

ENTWURF

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Wellenbad und Füssener Straße“, Markt Peiting

Teil E - Begründung

Fassung vom 28.06.2017

VORABZUG

Auftraggeber:



Markt Peiting
Hauptplatz 2
86971 Peiting

Verfasser:

Hesselberger
Architektur- und Stadtplanungs- GmbH
Dr. Wolfgang Hesselberger
Seestraße 6, 82335 Berg
Telefon: 0160 90924364
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	3
2.1	Lage im Hauptort Peiting	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
2.4	Planerische Ausgangslage	5
2.5	Rechtliche Ausgangslage	5
3	Planungsziele	6
3.1	Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee	6
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauräume.....	7
3.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	8
3.5	Dingliche Sicherung	8
3.6	Gestaltung baulicher Anlagen	8
3.7	Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze.....	8
3.8	Grünordnung	9
4	Ver- und Entsorgung	10
5	Niederschlagswasserbeseitigung	10
6	Maßnahmen zur Eingriffsregelung	10
7	Umweltprüfung/Umweltbericht	10
8	Immissionsschutz	11

1 Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Peiting hat am 22.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Wellenbad und Füssener Straße“ beschlossen.

Städtebauliche Ziele sind:

- die Sicherung einer geordneten Entwicklung des bestehenden Ortskerns,
- Schaffung von maßvoller und angemessener Bebauung einer ortsplanerisch bedeutsamen Fläche im Hauptort Peiting,
- die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), einer Fläche für den Gemeinbedarf, sowie die bauleitplanerische Festsetzung von Grünflächen im Umfeld der Peitnach sowie deren naturnahen Umgestaltung.

Die genannten Planungsziele der Gemeinde sollen durch einen entsprechenden Bebauungsplan gesichert und die rechtliche Grundlage für die Umsetzung geschaffen werden.

2 Wirkungen des Vorhabens

2.1 Lage im Hauptort Peiting

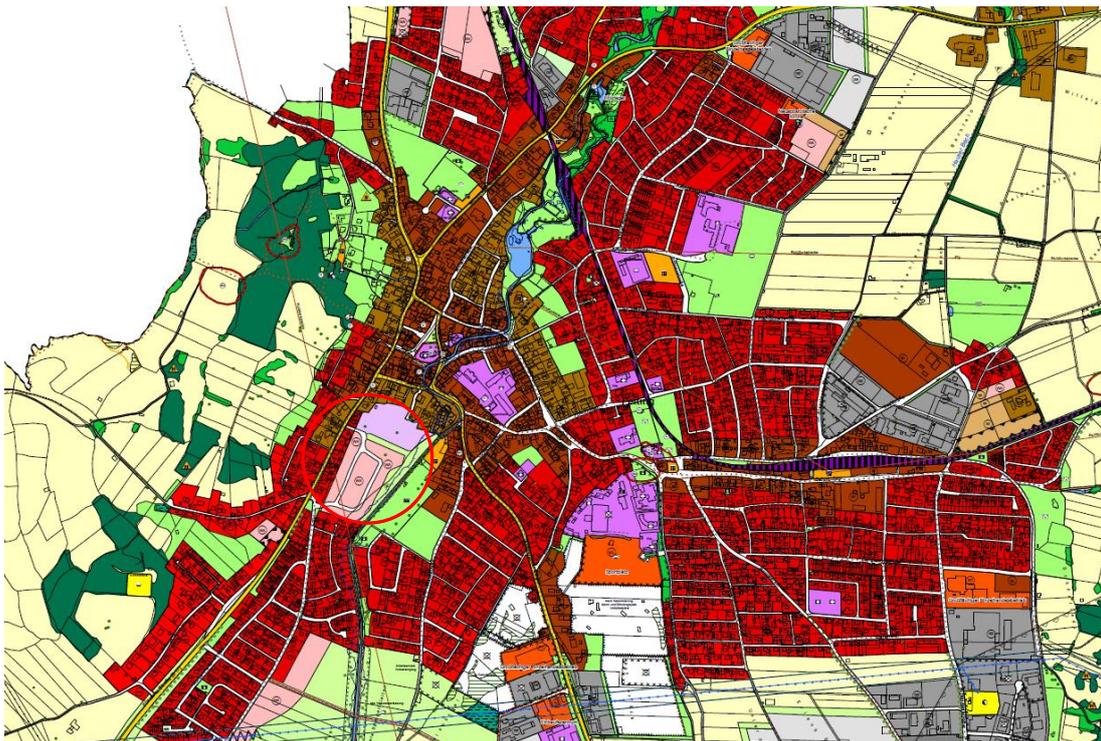


Abb.1: Lage Geltungsbereich im Hauptort Peiting (rote Linie) /Plangrundlage: aktueller Entwurf des Flächennutzungsplanes

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ersichtlich aus der Planzeichnung. Er befindet sich im zentralen Innenbereich des Hauptortes Peiting, westlich angrenzend an den Bachlauf der Peitnach und diesen einbeziehend, genauso wie die Fläche des bestehenden Parkplatzes des Wellenfreibades. Hier ersetzt der Bebauungsplan den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan „Zwischen Peitnach und Wankstraße“. Der Bebauungsplan „Zwischen Wellenfreibad und Füssener Straße“ grenzt westlich an die bestehende östliche Bauzeile der Füssener Straße an. Er ist südlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Rochusweg“. Dieser wird vom hier ausgewiesenen Geltungsbereich in Teilen ersetzt. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung südlich der Meier Straße an. Mit den Flächen für zwei Erschließungsanbindungen grenzt er an den Straßenraum der Füssener Straße. Er hat eine Größe von ca. 7,4 ha.

2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Topographisch handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gelände, das von Westen nach Osten zur Peitnach hin relativ gleichmäßig um ca. 9 Meter abfällt. Ausgehend von der Höhenvermessung des Ingenieurbüro Bach Vermessungs GmbH mit Stand vom 26. August 2016 liegt der Geltungsbereich zwischen 723,50 m ü. NN und 714,0 m ü. NN. Das Höhenaufmaß liegt flächendeckend für den Geltungsbereich vor.

Das bestehende Landschaftsbild ist derzeit geprägt von einer weitläufigen Wiese, bestanden von 2 kleinen Baumgruppen und eingefasst durch die dreiseitig angrenzende, vorwiegende Wohnbebauung im Süden, Westen und Norden. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Wellenfreibad. Durch den Geltungsbereich verläuft die Peitnach. Der Bachlauf ist derzeit kanalartig ausgebaut und wird von einem Fußweg begleitet. Zwischen Fußweg und Bach befindet sich eine lückige, eschdominierte Baumreihe. Dem Umfeld der Peitnach kommt hierbei aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung zu. Gemäß dem aktuellen Leitbild des Flächennutzungsplans stellt die Peitnach aufgrund der zentralen den wichtigsten Grünzug dar. Zur Stärkung der Naherholungsfunktionen soll insbesondere hier ein gezielter Ausbau eines Angebotes an Grünstrukturen angestrebt werden. Ziel ist die Vernetzung und Aufwertung von Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung im Süden, der Ortsmitte und weiterer Flächen für Freizeit und Naherholung sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der Bachlauf selbst weist innerhalb des Geltungsbereiches keinen Biotopcharakter auf. Durch die Querbauwerke im aktuellen Flusslauf ist zudem die biologische Durchgängigkeit nicht gegeben. Aufgrund der steilen Böschungen bestehen, insbesondere für spielende Kinder, kaum Möglichkeiten sich direkt am Bachlauf aufzuhalten.

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 organolepti-

sche 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, vorzugsweise in deren Umgriff. Zudem sollen land- und forstwirtschaftlich günstig zu nutzende 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.
- Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.
- Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen soll die Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden.
- Die Gewässergüte und die Gewässerstruktur der Flüsse und Seen sollen weiter verbessert werden mit dem Ziel, naturraumtypische aquatische Lebensräume langfristig zu sichern.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

In der 11. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Peiting wurde der ursprünglich als Grünfläche dargestellte Bereich nunmehr als eine Wohnbaufläche mit Grünzug entlang der Peitnach dargestellt. Der Flächennutzungsplan des Marktes Peiting wird aktuell in einem Parallelverfahren bearbeitet.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das überwiegende Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In einem Teil des südlichen Geltungsbereichs angrenzend an die Peitnach ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Rochusweg“. Der Bebauungsplan „Zwischen Peitnach und Wankstraße“ wird vom vorliegenden Bebauungsplan in sich überschneidenden Bereichen ebenfalls ersetzt. Die betreffenden Bereiche befinden sich im Nordosten des vorliegenden Geltungsbereiches.

Schutzgebiete

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

Wasserschutz / Oberflächengewässer

Die Peitnach fließt als Gewässer 3. Ordnung im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Für den umliegenden Bereich der Peitnach wurde im Februar 2016 ein Gewässerentwicklungskonzept angefertigt. Zudem wurde das HQ 100 (100-jährige Hochwasser) ermittelt. Aufgrund der großzügigen Grünflächen im Umfeld der Peitnach, befinden sich die geplanten Wohngebiete außerhalb des HQ 100.

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 im Eigentum der Gemeinde.

3 Planungsziele

3.1 Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee

Die Marktgemeinde hat beschlossen, die derzeit für den Geltungsbereich anstehenden Flächen als Flächen für Wohnnutzung, Flächen für den Gemeinbedarf, sowie für die naturnahe Gestaltung der Peitnach zu widmen. Der Charakter der entstehenden Ergänzung der benachbarten Wohnbaugebiete soll sich diesen anpassen, bzw. für diese gut verträglich sein. 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 ausgewiesenen Nutzungen ist Grundlage der Planung.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 4 (1) und (2) Satz 1 BauNVO 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 der Ortsmitte von Peiting Kontinuität hergestellt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 81 „Zwischen Wellenfreibad und Füssener Straße“ sieht im nördlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB vor.

Der Bedarf an Kindertageseinrichtung steigt stetig. Um diesem gerecht zu werden, plant der Markt Peiting in zentraler Lage die Errichtung einer Kindertagesstätte, welche mit ca. 3-5 Kindergarten- sowie auch Kinderkrippengruppen ausgestattet werden soll.

Die Flächen im Umfeld der Peitnach werden als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Ziel ist eine Stärkung der Aufenthaltsqualitäten sowie eine naturnahe Gestaltung.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauräume

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen als maximal zu beanspruchende Grundfläche (GR) oder die maximal zulässige Geschossfläche (GF) pro Baugrundstück festgesetzt und in den bezifferten, den Bauräumen zugeordneten Nutzungsschablonen (Festsetzungen Teil B) dargestellt. Bei einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 380 m² (im Bauraum 6b), der dort festgesetzten maximalen Geschossfläche von 250 m² je Baugrundstück sowie den festgesetzten maximalen Überschreitungsmöglichkeiten von 15 % für Balkone und Terrassen und maximal 90 % für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten ergibt sich eine GRZ von max. 0,37. Aufgrund der ansonsten größeren Grundstücksgrößen von bis zu 465 m² beträgt die GRZ hier ab 0,31.

Als Reaktion auf die Immissionseinwirkung seitens des Wellenfreibads im Südosten des Geltungsbereichs auf die im Geltungsbereich geplanten Wohngebäude, insbesondere auf die östlichste Bebauungszeile, wird planerisch und per Festsetzungen folgendermaßen eingegangen:

Der Bauraum WA6b wird als durchgehend zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, um damit die westlich dahinter geplanten Wohngebäude vor den genannten Immissionen abzuschirmen. In diese Zweigeschossigkeit sind auch die erforderlichen Garagen zu integrieren. Um für diese Art der Bebauung ein eindeutiges Maß der baulichen Nutzung zu schaffen, wird es für Bauraum 6b als GF pro Baugrundstück in der zugehörigen Schablone ausgewiesen. In dieser GF sind die zu errichtenden erdgeschossigen Garagen nicht einzurechnen. Die für Balkone und hausnahen Terrassen neben der GF zulässigen 18 m² GR entsprechen in der Größenordnung der vergleichbaren Festsetzung zur GR.

Weiterhin werden mit den Nutzungsschablonen und den textlichen Festsetzungen auch die festgesetzten, maximal zulässigen Wandhöhen, die festgesetzte, Bauweise, die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen innerhalb eines Baugrundstückes sowie zugelassene Dachform und Dachneigungen dargestellt. Zusammen mit den Festsetzungen zu GR, zu den Wandhöhen und zur Dachneigung wird somit die maximal zulässige äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. In den Bauräumen 1, 2, 5, 6a, 6b, 7, 8, 9, 10 und 11 werden maximal II Geschosse oder II Geschosse + ausgebautes Dach festgesetzt, bei den Geschosswohnungsbauten in den Bauräumen 3 und 4 werden II Geschosse + 1 Terrassengeschoss festgesetzt. Unberührt davon ist die gesetzliche und hier festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und befestigte Zufahrten.

Die Bauräume werden durch Baugrenzen bzw. im Bauraum 6b auch durch Baulinien im Rahmen der städtebaulich wünschenswerten Maßgabe großflächig festgesetzt, um einerseits das städtebauliche Konzept ausreichend präzise umzusetzen, andererseits, um einen wünschenswerten Spielraum zur Lage und grundrisslichen Gestaltung der Gebäude zu belassen. Die dargestellten, geplanten Grenzen der einzelnen Baugrundstücke sind im Rahmen der maßstabsbedingten Messgenauigkeit bindend.

Mit der Geltung des Art. 6 BayBO wird der Spielraum für eine freie Situierung der Baukörper innerhalb der großflächigen Bauräume geregelt.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu jeweils 0,50 m zur Anpassung der Zugänge zu FFB-EG an das Gelände zulässig. Um Streitigkeiten zu vermeiden, müssen Geländeänderungen einen Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 0,50 m bei Abgrabungen und mindestens 1,00 m bei Aufschüttungen einhalten.

3.5 Dingliche Sicherung

Dingliche Sicherungen wie Geh- und Fahrrechte 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 Ortskerns von Peiting prägende, städtebaulich verträgliche und nutzungsbedingt wünschenswerte Maß der baulichen Nutzung mitbestimmt. Mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung wird zum anderen auch für die Marktgemeinde prägenden, traditionellen Bauformen Rechnung getragen.

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.

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

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

3.7 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden von der Füssener Straße fahrtechnisch über 2 neue Straßenanbindungen erschlossen. Die Fahrerschließung innerhalb des WA wird durch eine die Flächenversiegelung optimierende, neue Ringstraße gewährleistet.

Ein umfangreiches Fußwegenetz, sowohl straßenbegleitend, als auch entlang der Grünflächen und im Bereich der neu zu gestaltenden Peitnach, ermöglicht eine vom Fahrverkehr weitgehend unabhängige fußläufige Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs, als auch von diesem ausgehend ins örtliche Umfeld. Für die nicht straßenbegleitenden Fußwege wird empfohlen, diese Wege mit wasserdurchlässigen Belagsarten auszubilden. Im Bereich der Peitnach werden zudem zwei neue Fußgängerbrücken geplant, um die fußläufige Durchgängigkeit vor allem in Ost-West-Richtung im Ortsbereich zu verbessern. Das Radwegenetz wird durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg entlang der Peitnach, sowie eine in Ost-West-Richtung verlaufende Verbindung zwischen Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf erweitert.

Die notwendigen Stellplätze für die ausgewiesene Bebauung des Geltungsbereichs sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes entsprechend der gemeindlichen Sat-

zung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen und Stellplatzverordnung - (Stand 28.05.2008) herzustellen. Darüber hinaus legt der Bebauungsplan eine flächenoptimierende Neugestaltung des bestehenden Parkplatzes für das Wellenfreibad, sowie die Anlage eines neuen Parkplatzes als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes westlich der Peitnach fest. Hierfür ist auch eine weitere Brücke über die Peitnach festgesetzt.

In den Bauräumen 3 und 4 wird außerdem eine gemeinsame Tiefgarage festgesetzt.

3.8 Grünordnung

Allgemeines

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 Gehölze sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Thujen und Fichten ist, aufgrund der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig. Die Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweise (Teil C – Festsetzungen und Hinweise durch Text) zu entnehmen.

Private Grünflächen

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 Artenliste 3 mit den festgesetzten Pflanzqualitäten zu verwenden.

Die Eingrünung ist mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten vorzunehmen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzung der Bäume ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.

Parkanlage Peitnach

Der Bereich um die Peitnach wird großzügig als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Es soll sowohl eine städtebauliche als auch ökologische Aufwertung im Bereich der Peitnach erreicht werden. Der Bachlauf der Peitnach ist hierfür zu renaturieren. Ziel ist ein geschwungener, strukturreicher Bachlauf mit unterschiedlich ausgeprägten Uferbereichen. Bestehende Querbauwerke sollen rückgebaut werden, um die ökologische Durchgängigkeit wieder herzustellen. Weiterhin sollen die Uferbereiche zugänglicher werden und mit Sitzgelegenheiten ergänzt werden. Wassertrittsteine können für Kinder attraktive Spielmöglichkeiten darstellen, gleichzeitig wird dadurch die ökologische Strukturvielfalt erhöht. Um den Bereich der Peitnach auch für Kinder und Jugendli-

che attraktiver zu gestalten, wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Hier sollen ein Abenteuerspielplatz und eine Kneippanlage entstehen. Zur näheren Ausführung wird zum einen auf das Fachplanungskonzept „Gewässerentwicklungskonzept Peitnach im Bereich Basilliwiese“ verwiesen. Hierbei finden sich weitere Aussagen zu Strukturelementen wie Störsteinen, Totholz oder Gumpen. Zum anderen sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren die Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung eng mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Die Renaturierungsmaßnahmen können darüber hinaus in das Ökokonto übernommen werden.

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

Im südöstlichen Geltungsbereich werden für den Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich des Rochusweges“ 900 m² Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen. Von der ursprünglichen Form der Ausgleichsfläche wird hierbei abgewichen, da der geplante Fußweg und die verlegte Peitnach, die angedachte Nutzung nicht ermöglichen. In diesem Bereich wird die Ausgleichsfläche verkürzt jedoch um die gleiche Flächengröße nach Norden erweitert.

Folgende Pflegemaßnahmen sind vorgesehen. Einmal jährliche Mahd im September. Das Mähgut wird abgefahren. Nach 4 Jahren soll die Ausgleichsflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde begangen werden, um die Entwicklung der Flächen zu beurteilen und die weiteren Pflegemaßnahmen festzulegen. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt.

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 im Zuge von teils zu verlegenden, teils neu zu schaffenden Kanälen der örtlichen Kanalisation zugeführt. Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung der Sicherheit sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit dies technisch zumutbar ist, auf den verursachenden Grundstücken zu versickern.

6 Maßnahmen zur Eingriffsregelung

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

7 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Grundfläche des Geltungsbereichs liegt unter der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwelle von 70.000 m². Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.

4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. 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 des Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf 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 größtenteils aus artenarmen Grünland. Auf drei Seiten grenzt Wohnbebauung an. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen oder Biotopie gem. § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich. Emissionstechnische Vorbelastungen bestehen durch das östlich liegende Wellenfreibad und die westlich gelegene Füssener 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.

8 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten an das Wellenfreibad Peiting. Dessen Wellenbecken liegt zur nächstgelegenen, geplanten Bebauung etwas über 60 Meter entfernt. Zu den vom Wellenbad ausgehenden Immissionen siehe die im Anhang zur Begründung einzusehenden schalltechnischen Untersuchungen von Möhler + Partner Ingenieure AG vom 20.3.2017 und 14.6.2017 und die statistischen Erhebungen der Marktgemeinde zu den Besucherzahlen des Wellenfreibads.

Im Zuge der Planungsschritte des Bebauungsplans wurden mehrere städtebauliche Varianten planerisch untersucht, die auch auf Vorschlägen der Gutachter beruhen.

Da beide Bereiche, der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner überwiegenden Zielsetzung als Wohngebiet, als auch das seit vielen Jahren existierende Wellenfreibad, als Wohn- und Freizeit-Umfeld aufgrund ihrer Lage im Hauptort Peiting und auch der hohen Qualität der dort vorzufindenden und der geplanten Umwelt einen hohen Stellenwert genießen, ist es Ziel des Bebauungsplans, die hohe Nutzungsqualität beider Bereiche zu erhalten bzw. zu fördern. Dazu gehört für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auch, einer angemessen großen Zahl an künftigen Bewohnern und damit an Hauseinheiten Zugang zu dieser hochwertigen Lage im Ort zu schaffen. Aus dieser Zielsetzung entwickelt sich die Struktur und Lage der einzelnen Bauzeilen im Geltungsbereich, auch derjenigen in der besonders bevorzugten Lage an der parkartigen Grünfläche entlang des landschaftlich umgestalteten Bachlaufs der Peitnach, und damit auch deren relativen Nähe zum Wellenfreibad.

Um unter diesen Prämissen und unter Abwägung der jeweiligen Wertigkeiten auch den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, werden folgende Bewertungen unter Berücksichtigung der jeweils besonderen Gegebenheiten auf der Basis des Gutachtens vom 20.3.2017, Punkte 7 und 8 zugrunde gelegt:

1. Verzicht auf eine separate Beurteilung der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 – 15 Uhr. (Begründung siehe Gutachten Seite 17)

2. Keine Berücksichtigung der Kommunikationsgeräusche von Kindern. (Begründung siehe statistische Besucherzahlen des Wellenfreibads und Gutachten Seite 17)
3. Beurteilung der Schallimmissionen des Wellenfreibads an Spitzentagen (mit mehr als 750 Besucher) als seltenes Ereignis. (Begründung siehe statistische Besucherzahlen des Wellenfreibads und Gutachten Seite 17)

Um trotz der sich aus diesen Bewertungen ergebenden, für die geplante, gegenüberliegende Bebauung relativ günstigen Immissionswerte die geplante Wohnbebauung darüber hinaus zu schützen, und um auch den vom Gutachter primär vorgeschlagenen Bau einer über 100 Meter langen und 2,5 bis 4 Meter hohen Schallschutzwand auf der Fläche des Wellenfreibads mit ermittelten Kosten von über 300.000 Euro zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Bauzeile WA 6a, welche dem emittierenden Wellenbecken gegenüberliegt, wird als zwingend zweigeschossige Kettenbebauung festgesetzt – sie folgt städtebaulich damit dem Vorschlag des Gutachtens vom 14.6.2017 – um die dahinter gelegenen Bauzeilen schalltechnisch abzuschirmen.

Unabhängig von der Frage, ob die Bauräumen WA6a, WA6b, WA7 (östlichstes Grundstück) und WA11 mit Ansatz der genannten verminderten Immissionswerte sich noch im Bereich von überhöhten Schallwerten befindet oder nicht, wird dort festgesetzt, dass an den dem Wellenfreibad am direktesten zugewandten Fassadenseiten notwendige Lüftungsfenster zu vermeiden sind, und es werden zum Schutz für die seitlich zurückliegenden Fassaden Wandzungen als Verlängerung der direkt zugewandten Fassaden empfohlen.

Und schließlich wird eine weitere Empfehlung des Gutachtens aufgegriffen mit den Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf den Grünflächen Zwischen dem Wellenbecken und den geplanten Bauzeilen, um dadurch eine Schalldämpfung zu erzielen und einen direkten Blickkontakt seitens der Bebauung zum Wellenbecken zu unterbinden, welcher eine psychologisch bedingte Immissionswahrnehmung herbeiführen oder verstärken könnte. Damit wird dasselbe Ergebnis erzielt wie der diesbezügliche Vorschlag des Gutachters für eine Sichtschutzwand im Beckenbereich.

Peiting, xxxxxxxx

.....
Erster Bürgermeister
Asam

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

Peiting, xxxxxxxx

.....
Erster Bürgermeister
Asam