximal zulässige äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Mit den festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen wird zudem die jeweils maximal mögliche Geschoßzahl (II und Terrassengeschoß für Grundstück 1, II und ausgebautes Dach für Grundstücke 2 und 3) festgesetzt.

Die Bauräume werden durch Baugrenzen im Rahmen der städtebaulich wünschenswerten Maßgabe festgesetzt, um das städtebauliche Konzept ausreichend präzise umzusetzen. Die dargestellten, geplanten Grenzen der einzelnen Baugrundstücke sind im Rahmen der maßstabsbedingten Messgenauigkeit und vor allem mit der gegebenen Vermaßung bindend.

Mit der Geltung des Art. 6 BayBauO wird die Situierung und Ausbildung der Baukörper innerhalb der großflächigen Bauräume zusätzlich geregelt.

Mit der Festsetzung der Höhenlage des FFB-Erdgeschoß mit maximal 0,20 m über der direkt anschließenden Höhenkote OK-südlicher Rinnstein der Erschließungsstraße wird planerische Klarheit geschaffen bei stadtplanerischer Angemessenheit.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im gesamten Geltungsbereich sind innerhalb der Bauräume Höhenunterschiede des anstehenden Geländes anzutreffen. Deshalb sind Abgrabungen bis max. 0,50 m zur Anpassung der Zugänge zu FFB-EG und für hausnahe Terrassen an das Gelände zulässig.

3.5 Dingliche Sicherung

Dingliche Sicherungen wie Geh- und Fahrtrechte sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

3.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird zum einen, wie oben begründet, das für die Bebauung des Hauptortes Peiting prägende, städtebaulich verträgliche und nutzungsbedingt erforderliche Maß der baulichen Nutzung mitbestimmt. Mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung wird zum anderen den auch für die Marktgemeinde prägenden, traditionellen und zeitgemäßen Bauformen Rechnung getragen. Andererseits ermöglichen, die für die Wohnbauten festgesetzten Dachneigungen die hierfür festgesetzten Dachdeckungen.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestalt dienen dem Erhalt des örtlichen Erscheinungsbildes, indem sie den Baubestand in seinen überwiegend positiven Aspekten als Maßstab nehmen und gleichzeitig dem Wunsch nach angemessenen gestalterischen Spielräumen Rechnung tragen. Die Materialwahl für untergeordnete Fassadenflächen ist freigestellt. Um gestalterische Missgriffe auszuschließen, behält sich die Marktgemeinde hierzu im Baugenehmigungsverfahren ein Einspruchsrecht vor.

Bezüglich der Regelung der Errichtung und Ausbildung der notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Einfriedungen werden über textliche Festsetzungen geregelt, um ein homogenes Erscheinungsbild der Siedlung zu gewährleisten und ggf. das Orts- und Landschaftsbild störende Elemente zu vermeiden.

Zudem sind vermeidbare, das Landschaftsbild störende Elemente wie oberirdisch verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

3.7 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die geplanten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden von der im Plan dargestellten, neuen bzw. verlängerten Erschließungsstraße an das bestehende öffentliche Straßennetz angebunden, nämlich im Westen an die Drosselstraße, im Osten an den Unterfeldweg.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen und Stellplatzverordnung - (Stand 28.05.2008) herzustellen. Sie werden im Plan durch das zugeordnete Planzeichen in ihrer Lage vorgegeben.

3.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Um eine gute Durchgrünung und hohe Wohnqualität im Quartier zu erreichen sind die unbebauten Flächen der Grundstücke zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Dadurch wird eine rasche und nachhaltige Begrünung des Baugebietes gewährleistet. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweise (Teil C – Textliche Festsetzungen) zu entnehmen.

Zur Sicherung der Durchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen wird die Pflanzung mindestens eines kleinkronigen Baumes pro Grundstück festgesetzt. Für die Bäume in den privaten Grundstücksflächen sind Bäume II. Ordnung entsprechend der Pflanzliste mit den festgesetzten Pflanzqualitäten zu verwenden.

4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitäts-Werke (LEW) sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Wasserleitungssystem des Marktes Peiting. Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt. Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung der Sicherheit sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken versickert.

6 Eingriffsregelung

Im Rahmen des § 13a-Verfahrens kann von der Eingriffsregelung abgesehen werden.

7 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Grundfläche des Geltungsbereichs Teil 1 liegt deutlich unter der in § 13a Abs. 1 genannten Schwelle von 20.000 m². Eine gesonderte förmliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. Vorsorglich erfolgt eine überschlägige Abschätzung der Umweltauswirkungen gem. den in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien:

Mit der Ausweisung eines kleinflächigen Wohngebietes sind keine erheblichen anlage-, bau-, oder betriebsbedingten Projektwirkungen verbunden. Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Projektwirkungen ist auf den Umgriff des Geltungsbereichs und die unmittelbar angrenzenden Bereiche begrenzt.

Der Geltungsbereich besteht teils aus artenarmen Grünland, teils aus versiegelten Flächen. Auf drei Seiten grenzt Wohnbebauung an. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen oder Biotope gem. § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich. Vorbelastungen bestehen durch die östlich verlaufende Bahntrasse und die westlich gelegene Schongauer Straße. Zudem liegt der Geltungsbereich außerhalb von Schutzgebieten. Ebenso können Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen werden und es liegt keine UVP-Pflicht i.S.v. § 3c UVPG vor. Aus Sicht des Artenschutzes werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Peiting,

.....
Erster Bürgermeister
Asam

Diese Begründung wurde mit dem Vorentwurf des Bauleitplanes in der Zeit vom bis ... (§ 3 Abs.1 BauGB) und mit dem Entwurf in der Zeit vombisim Rathaus des Marktes Peiting, Zi., öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Peiting,

.....
Erster Bürgermeister
Asam