

# **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**



**Markt Peiting**  
Landkreis Weilheim-Schongau

**Begründung**  
**ENTWURF**

# Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

## Markt Peiting

Landkreis Weilheim-Schongau

## Begründung

### ENTWURF

Fassung vom 25.10.2018

#### Auftraggeber:

Markt Peiting  
Hauptplatz 2  
86971 Peiting

#### Auftragnehmer:



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

#### Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr  
Dipl. Ing. (FH) T. Ehnes  
B. Eng. (FH) M. Backes

und

#### Hesselberger

#### Architektur- und Stadtplanungs- GmbH

Dr. Wolfgang Hesselberger

Seestraße 6, 82335 Berg

Telefon: 0160 90924364

E-Mail: [wolfgang@hesselberger.de](mailto:wolfgang@hesselberger.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>7</b>
1.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	7
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	7
1.3	Landschaftsplan.....	8
1.4	Umweltbericht und Eingriffsermittlung .....	8
1.5	Behördenbeteiligung und bisheriger Planungsverlauf .....	8
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....</b>	<b>10</b>
2.1	Regionale Einordnung, Lage und Größe .....	10
2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	10
2.3	Regionalplan .....	12
2.4	Kommunale Planungen.....	16
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gemeindegebietes .....</b>	<b>23</b>
3.1	Natürliche Grundlagen .....	23
3.2	Landschafts- und Naturschutz .....	24
3.3	Denkmäler.....	27
3.4	Historische Entwicklung .....	28
3.5	Gemeindestruktur .....	30
3.6	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	47
3.7	Verkehr .....	53
3.8	Grünflächen .....	54
3.9	Ver- und Entsorgung.....	57
3.10	Altlastenverdachtsflächen .....	59
<b>4</b>	<b>Konzeption, Ziele und Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht .....</b>	<b>60</b>
4.1	Bevölkerungsprognose .....	60
4.2	Ortsplanerische Entwicklung.....	60
4.3	Städtebauliches Leitbild Hauptort Peiting .....	61
4.4	Bauflächenausweisung .....	64
4.5	Flächenänderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan .....	93
<b>5</b>	<b>Konzeption, Ziele und Maßnahmen aus landschaftsplanerischer Sicht .....</b>	<b>103</b>
5.1	Landschaftliches Leitbild.....	103

5.2	Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft	107
5.3	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	107
5.4	Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an die Flächennutzungen .....	109
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>111</b>
6.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	111
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....	111
6.3	Beschreibung des Bestands und Bewertung .....	111
6.4	Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung .....	121
6.5	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten .....	121
6.6	Wechsel- und Summenwirkungen .....	135
6.7	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz....	135
6.8	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	135
6.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	136
6.10	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	138
6.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	138
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>140</b>
<b>8</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>141</b>
8.1	Ausgewertete Datengrundlagen .....	141
8.2	Literatur .....	142
<b>9</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>143</b>
	Anlage 1: Baudenkmäler .....	143
	Anlage 2: Bodendenkmäler .....	146
	Anlage 3: Planteil .....	148

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahrensablauf gemäß BauGB mit Darstellung des Landschaftsplanungsprozesses.....	9
Abbildung 2: Bodendenkmäler im Gemeindegebiet .....	28
Abbildung 3: Flächennutzung .....	31
Abbildung 4: Tendenz der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet.....	34
Abbildung 5: Tendenz der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis .....	35
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1970-2016.....	37
Abbildung 7: Prozentualer Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in % .....	38
Abbildung 8: Zahl der Wohnungen im Gemeindegebiet .....	39
Abbildung 9: Pro-Kopf-Wohnfläche im Gemeindegebiet .....	40
Abbildung 10: Wohnungsbelegung (Einwohner/Wohneinheit) .....	41
Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort.....	43
Abbildung 12: Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Gemeindegebiet .....	46
Abbildung 13: Städtebauliches Leitbild für den Hauptort Peiting.....	63
Abbildung 14: Übersicht der geplanten Neuausweisungen für Bauflächen innerhalb Peitings..	66
Abbildung 15: Übersicht der geplanten Neuausweisungen für Bauflächen in Birkland.....	67
Abbildung 16: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „Am Bachfeld“ .....	68
Abbildung 17: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „Schongauer Straße“ .....	74
Abbildung 18: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „nördlich Münchener Straße“ .....	76
Abbildung 19: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „Hochweg“ ..	78
Abbildung 20: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Wohnbauflächenerweiterung „Espenweg“ .....	80
Abbildung 21: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „Birkland“ ....	82
Abbildung 22: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der gemischten Bauflächen „Hauserstraße“, „Espenweg“ und „Birkland“ .....	84
Abbildung 23: Auszug geplanter FNP mit Darstellung gewerblicher Bauflächen „Am Stein/August-Moralt-Straße“ .....	87
Abbildung 24: Auszug geplanter FNP mit Darstellung gewerblicher Bauflächen „südlich Münchener Straße“ .....	88
Abbildung 25: Flächenänderungen nördlich und südlich Münchener Straße .....	93
Abbildung 26: Flächenänderungen Ortsteil Hausen .....	94
Abbildung 27: Flächenänderungen nördlich und südlich Bahnhofstraße .....	95
Abbildung 28: Flächenänderungen nördlich und südlich August Moralt Straße/Am Stein .....	96
Abbildung 29: Flächenänderungen Schlammweiher .....	97
Abbildung 30: Flächenänderungen Bachfeld/Peitnachaue und entlang Ammergauer Straße ..	98
Abbildung 31: Flächenänderungen Füssener und Ammergauer Straße .....	99

Abbildung 32: Flächenänderungen Schongauer Straße.....	100
Abbildung 33: Flächenänderungen Birkland.....	101
Abbildung 34: Flächenänderungen Herzogsägmühle.....	102
Abbildung 35: Landschaftsplanerisches Leitbild für das Gemeindegebiet .....	104

### Abkürzungsverzeichnis

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
B	Bundestraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DH	Doppelhaus
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GE/e	eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
Gmk	Gemarkung
HWS	Hauptwohnsitz
k. A.	keine Angaben
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NWS	Nebenwohnsitz
OT	Ortsteil
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PG	Planungsgebiet
SO	Sondergebiet
StMLU	Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
WE	Wohneinheit

## **1 Einleitung und Erfordernis der Planung**

### **1.1 Planungsanlass und -erfordernis**

Der Marktgemeinderat von Peiting hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet beschlossen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wurde im November 1983 von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Zwischenzeitlich sind mehrere raumbedeutsame Planungen und Projekte realisiert worden. Hierzu zählen Verkehrsgroßprojekte wie der Bau der Ortsumfahrung der Bundesstraße B 472 sowie die anhaltende Siedlungs- und Gewerbeentwicklung vor allem im Osten und Süden von Peiting sowie im Ortsteil Herzogsägmühle. Inzwischen liegen zudem 36 FNP-Änderungen vor. Diese sind im Rahmen der Neuaufstellung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Die rechtswirksame Flächennutzungsplandarstellung weicht daher im Detail stark von den aktuellen Gegebenheiten ab. Das städtebauliche Gesamtkonzept ist an die veränderten Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen anzupassen.

Weiterhin hat sich die digitale Darstellung und Aufbereitung grundlegend geändert. Mit modernen Geoinformationssystemen erfolgt eine Verknüpfung von Sach- und Raumdaten, die zielgerichtete Abfragen ermöglichen. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan über das Internet verfügbar sein. Der Flächennutzungsplan ist daher dem aktuellen Stand der Technik anzupassen.

Zudem wurden das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan als einschlägige übergeordnete Plangrundlagen mehrfach geändert. Der Flächennutzungsplan ist dahingehend zu überarbeiten.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan ein Teil der gemeindlichen Bauleitplanung (Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung). Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch, insbesondere die §§ 1 - 7. Der Flächennutzungsplan dient zur Darstellung der übergeordneten, das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Planungsziele für einen Zeitraum von 15 - 20 Jahren. Eine Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan für Gemeinde und Planungsträger insofern, als dass er die langfristigen, städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde formuliert. Die Bebauungspläne einer Kommune sind in der Regel gemäß § 8 Abs. (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln.

Die Aufgaben und Inhalte der Bauleitplanung, sowie die Abläufe der Bauleitplanverfahren sind in den §§ 1 - 7 BauGB definiert. Die genauen Anforderungen an die Inhalte des Flächennutzungsplanes finden sich unter § 5 BauGB. Demnach enthält der Flächennutzungsplan nicht nur Aussagen zur Art der Flächennutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, etc.) sondern auch zur Ausstattung des Gemeindegebietes mit öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, zu kirchlichen und gesundheitlichen Einrichtungen, zu Sport- und Spielplätzen sowie zu Infrastruktureinrichtungen der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung.

Zur Darstellung der Ziele hinsichtlich Natur und Landschaft wird zudem ein Landschaftsplan erarbeitet, der die langfristigen Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzziele für Natur und Landschaft beschreibt.

### **1.3 Landschaftsplan**

Parallel zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde der Landschaftsplan erarbeitet. Hierbei handelt es sich in erster Linie um ein landschaftliches Entwicklungskonzept, das ein eigenständiges Fachgutachten darstellt. Für das gesamte Gemeindegebiet werden Ziele für den Ressourcenschutz (Boden, Wasser, Klima / Luft), für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung dargestellt. Somit stellt der Landschaftsplan eine zukunftsorientierte, nachhaltige Planungsgrundlage und ein Arbeitskonzept für die Gemeinde dar.

In einem zweiten Schritt wurden die wesentlichen Ergebnisse in den Flächennutzungsplan integriert. Behördenverbindlich sind die in den Flächennutzungsplan integrierten Ziele und Maßnahmen. Der einzelne Bürger ist nicht zur Umsetzung der Zielvorstellungen der Gemeinde verpflichtet.

### **1.4 Umweltbericht und Eingriffsermittlung**

#### **Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die vorliegende Begründung integriert (siehe Kap. 6).

#### **Eingriffsermittlung**

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen einer überschlüssigen Eingriffsermittlung berechnet.

### **1.5 Behördenbeteiligung und bisheriger Planungsverlauf**

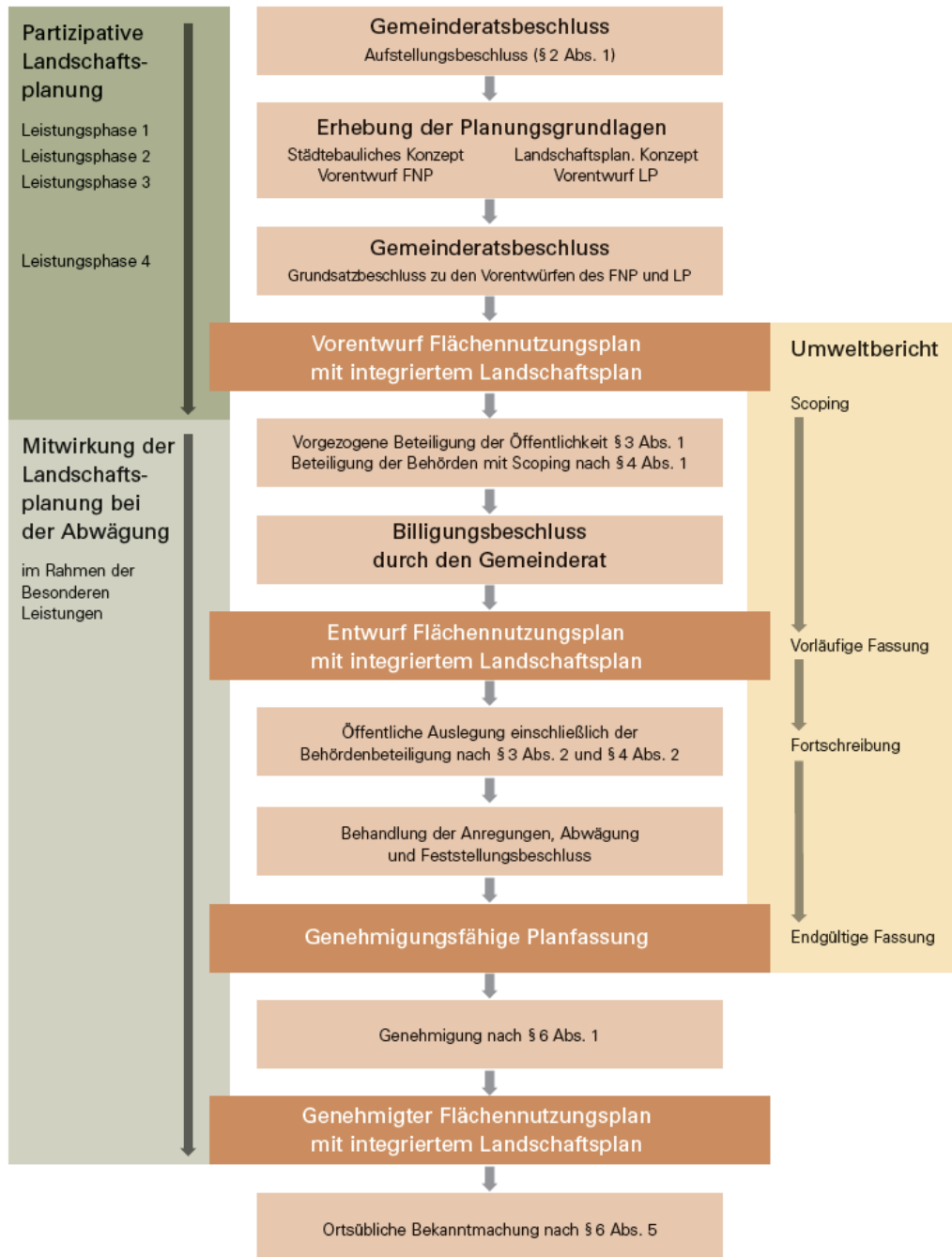
Die ortsplanerische und landschaftsplanerische Bestandsaufnahme erfolgte im Sommer 2013 und wurde im Laufe des Planungsprozesses stetig aktualisiert. Darauf aufbauend wurden die Konzepte für Flächennutzungsplan und Landschaftsplan erstellt. Am 20. Mai 2014 wurde ein Scopingtermin mit den zuständigen Fachbehörden abgehalten. Die Entwürfe wurden dem Marktgemeinderat in der Klausurtagung am 15.11.2014 und in der Gemeinderatssitzung am 24.02.2015 vorgestellt und weiter entwickelt. In der Gemeinderatssitzung am 6. Oktober 2015 wurde der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan einstimmig beschlossen.

Die frühzeitige Behörden-, sowie Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2016 um Stellungnahme zum Vorentwurf innerhalb einer Frist von einem Monat ersucht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt und im Rahmen der Abwägung sorgsam geprüft. Die Ergebnisse der Abwägung wurden am 04.10.2016 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen.



Nachfolgend ist der gesamte Verfahrensablauf zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan grafisch dargestellt<sup>1</sup>.

**Abbildung 1: Verfahrensablauf gemäß BauGB mit Darstellung des Landschaftsplanungsprozesses**



<sup>1</sup> Quelle: Kommunale Landschaftsplanung in Bayern: Ein Leitfaden für die Praxis, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, April 2010.

## **2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionale Einordnung, Lage und Größe**

Der Markt Peiting liegt im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Planungsregion Oberland. Aus regionalplanerischer Sicht ist Peiting zusammen mit Schongau als Mittelzentrum ausgewiesen. Verwaltungstechnisch ist der Markt dem Landkreis Weilheim-Schongau zugeordnet. Peiting grenzt mit seinem 75 km<sup>2</sup> großen Gemeindegebiet im Osten an Wessobrunn, Hohenpeißenberg und Böbing, im Süden an Rottenbuch und Steingaden, im Westen an die Gemeinden Burggen, Schongau und Hohenfurch sowie im Norden an die Gemeinden Kinsau und Apfeldorf im Landkreis Landsberg a. Lech. Peiting liegt etwa 35 km nördlich des möglichen Oberzentrums Garmisch-Partenkirchen.

### **2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Im Vordergrund des Leitbildes des LEP Bayern 2025 steht die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge und nachhaltigen, ressourcenschonenden Entwicklung in allen Teilräumen Bayerns. Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Im Vordergrund steht die wirtschaftliche, verkehrliche, wissenschaftliche, kulturelle und touristische Weiterentwicklung durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend (LEP 1.1 und 1.4).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird das Staatsgebiet in Gebietskategorien gegliedert, für die jeweils unterschiedliche Entwicklungsziele gelten (LEP 2.2). Peiting ist zusammen mit Schongau hierbei als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren haben die Aufgabe, neben einem umfassenden Angebot der Grundversorgung auch den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu decken. Hierbei können auch zwei oder mehr Gemeinden den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist.

Das Umland von Peiting ist als allgemeiner ländlicher Raum festgesetzt. Hierfür werden folgende Grundsätze aufgeführt:

Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

In Hinblick auf den Flächennutzungsplan Peiting sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

### Siedlungsstruktur

- Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Nutzung der vorhandenen Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz in Siedlungsgebieten.
- Anwendung flächensparender Erschließungs- und Siedlungsformen.
- In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft durch Ausweisung von Neubauflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

### Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

### Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

### Land- und Forstwirtschaft

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### Energieversorgung

- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

### Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Na-

tur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
  - Gewässer erhalten und renaturiert,
  - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
  - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

#### Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.

### **2.3 Regionalplan**

#### **Allgemeines**

Der Regionalplan konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms und formuliert zum einen allgemeine als auch für bestimmte Bereiche genau definierte Ziele für die Region. Im Folgenden werden sowohl die wesentlichen allgemeingültigen als auch die für Peiting relevanten Ziele dargestellt.

Peiting ist in den Regionalplan Oberland (17) einzuordnen.

Der Markt Peiting gehört zum Mittelbereich Peiting/Schongau. In diesem soll durch Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. Dienstleistungseinrichtungen auf eine Verbesserung des Branchenspektrums hingewirkt werden.

Weiterhin werden folgende Grundsätze für den ländlichen Raum aufgeführt:

- Die Region soll als selbstständiger Lebensraum gestärkt und die Funktionen der Teilräume sollen weiterentwickelt werden.
- Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der ÖPNV, sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.
- Erhalt und Förderung einer regionstypischen und leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft.

#### **Zentralörtliche Funktion**

Als Mittelzentrum soll Peiting durch den bedarfsgerechten Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatz- und Wohnangebotes gestärkt werden. Dies gilt verstärkt auch aufgrund der Lage an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Insbesondere sollen in allen Mittelzentren:

- die Angebote im Dienstleistungsbereich stärker aufgefächert und eine größere Branchenvielfalt angestrebt werden,

- vorhandene Fremdenverkehrsfunktionen auch durch einen Ausbau der Angebote in den Bereichen Kongress- und Fortbildungsveranstaltungen, Kur, Kultur und Sport gesichert werden,
- die Innenstädte durch verkehrliche Maßnahmen wie Umgehungsstraßen sowie durch Verlagerung des Individualverkehrs auf ein verbessertes ÖPNV-System entlastet werden.

Ferner soll das gemeinsame Mittelzentrum *Schongau/Peiting* als Behördenstandort erhalten und ausgebaut werden.

### **Siedlungswesen**

Hinsichtlich des Siedlungswesens nennt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze:

- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.
- Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.
- Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

### **Natur und Landschaft**

Das landschaftliche Leitbild sieht vor, 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 zu erhalten und – wo nötig - wiederherzustellen.

Folgende weitere Ziele werden aufgeführt:

- Die Moore und Feuchtflächen sollen erhalten und wo möglich renaturiert werden.
- Naturnahe Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen.
- Erhalt und Ergänzung von landschaftsprägenden Strukturen wie Einzelbäume, Hecken, Alleen und Hage.

- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur und Schonung der freien Landschaft durch Konzentration von Bautätigkeiten auf bestehende Siedlungsbereiche.
- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

In Räumen mit ökologisch-landschaftsgestalterisch wertvollen Strukturelementen werden landschaftliche Vorbehaltsgebiete dargestellt, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Der Markt Peiting hat Anteil an zwei landschaftlichen Vorbehaltsgebieten:

- Lechtal und
- Moore zwischen Peiting und Wessobrunn.

Regionale Grünzüge und Trenngrün sind im Gemeindegebiet nicht festgelegt.

### **Land- und Forstwirtschaft**

Der Regionalplan formuliert folgende Ziele:

- Stärkung der Land- und Forstwirtschaft; der hier tätigen Bevölkerung sollen angemessene Arbeits- und Lebensbedingungen geboten werden.
- Auf die Beibehaltung des landschaftsprägenden hohen Grünlandanteils soll hingewirkt werden. Vorrangige Grünlandnutzung in Überschwemmungsgebieten, erosionsgefährdeten Hanglagen.
- Erhalt der Kulturlandschaft in der Region Oberland.
- Bei Bedarf sollen die Agrarstruktur sowie die Lebens- und Arbeitsbedingungen der landwirtschaftlichen Bevölkerung besonders in dem Mittelbereich Peiting/Schongau durch Flurbereinigungsmaßnahmen behutsam verbessert werden.
- Die Wälder im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können.
- Im Alpenvorland, vornehmlich auf labilen Standorten, soll auf die Erhaltung bzw. Wiederbegrünung stabiler naturnaher Waldbestände hingewirkt werden.

### **Gewerbliche Wirtschaft**

Allgemein soll die regionale Wirtschaftsstruktur zur nachhaltigen Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft weiterentwickelt und verbessert werden. Das Mittelzentrum Peiting/Schongau soll als Wachstumspol in der Region gestärkt werden. Hierbei ist insbesondere bei Neuansiedlungen auf eine flächensparende Gestaltung und auf den Anschluss an bestehende Bebauungen zu achten. Nach Möglichkeit sollen be-

reits ausgewiesene Flächen genutzt werden. Weiterhin soll die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Ortskerne gestärkt werden.

Im Gemeindegebiet von Peiting sind 5 Vorranggebiete und 1 Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung und Sicherung von Kies und Sand festgelegt. Für die Abbaugelände werden folgende Ziele formuliert:

- Die Abbaugelände sind möglichst flächenschonend zu gestalten; Emissionen sind bestmöglich zu minimieren; großflächige Abbaugelände sollen in einzelnen Bauabschnitten umgesetzt werden.
- Ökologisch wertvolle Flächen oder für die Wasserversorgung bedeutsame Bereiche dürfen durch den Abbau nicht beeinträchtigt werden.
- Nach Beendigung des Abbaus sollen die Rekultivierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

### **Arbeitsmarkt**

Im Mittelbereich Peiting/Schongau soll der Arbeitsmarkt durch die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich und im produzierenden Gewerbe vorrangig erweitert und gestärkt werden. Eine Auffächerung der Branchenstruktur soll angestrebt werden.

Einem Mangel an Facharbeitskräften soll durch berufsbildende Maßnahmen entgegengewirkt werden.

### **Bildungs- und Erziehungswesen**

Für die Bereiche Kindergärten und –horte sowie schulische Bildung werden folgende allgemeine Ziele formuliert:

- Bedarfsgerechte Erhöhung bzw. Bereitstellung von Kindergarten- und Kinderhortplätzen.
- Einrichtung von Heilpädagogischen Tagesstätten und Schulen für Behinderte.
- Der Versorgung der Region mit allgemeinbildenden und beruflichen Schulen soll gesichert werden.
- In den Mittelzentren soll darauf hingewirkt werden, dass Möglichkeiten zur beruflichen Fort- und Weiterbildung sowie zur Umschulung durch geeignete Träger bereitgestellt werden.
- Einrichtungen der Jugendarbeit sollen erhalten und gestärkt werden.

### **Erholung**

Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden. Hierbei soll das Landschaftsbild der Region erhalten werden. Zugleich sollen die nördlichen Teilräume, zur Entlastung des Alpenraumes, verstärkt Erholungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit geschaffen werden.



## **Verkehr**

Flächendeckende und ausreichende Versorgung im ÖPNV, insbesondere zwischen den zentralen Orten. Die Verkehrsinfrastruktur soll unter Berücksichtigung und Unterstützung der Entwicklungsachsen und zentralen Orte ausgebaut werden. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sollen bevorzugt die bestehenden Straßen ausgebaut werden, wobei die jeweiligen Straßenbaulastträger die Bedürfnisse der Radfahrer und Fußgänger berücksichtigen sollen. Ferner ist ein gut ausgebautes Radwegenetz zu entwickeln.

## **Energieversorgung**

Allgemein soll ein vielfältiges, ausreichendes, preisgünstiges und umweltverträgliches Energieangebot sichergestellt werden. Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden.

## **Wasserwirtschaft**

Im Gemeindegebiet von Peiting ist südlich von Kurzenried (Bezeichnung: WM-VR-07 Peiting) ein Vorranggebiet zur Wasserversorgung ausgewiesen. In diesem Bereich sind andere Raumbedeutsame Nutzungen auszuschließen, soweit diese mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind.

Zur Verbesserung des Hochwasserabflusses und der Retention werden folgende Vorranggebiete „Hochwasser“ ausgewiesen:

- Deutensee-Bach bei Kurzenried
- Haselbächel bei Ramsau

Die Vorranggebiete „Hochwasser“ sollen in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden.

## **2.4 Kommunale Planungen**

Mit der Wirksamkeit des neu aufgestellten Flächennutzungsplans behalten zuvor in Kraft getretene Bebauungspläne ihre Rechtswirksamkeit.

Bebauungspläne die neu aufgestellt oder geändert werden, sollen sich am wirksamen Flächennutzungsplan orientieren und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB daraus entwickelt werden.

Der Markt Peiting hat bisher folgende Bebauungspläne aufgestellt:



**Tabelle 1: Übersicht Bebauungspläne im Gemeindegebiet**

Nr.	Bezeichnung B-Plan	Ortsteil	Art der Nutzung	Verfahrensstand	Datum
1	„Hauser Straße“	Peiting	WA	nicht rechtskräftig	-
2	„Langwand“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	03/1992
3	„Heimgartenstraße“	Peiting	WR	rechtskräftig seit	03/1978
4	„Östlich der Wankstraße“	Peiting	WA, WR	rechtskräftig seit	12/1983
5	„Westlich der Wankstraße“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	05/1985
6	„Bachfeld“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	10/1979
7	„Losacker“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	04/1977
8	„Steingadener Weg“	Peiting	WR	rechtskräftig seit	06/1976
9	„Angermosstraße“	Peiting	nur Beschluss, keine Planung	nicht rechtskräftig	-
10	„Angermosstraße/Kampfgartenweg“	Peiting	WA	nicht rechtskräftig	-
10a	„An der Föhrenstraße“	Peiting	WA	nicht rechtskräftig	-
11	„Am Bergsteigerweg“	Peiting	WA	nicht rechtskräftig	-
12	„Mühlwegfeld“	Peiting	GE	rechtskräftig seit	10/1979
12a	„Mühlwegfeld - Überarbeitung“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	11/1993
13	„Nord-West I“	Peiting	WA	nicht rechtskräftig	-
14	„Nördlich der Kanenstraße“	Peiting	WA	nicht rechtskräftig	-
15	„Bei den Sandgruben“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	03/1993
15a	„Bei den Sandgruben“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	11/1982

Nr.	Bezeichnung B-Plan	Ortsteil	Art der Nutzung	Verfahrensstand	Datum
16	Jägerstraße/Dr.-Kisselmann-Str.	Peiting	nur Vorplanung, kein Entwurf	nicht rechtskräftig	-
17	„Moosbachkessel“	Peiting	WR, SO	rechtskräftig seit	10/1985
18	„Schulgelände zw. Bach- u. Ludwigstraße“	Peiting	MI	nicht rechtskräftig	-
19	„Birkland-Ried“	Birkland	WA	rechtskräftig seit	01/1979
20	„Nach Hofen“	Birkland	WA	nicht rechtskräftig	-
21	„Südlich der Hofener Straße“	Birkland	WA	rechtskräftig seit	15.04.1986
22	„Kampfgarten / Espenweg“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	01/1982
23	„Industriegebiet zw. Bergwerk- und Moraltstraße“	Peiting	GE	rechtskräftig seit	03/1981
24	„Östlich der Sandgrubenstraße“	Peiting	WA, MI	rechtskräftig seit	10/1991
25	„Beim Weilheimer Hof- Neuwirt“	Peiting	MI	rechtskräftig seit	10/1985
26	„Westl. der Seestraße“	Peiting	GE	nicht rechtskräftig	-
27	„Nördlich der Hofener Straße“	Birkland	WA	rechtskräftig seit	04/1984
28	„Kleingartenanlage an der Seestraße“	Peiting	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten	rechtskräftig seit	11/1987
29	„Südlich des Altenheimes“	Peiting	nur Vorplanungen, kein Entwurf	nicht rechtskräftig	-
30a	„Weiherhof“	Herzogsägmühle	SO	nicht rechtskräftig	-
30b	„Reithalle in Oberobland“	Herzogsägmühle	SO	rechtskräftig seit	08/2000
30c	„Kapellenfeld“	Herzogsägmühle	SO	rechtskräftig seit	11/1995
30cl	„Am Roten Berg“	Herzogsägmühle	SO	rechtskräftig seit	08/2011

Nr.	Bezeichnung B-Plan	Ortsteil	Art der Nutzung	Verfahrensstand	Datum
30d	„Tannenhof II“	Herzogsägmühle	SO	rechtskräftig seit	01/1996
30e	„Unteroberland Südost Förderstätte“	Herzogsägmühle	SO	rechtskräftig seit	06/1997
30f	„Nördlich der Oblandstraße“	Herzogsägmühle	SO	rechtskräftig seit	09/1999
30g	„Gebrauchtwagenhandel an der St 2014“	Herzogsägmühle	SO	rechtskräftig seit	08/2000
30h	„Friedhof Herzogsägmühle“	Herzogsägmühle	SO	noch in Aufstellung	-
30i	„Nördlich der Unteroblandstraße“	Herzogsägmühle	SO	noch in Aufstellung	-
31	„Zwischen Espen- und Weidenweg“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	04.09.1990
31a	„Zwischen Espen- und Weidenweg“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	09/1990
32	„Zwischen Erlenweg und B 47“	Peiting	GE, MI, GE/e	rechtskräftig seit	06/1992
33	„GE/GI-Gebiet BHS“	Peiting	GE	rechtskräftig seit	04/1996
34	„Zwischen Bahnhof- und Lindenstraße“	Peiting	WA, MI	rechtskräftig seit	11/1991
35	„Zwischen Poststraße und B 23“	Peiting	MI	rechtskräftig seit	04/1992
36	„Westlich Gumpenweg“	Peiting	nur Planungen	nicht rechtskräftig	-
37	„Zwischen Münchener- und Müllerstraße“	Peiting	MI	nicht rechtskräftig	-
38	„An der Tiefenlache“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	05/1995
39	„Zwischen Bahnhof- und Friedhofstraße“	Peiting	WA	nicht rechtskräftig	-
40	„Lexestraße“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	10/1992
41	„Zwischen Barbara- und Bahnhofstraße“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	09/1993
42	„Angermososstraße Fa. Lück“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	09/1991
43	„Gewerbegebiet Ammergauer Str. - Ost“	Peiting	GE	rechtskräftig seit	01/1996
44	„Sondergebiet an der Schönriedlstr. –BayWa“	Peiting	SO	nicht rechtskräftig	-

Nr.	Bezeichnung B-Plan	Ortsteil	Art der Nutzung	Verfahrensstand	Datum
	<b>Gelände“</b>				
45	„An der Kohlenstraße“	Peiting	WA, MI	rechtskräftig seit	06/1992
46	„Südlich der Winklstraße“	Birkland	WA	rechtskräftig seit	07/1995
47	„Sondergebiet an der B 23“	Peiting	SO	rechtskräftig seit	08/1995
48	„Eiselenweg/Peitnachtal“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	06/2006
49	„Zwischen Azam- und Ramsauer Straße“	Peiting	einfacher BPlan – keine Art der Nutzung erforderlich	rechtskräftig seit	01/1997
50	„Zwischen Peitnach und Wankstraße“	Peiting	einfacher BPlan – keine Art der Nutzung erforderlich	rechtskräftig seit	02/1997
51	„GI-Gebiet der Fa. Pfeleiderer“	Peiting	GI	rechtskräftig seit	31.10.1995
52	„Nördlich des Gumpenweges“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	30.05.1997
53	„Kleberweg“	Peiting	WA	nicht rechtskräftig	-
54	„Ehemaliges Torfwerk Hohenbrand“	Peiting	GE/e	rechtskräftig seit	01/2003
55	„GE-Zeißlerweg“	Peiting	GE	rechtskräftig seit	06/2003
55a	„GE-Zeißlerweg II“	Peiting	GE	rechtskräftig seit	10/1998
55b	„GE-Zeißlerweg III“	Peiting	GE	noch in Aufstellung	-
56	„An der Welfenstraße“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	08/1997
57	„Östlich der St. Florianstraße“	Birkland	WA	rechtskräftig seit	05/1998
58	„An der Wanderhofstraße“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	08/2011
59	„Unterfeldweg I“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	09/1998

Nr.	Bezeichnung B-Plan	Ortsteil	Art der Nutzung	Verfahrensstand	Datum
60	„GE/GI zwischen Schönriedl- und Bergwerkstraße“	Peiting	GE, GI	rechtskräftig seit	05/1999
61	„Reitanlage Schnalzstraße“	Peiting	SO	rechtskräftig seit	12/1999
62	„Pröbstl-Gelände (Am Bühlbach)“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	10/2001
63	„Sondergebiet für kirchliche Zwecke am Weidenweg“	Peiting	SO	rechtskräftig seit	10/2002
64	„Zwischen Uhrerskreuzweg und Föhrenstraße“, 1. Änderung	Peiting	WA	rechtskräftig seit	30.09.2009
65	„Östlich der Wanderhofstraße“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	11.11.2005
66	„Nördlich der Barbarastraße“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	05/2004
67	„Nördlich des Rochusweg“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	05/2006
68	„Südlich der St. Florianstraße“	Birkland	WA	rechtskräftig seit	13.04.2006
69	„GI Westlich der Schnalzstraße“	Peiting	GI	rechtskräftig seit	10/2007
70	„GE/SO Westlich der Ammergauer Straße“	Peiting	GE, SO	rechtskräftig seit	06/2008
71	„Oberer Hauptplatz“	Peiting	MI	rechtskräftig seit	03.08.2009
72	„Am Mühlenweg“	Peiting	MI	rechtskräftig seit	21.12.2010
73	„Bahnhof Ost“	Peiting	MI	rechtskräftig seit	07.05.2018
74	„Zwischen Schulgelände und Ammergau-erstr.“	Peiting	MI	rechtskräftig seit	10.10.2015
75	„Buchauerweg und Gumpen“	Peiting	WA, MD	noch in Aufstellung	-
76	„Östlich der St.-Florianstraße / 3. Bauabschnitt“	Birkland	WA	rechtskräftig seit	08.07.2016
77	„Ehemalige Gemeindekiesgrube“	Peiting	SO	rechtskräftig seit	20.03.2017

Nr.	Bezeichnung B-Plan	Ortsteil	Art der Nutzung	Verfahrensstand	Datum
	<b>Sportplatz Peiting</b>				
78	„Raiffeisenbankgelände an der Bahnhofstraße“	Peiting	einfacher BPlan – keine Art der Nutzung erforderlich	rechtskräftig seit	22.05.2015
79	„Östlich der Föhrenstraße“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	26.06.2013
80	„Zwischen Füssener Straße und Tirolerweg“	Peiting	-	rechtskräftig seit	29.09.2016
81	„Zwischen Wellenfreibad und Füssener Straße“	Peiting	WA, Gemeinbedarf	noch in Aufstellung	-
82	„An der Angermosstraße“	Peiting	WA	noch in Aufstellung	-
83	„Drosselstraße / Teil 1“	Peiting	WA	rechtskräftig seit	04.10.2016

Derzeit befinden sich keine weiteren Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

### 3 Beschreibung des Gemeindegebietes

#### 3.1 Natürliche Grundlagen

Tabelle 2: Zusammenfassung der natürlichen Grundlagen

	Beschreibung
<b>Naturräumliche Gliederung und Topographie</b>	Naturräumlich gesehen liegt die Marktgemeinde auf der Grenze der Alpenvorland-Naturräume zwischen den Lechvorbergen (036) und dem Ammer-Loisach-Hügelland (037). Im Nordwesten ragt in einen kleinen Bereich ein Ausläufer der Lech-Wertach-Ebene (047). Die Höhenlage schwankt zwischen ca. 700 m ü. NN entlang des Lechs und 920 m ü. NN im Südwesten auf dem Schnaidberg. Der Lech im Westen sowie die Ammer im Südosten bilden natürliche Grenzen.
<b>Geologie, Rohstoffe und Bodenschätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laut Regionalplan befinden sich im Gemeindegebiet fünf Vorrangflächen (419K1-3, 419K7-8) und ein Vorbehaltsgebiet (419K5) für Kies und Sand.</li> <li>Der Ammergletscher bildete zusammen mit dem Lechgletscher die Mittelmoräne zwischen Schongau und Peiting, welcher nach dessen Rückzug vom Lech durchbrochen wurde. Die Böden im Jungmoränengebiet mit Endmoränenzügen werden von sandig bis tonig-schluffigen Kies- und Schotterböden dominiert. Ebenfalls weit verbreitet sind in den Tälern und Senken Torfböden, sowie grundwasserbeeinflusste Aueböden.</li> <li>Als geologische Besonderheit sind die Kohleflöze im Gemeindegebiet zu nennen. Die Entstehungsgeschichte der Kohleflöze reicht bis in die Zeit des Oligozäns zurück. Damals lag Peiting am Rande eines Meeres, an dessen Ufer sich Pflanzenreste ablagerten. Diese wurden durch Feinsedimente so schnell bedeckt, dass die Ablagerungen nicht verrotten konnten. Daraus entwickelte sich im Laufe der Jahrmillionen Braunkohle. Während der Entstehung der Alpen entstand durch verschiedene geologische Prozesse wie Gebirgsdruck oder hohe Temperaturen die Pechkohle. Bis 1968 spielte Kohleabbau eine wichtige Rolle in Peiting.</li> </ul>
<b>Böden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Böden der Molassevorberge umfassen Braunerden großer, mittlerer und geringer Entwicklungstiefe, dazu Rendzinen auf hartem Sandstein und Pelosole aus Tonmergel. Mannigfaltig sind auch die Bodenformen der Moränen. Je nach Kornzusammensetzung des Gletscherschutts und Relief sind Braunerden, Pseudogleye, Gleye und Moorböden oft engräumig miteinander vergesellschaftet.</li> <li>In den tiefen Mulden der Moränen entstanden durch die günstigen klimatischen Verhältnisse in den Hochlagen des Voralpengebietes Moore. Die hohe Verdunstungsrate in den Sommermonaten wird hier durch ergiebige Niederschläge ausgeglichen. Dies begünstigt die Moorbildung. In den Moorbildungen aus dem frühen und mittleren Postglazial von jungen Flusssedimenten sind karbonatreiche Aueböden vorzufinden.</li> </ul>
<b>Klima</b>	Das Klima in Peiting ist kontinental geprägt. Infolge ausgeprägter Stauercheinungen durch die Lage am Alpenrand steigt die jährliche Niederschlagssumme zum Alpenrand hin. Der durchschnittliche Niederschlag im Jahr beträgt in den nördlichen Bereichen des Gemeindegebietes zwischen 1.100 - 1.300 mm und in den südlichen Bereichen zwischen 1.300 und 1.500 mm. Für den Schnaidberg werden sogar Durchschnittswerte von 1.500 - 2.000 mm Niederschlag pro Jahr angegeben.

	Beschreibung
	Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Peiting 7,6 °C. Im Jahresverlauf ist der Juli der wärmste Monat mit einer durchschnittlichen Temperatur von 16,6 °C. Die Durchschnittstemperatur im Januar beträgt ca. -1,5 °C. Die mittlere Zahl der Frosttage liegt zwischen 120 und 140 Tagen im Jahr.
<b>Bodennutzung und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt, Waldanteil liegt bei ca. 40 %, ca. 45 % werden landwirtschaftlich genutzt.</li> <li>• Insgesamt hoher Anteil an Schutzgebieten (FFH-Gebiet ca. 16 %, Landschaftsschutzgebiet ca. 9 %, Naturschutzgebiet ca. 3 %) im Gemeindegebiet. Schwerpunkte bilden Lech und Ammer sowie die Mooregebiete wie beispielsweise Schwarzlaichmoor, Weitfilz, Seebachmoos und Birklander Filz.</li> <li>• Einige kleinere Moore sind zusammen mit besonders landschaftsbildprägenden Einzelbäumen als Naturdenkmäler festgesetzt.</li> </ul>
<b>Hydrologie und Wasserhaushalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fließgewässer des Marktes Peiting gehören, wie fast alle südbayerischen Fließgewässer zum Flusssystem der Donau.</li> <li>• Lech und Ammer als Fließgewässer I. Ordnung wichtigste Fließgewässer. Viele weitere kleinere Fließgewässer (III. Ordnung) vorhanden. Nur wenige Stillgewässer.</li> <li>• Wassersensible Bereiche sind in den Auen und Niedermoorbereichen vorzufinden.</li> <li>• 3 Wasserschutzgebiete der Schutzzonen I bis III befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes.</li> </ul>

## 3.2 Landschafts- und Naturschutz

### 3.2.1 Schutzgebiete, Biotope

Folgende geschützte Gebiete finden sich im Gemeindegebiet:

**Tabelle 3: nationale und europäische Schutzgebiete**

BNatSchG	Beschreibung	Bezeichnung
§ 23	Naturschutzgebiet	NSG-00057.01 „Schwarzlaichmoor“
		NSG-00032.01 „Oberoblander Filz“
		NSG-00078.01 „Ammertal im Bereich der Ammerleite und Talbachhänge“
		NSG-00284.01 „Lechabschnitt Hirschauer Steilhalde – Litzauer Schleife“
		NSG-00643.01 „Steilhalden und Flussauen des Lechs zwischen Kinsau und Hohenfurch“
§ 26	Landschaftsschutzgebiet	WM-04 „Langer Filz und Gruber See“



BNatSchG	Beschreibung	Bezeichnung
		WM-15 „Schutz von Landschaftsteilen des Lech und seiner Uferbereiche zwischen Gründl, Gemeinde Prem und Niederwies, Markt Peiting (Bernbeuren, Steingaden, Burggen, Peiting)“ WM-18 „Ammertal“
§ 28	Naturdenkmal	ND „Irrblock auf Fl.Nr.: 924/4“ ND „Filz auf Fl.Nr.: 7193“ ND „Flachmoor östlich von Kreut auf Fl.Nr.: 6653/8 und 6651/1“ ND „Flachmoor südsüdwestlich von Ödenhof auf Fl.Nr.: 6953“ ND „Lech auf Fl.Nr.: 6743 und 6750/2“ ND „Moorwald westlich von Luttenbach auf Fl.Nr.: 6384/23 und 6384/24“ ND „3 Irrblöcke auf Fl.Nr.: 7892“ ND „Sommerlinde auf Fl.Nr.: 6992“ ND „Spirkenfilz südöstlich vom Grubsee auf Fl.Nr.: 6975/2“ ND „Spirkenfilz westlich vom Grubsee auf Fl.Nr.: 6972“ ND „Spirkenfilz west-nordwestlich vom Grubsee auf Fl.Nr.: 6920,6974/2 und 6973“ ND „Spirkenhangmoor Köpfinger Wiesen auf Fl.Nr.: 6630, 6628, 6627, 6627/1, 6626, 6625/2, 6624, 6624/2, 6624/3, 6624/4, 6624/5, 6625, 6618/2, 6623 und 6620“ ND „Streuwiese östlich von Höhenbrand auf Fl.Nr.: 5358, 5297, 5296, 5292, 5293 und 5381/2“ ND „Streuwiese westlich von Luttenbach auf Fl.Nr.: 6384/17, 6384 und 6384/2“
§ 32	Vogelschutzgebiet-Gebiet (Netz „Natura 2000)	ID-8031-471 „Mittleres Lechtal“
§ 32	FFH-Gebiet (Netz „Natura 2000)	ID-8131-371 „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“ ID-8131-301 „Moorkette von Peiting bis Wessobrunn“ ID-8331-302 „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG „Vogelfreistätte Ammersee-Südufer““

§ 30 BNatSchG schützt eine Vielzahl weiterer Flächen im Gemeindegebiet, insbesondere Moore, naturnahe Bachläufe, Riede, Röhrichte, Pfeifengraswiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Verlandungsbereiche, Magerrasen, magere Altgrasbestände und Streuwiesen.

Ein Großteil der im Gemeindegebiet nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wurden im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern des Landkreises Weilheim-Schongau erfasst. Es wurden insgesamt rund 393 ha amtlich kartierte Biotopflächen ermittelt. Zudem wurden während der Bestandserfassung im Sommer 2013 etwa 495 ha eigen kartierte Biotope aufgenommen.

Die Grenzen aller Schutzgebiete und schützenswerter Bereiche sind im Flächennutzungsplan dargestellt und erläutert.

### **3.2.2 Bedeutsame Lebensräume aus naturschutzfachlicher Sicht**

Das Gemeindegebiet weist sowohl quantitativ als auch qualitativ eine Vielzahl von naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräumen auf.

Lech und Ammer stellen die größten Fließgewässer und zudem die wichtigsten überregionalen Biotopverbundstrukturen dar. Im Gegensatz zum in weiten Teilen verbauten Lech, der nur noch in der Litzauer Schleife seine ursprüngliche Dynamik erahnen lässt, zeigt die Ammer noch ihren natürlichen Charakter eines Wildflusses. Beide Flüsse weisen mit ihren Begleitstrukturen einen hohen Artenreichtum der Flora und Fauna auf. So ist beispielsweise am Lech eine der größten bayerischen Uhupopulationen (*Bubo bubo*) beheimatet. Im Bereich der Lechleiten kommen zudem bedeutende Trockenhabitats vor.

Weitere wichtige Fließgewässer für den örtlichen Biotopverbund stellen Peitnach und Wielenbach dar. Der in Ost-West-Richtung fließende Wielenbach dient als wichtige Biotopverbindung zwischen den beiden FFH-Gebieten „Mittlerer Lech“ und „Moorkette zwischen Peiting und Wessobrunn“. Auch die Peitnach in Verbindung mit dem Schwarzlaichbach schafft einen Biotopverbund zwischen den beiden genannten FFH-Gebieten. Abschnittsweise weisen beide Gewässer einen naturnahen und mäandrierenden Verlauf auf. Teilweise, insbesondere die Peitnach innerhalb des Ortsbereichs, sind sie als verbaut einzustufen. In den Uferbereichen stocken oftmals galerieartige Auwaldsäume in Kombination mit feuchten Hochstaudenfluren. Kleinflächig kommen auch Großseggenriede und Naßwiesenbereiche im Uferbereich vor. Aus faunistischer Sicht stellen sie unter anderem für Libellen wie beispielsweise die als gefährdet eingestufte Blauflügelpracht-Libelle (*calopteryx virgo*), den deutschlandweit vom Aussterben bedrohten Edelkrebs (*Astacus astacus*) sowie seltenen Fischarten wie Koppe (*Cottus gobio*) und Äsche (*Thymallus thymallus*) einen wichtigen Lebensraum dar.

Hinsichtlich der Stillgewässer sind insbesondere der Grubsee und das ehemalige Absinkbecken des Kohlebergwerks, der sogenannte Schlammweiher von Bedeutung. Letzterer wird seit Jahren naturschutzfachlich gepflegt und weist einen bedeutenden Bestand seltener und bedrohter Pflanzen wie beispielsweise Kreuz-Enzian (*Gentiana cruciata*), Fleischfarbendes Knabenkraut (*Dactylorhiza incarnata*) und Sumpf-Stendelwurz (*Epipactis palustris*) auf.

Charakteristisch für die Lage am Alpenrand ist die vergleichsweise hohe Dichte von Mooren, da hierfür hohe Jahresniederschläge vorhanden sein müssen. Das Ge-

meindegebiet weist eine ganze Reihe solcher Moorlebensräume auf. Als Extremstandorte sind sie insbesondere für die Artenvielfalt aber auch für den Hochwasser- und den Klimaschutz von unschätzbarem Wert. Die Bestände im Gemeindegebiet setzen sich aus unterschiedlichen Niedermoor- und Hochmoorgesellschaften zusammen. Insbesondere die Randbereiche werden oftmals als Streuwiesen genutzt. Hervorzuheben sind unter anderem das Schwarzlaichmoor mit bedeutenden Zwerg-Birkenbeständen (*Betula nana*), das Oberblandermoor, das Weitfilz und das Seebachmoos.

Der hohe Anteil an Grünlandflächen bietet Greifvögeln günstige Jagbedingungen. In Kombination mit zahlreichen Einzelbäumen, Baumreihen und Feldgehölzen, die als Ansitzwarten und Bruthabitate von Bedeutung sind, finden insbesondere Rotmilan (*Milvus milvus*) und Schwarzmilan (*Milvus migrans*) einen idealen Lebensraum vor.

Rund die Hälfte der Gemeindefläche sind Waldflächen. Von naturschutzfachlicher Bedeutung sind hierbei einerseits die naturnahen Wälder feuchter Standorte, wie Moor- und Auwälder und andererseits Trockenstandorte wie etwa im Bereich Litzauer Schleife. Hier stocken Buntreitgras-Kiefernwälder und Seggen-Buchenwälder.

### **3.3 Denkmäler**

#### **3.3.1 Baudenkmäler**

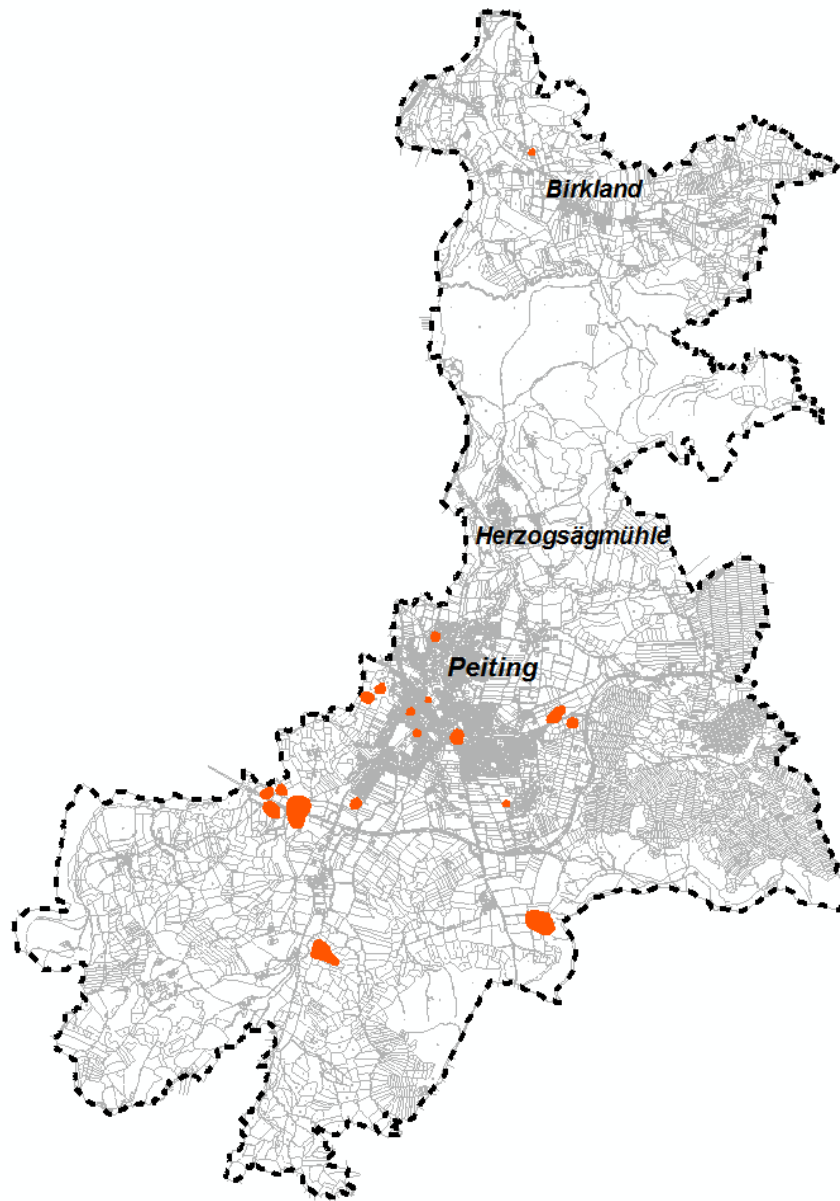
Die Unterschutzstellung von Baudenkmalern ist erforderlich, um den Fortbestand besonderer kultur- und zeitgeschichtlicher Gebäude zu sichern. Die bekannten Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz und unverkennbaren Merkmale alter historischer Handwerkskunst aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, welche ein öffentliches Interesse an Erhaltung begründen. Die Baudenkmäler sind in der Planzeichnung enthalten und im Anhang (Anlage 1) aufgeführt.

#### **3.3.2 Bodendenkmäler**

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege liegen zahlreiche nach Art. 3 BayDSchG geschützte Bodendenkmäler vor. Insbesondere aus der Zeit des römischen Reiches stammen viele Nachweise. Eine Auflistung aller Bodendenkmäler ist im Anhang (Anlage 2) enthalten. Die Bodendenkmäler sind im FNP dargestellt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

**Abbildung 2: Bodendenkmäler im Gemeindegebiet**



### **3.4 Historische Entwicklung**

Peiting zählt zu den ältesten Siedlungen des Lech-Ammerlandes. Funde aus der Stein- (3000 v. Chr.) und der Bronzezeit (1500 v.Chr.) sowie aus der Römer- und keltoromanischen Zeit (15 v. bis ca. 400 n.Chr.) zeugen von der frühen Akzeptanz dieses Ortes als Siedlungsstätte.

#### Peiting als Burgstandort

Mit der ersten Erwähnung Peitings um 1055 beginnt die geschichtliche Zeit. Im Jahre 1055 soll Welf IV. die "neue" Burg Peiting auf dem Schlossberg gebaut haben. Er wurde Herzog Welf I. von Bayern und damit Peiting der bedeutendste Mittelpunkt eines großen Gebietes in kultureller, politischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

### Pest und Elend in Peiting

Mit Welf VII. starben die Welfen im Lechraim aus, die Burg und die Grafschaft Peiting wechselten mehrfach den Besitzer. Neben dem sozialen Elend im 14. Jahrhundert verwüstete 1348 ein Erdbeben weite Landstriche, bei dem auch ein Teil der Welfenburg auf dem Schlossberg einstürzte. Dazu brach 1349 die Pest aus und es wurde in Peiting der erste Pestfriedhof am Fuße des Kreuzberges angelegt.

### Das Marktrecht für Peiting

Im Jahre 1438 gab Herzog Ernst Peiting das Marktrecht und ein eigenes Ortswappen (4. Wappenverleihung in Bayern). Die Peitinger hatten Rechte wie andere Städte und Märkte in Bayern. Die Stadt Schongau sah sich durch die Herausstellung Peitings "in ihren Freiheiten" beeinträchtigt und bat den Herzog, den Peitingern die gewährten Rechte wieder abzusprechen. Sie wurde aber mit ihrer Eingabe abgewiesen und Herzog Albrecht bestätigte am 10.03.1455 erneut den Peitingern die Marktrechte samt allem "sonderlich in Anbetracht ihrer getreuen und willigen Dienste, die sie unseren Vorvorderern und uns bisher getan haben". Die Unterdrückung der Bauern löste im 15. Jahrhundert die Bauernkriege aus, von denen Peiting nur in der Endphase 1525 betroffen wurde.

### Der Lech als Grenze

Das Auslaufen der bayerischen Untertanen über den Lech in das evangelische Schwaben war unter Todesstrafe verboten und damit der Lech eine tödliche Grenze. Als Folge der Glaubensspaltung brach dann im Jahre 1618 der 30jährige Krieg aus, der auch das Gemeindegebiet schwer in Mitleidenschaft zog.

### Not und Krieg in Peiting

1632 verwüsteten Schweden Peiting, zerstörten auch die Reste der Welfenburg und hinterließen Not und Elend. Als Folge dieser Gräueltaten und der Armut brach unter der Bevölkerung das "hitzige Fieber" (vermutlich Flecktyphus) aus, an dem in Peiting im Jahre 1632 etwa 400 Menschen starben.

1646 und 1648 kamen die Schweden und Franzosen nochmals nach Peiting. Die Bevölkerung floh in die Berge und es herrschte eine unbeschreibliche Not. Im Erbfolgekrieg fielen die Österreicher am 8. Mai 1693 über Peiting her, brandschatzten und plünderten es. 1741 brach der Österreichische Erbfolgekrieg aus und brachte erneut unsägliche Not. Am 21. Oktober 1763 brannte die "Obere Gasse" mit 23 Wohnungen ab. Am 2. Oktober 1802 brannten in Peiting 99 Häuser und 15 Getreidekästen ab. Aufgrund der Säkularisation im Jahre 1803 erlebte die gewerbliche Wirtschaft Peitings einen Niedergang. 1815/16 wurde das Land vermessen und das Kataster angelegt. Erst seit 1848 konnten Bauern freie Eigentümer sein.

### Die Neuzeit beginnt

Das 20. Jahrhundert brachte eine Zeit mit ungeheuer schnellen Entwicklungen, die bis zum heutigen Tag noch nicht zum Stillstand oder zu einem Ende gekommen sind. Mit dem Ende des Ersten Weltkrieges begann ein vollkommen neuer Abschnitt in der Geschichte Peitings – die Industrialisierung. Ein Kohlebergwerk wurde errichtet. In einem Zeitraum von nur 40 Jahren vollzog sich ein sprunghafter Strukturwandel vom reinen Bauerndorf zum Industriedorf. Der Zweite Weltkrieg brachte neues Leid und Elend. 1.500 aus ihrer ostdeutschen Heimat Vertriebene kamen als "Flüchtlinge" nach Peiting. Mit dem "Wirtschaftswunder" war ab 1948 auch in Peiting eine rasche Erholung von den wirtschaftlichen Schäden und dem menschlichen Elend des Krieges verbunden.

## Das Ende des Bergbaus

Im Jahre 1968 wurde das Kohlebergwerk geschlossen, in dem in den guten Zeiten bis zu 1.000 Beschäftigte arbeiteten. Es war die Zeit einer wirtschaftlichen Rezession. Unter Mithilfe von Kreis, Land und Bund sowie in Zusammenarbeit im Gemeinderat konnte mit der Ansiedlung neuer Industrien ein wirtschaftlicher Wiederaufstieg eingeleitet werden.

Seit der Landkreisreform 1972 gehört Peiting zum Landkreis Weilheim-Schongau und ist gemeinsam mit dem Nachbarort Schongau als politisches Mittelzentrum ausgewiesen. Die ab 01.01.1976 vollzogene freiwillige Eingemeindung der Gemeinde Birkland machte Peiting mit 7.515 ha Fläche zur flächengrößten Gemeinde des Landkreises.

## 3.5 Gemeindestruktur

### 3.5.1 Gebietsgröße/Flächenverteilung

Nachfolgende Übersicht zeigt die Nutzungsverteilung der Flächen im Gemeindegebiet zwischen 1980 und 2016.

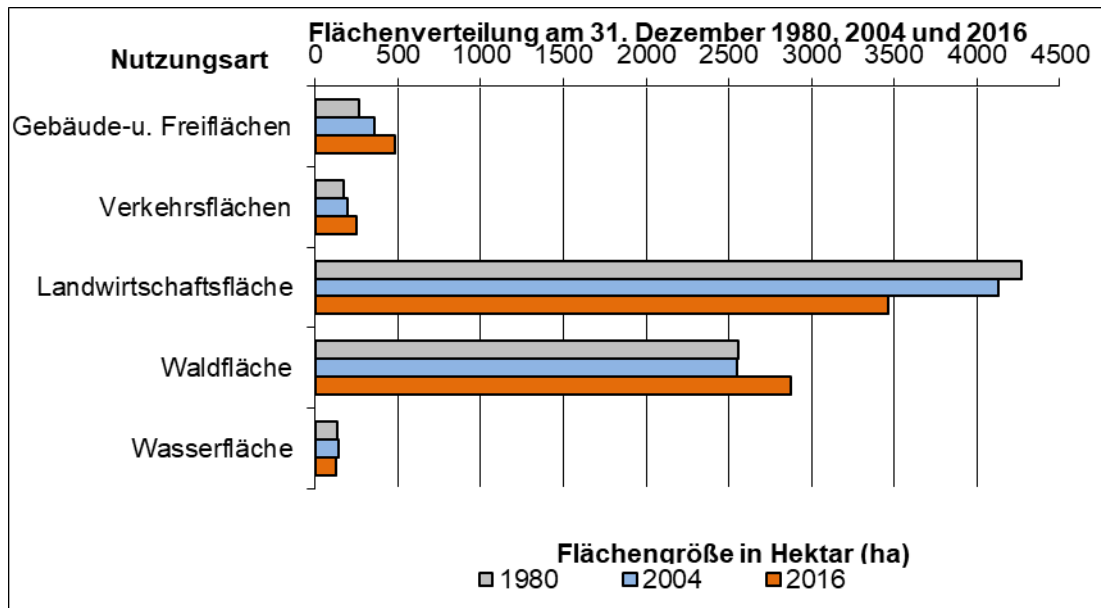
**Tabelle 4: Flächennutzung im Gemeindegebiet**

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember					
	1980		2004		2016	
	ha	%	ha	%	ha	%
Gebäude-u. Freiflächen bzw. Siedlungsfläche *	263	3,5	361	4,8	483	6,4
Verkehrsflächen	170	2,3	194	2,6	249	3,3
Landwirtschaftsfläche	4273	56,9	4131	55	3467	46,1
Waldfläche	2560	34,1	2550	33,9	2872	38,2
Wasserfläche	136	1,8	142	1,9	126	1,7
Gebietsfläche insgesamt	7514	100	7514	100	7513	100
dar. Siedlungs-und Verkehrsflächen	437	5,8	572	7,6	705	9,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2017

\*Vergleichbarkeit ab 2015 eingeschränkt, Umstellung von ALB auf ALKIS, daher teilweise geänderte Nutzungsartenzuweisung

**Abbildung 3: Flächennutzung**



Flächenverteilung; Datenquelle Statistik Kommunal, Grafik NRT 2018

Aus der Übersicht geht hervor, dass knapp die Hälfte des Gemeindegebietes landwirtschaftliche Nutzfläche, gut ein Drittel Waldflächen und rund 9,4 Prozent Siedlungs- und Verkehrsfläche sind. Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist ein relativ starker Rückgang zu erkennen, wohingegen die Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie die Waldflächen deutlich zugenommen haben. Diese Entwicklung ist u.a. dadurch zu begründen, dass südwestlich von Herzogsägmühle neue Aufforstungsflächen entstanden sind. Zum anderen erfolgen die Erweiterungen der Siedlungen an ihren Rändern in erster Linie auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ebenso der Bau der Ortsumfahrung Peiting der B 472 hat zu den Verschiebungen beigetragen.

### 3.5.2 Hauptfunktionen im Gemeindegebiet

Die Hauptwohnfunktion sowie die Arbeitsplatzfunktion konzentrieren sich innerhalb des Gemeindegebietes auf den Hauptort Peiting. Hier befinden sich auch die Hauptversorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs, die medizinische Grundversorgung, die Schulen sowie die Kindertagesstätten. Auch dem Ortsteil Birkland kann eine verstärkte Wohnfunktion zugerechnet werden. Hier befinden sich zudem mehrere soziale und kulturelle Angebote. Eine Sonderfunktion kommt dem Ortsteil Herzogsägmühle zu. Als soziale Einrichtung der Diakonie stellt Herzogsägmühle in seiner Struktur einen eigenständigen Ort mit Wohn- und Arbeitsplatzfunktion sowie den zugehörigen Versorgungseinrichtungen dar. Die übrigen Ortsteile weisen eine starke ländliche bzw. landwirtschaftliche Prägung aus.



### 3.5.3 Bevölkerung

#### 3.5.3.1 Bevölkerungsdichte und Ortsteile

Die Bevölkerungsdichte beträgt bei einer Einwohnerzahl von 11.302 EW (Stand 2016) 152 EW/km<sup>2</sup> und liegt somit leicht unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern mit 177 EW/km<sup>2</sup>.

Die Bevölkerung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Gemeindeteile:

**Tabelle 5: Übersicht der Einwohnerzahl pro Gemeindeteil (Stand: Juli 2018)**

Gemeindeteil	Einwohner (Hauptwohnsitz)
Birkland	589
Hausen	55
Herzogsägmühle	670
Kreut	38
Kurzenried	78
Peiting	9904
Ramsau	42

Die bevölkerungsreichsten Gemeindeteile sind, mit mehr als 500 Einwohner, Birkland, Herzogsägmühle und Peiting.



### 3.5.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet zwischen 1998 und 2016.

**Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung 1998-2016**

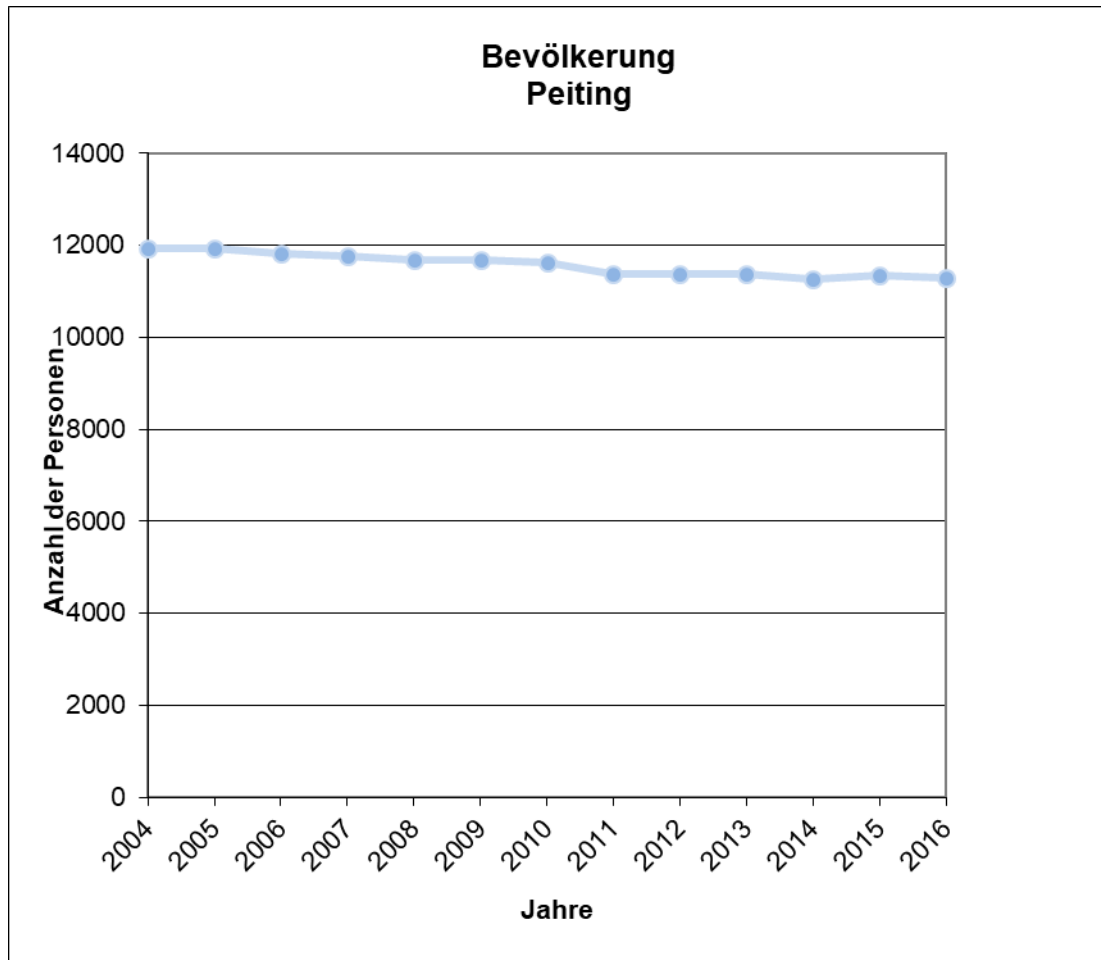
Jahr	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Saldo %
1998	11645	263	2,3
1999	11728	83	0,7
2000	11834	106	0,9
2001	11974	140	1,2
2002	11946	-28	-0,2
2003	12025	79	0,7
2004	11919	-106	-0,9
2005	11924	5	0,0
2006	11820	-104	-0,9
2007	11776	-44	-0,4
2008	11691	-85	-0,7
2009	11678	-13	-0,1
2010	11611	-67	-0,6
2011	11382	-229	-2,0
2012	11379	-3	0,0
2013	11359	-20	-0,2
2014	11269	-90	-0,8
2015	11334	65	0,6
2016	11302	-32	-0,3

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2017

Die Kurve zur Bevölkerungsentwicklung der letzten 18 Jahre zeigt einen Höchststand im Jahr 2003. Der sprunghafte Abstieg der Werte zwischen 2010 und 2011 hängt mit dem Zensus 2011 und einer Aktualisierung bzw. Anpassung der Zahlen zusammen.

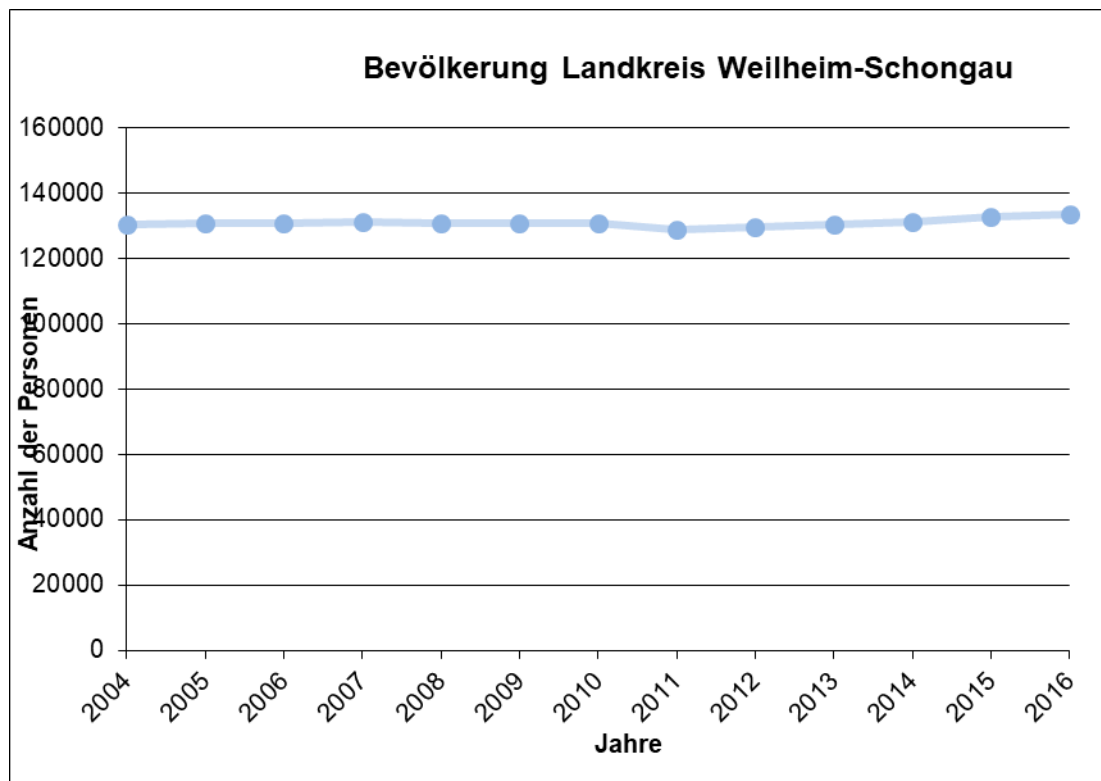
Unter Berücksichtigung der leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung im Landkreis und der positiven Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik für das Gemeindegebiet (siehe Kap. 4.1) ist gegenwärtig nicht von einem weiteren Bevölkerungsrückgang auszugehen, sondern vielmehr von einem leichten Bevölkerungsanstieg.

**Abbildung 4: Tendenz der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet**



Bevölkerungsentwicklung; Datenquelle Statistik Kommunal, Grafik NRT 2018

**Abbildung 5: Tendenz der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis**



Bevölkerungsentwicklung Datenquelle Statistik kommunal, Grafik NRT 2018

Im Landkreis Weilheim-Schongau blieb die Einwohneranzahl in den letzten Jahren annähernd gleich. Bedingt durch den Zensus 2011 und einer Aktualisierung bzw. Anpassung der Zahlen, gibt es auch hier einen leichten Knick in der Bevölkerungskurve. In den letzten 5 Jahren ist ein leichter Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen.

### 3.5.3.3 Bevölkerungsbewegungen

Nachfolgend ist die Bevölkerungsbewegung dargestellt. Man unterscheidet in natürliche Bevölkerungsbewegung -aus Geburten und Todesfällen- sowie in das Wanderverhalten aus Zu- und Fortzügen bezogen auf das Gemeindegebiet.

**Tabelle 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten im Gemeindegebiet**

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung		Wanderungen		Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme
	Lebend Geborene	Gestorbene	Zugezogene	Fortgezogene	
1960	174	90	1157	997	244
1970	134	104	1317	1305	42
1980	99	136	1056	988	31
1990	127	155	845	643	174
2000	127	137	851	735	106
2007	84	148	663	642	-43
2008	78	144	688	711	-89
2009	85	153	701	645	-12
2010	86	147	633	639	-67
2011	96	140	736	681	11
2012	75	160	756	676	-5
2013	84	163	688	629	-20
2014	88	148	751	783	-92
2015	81	162	928	784	63
2016	103	173	884	839	-25

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal Januar 2011 und 2017

Die Tendenzen der demographischen Entwicklung zeigen sich auch in der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Die Zahl der Geburten ist in den letzten Jahren vergleichsweise konstant geblieben. Über einen längeren Zeitraum betrachtet ist jedoch ein Rückgang zu verzeichnen. So sank beispielsweise die Anzahl der Geburten von 1970 bis 2012 um ca. 37 %. Zudem ist die Zahl der Todesfälle im Vergleich zu den Geburten deutlich höher. Teilweise kann dies durch das Wanderungsverhalten ausgeglichen werden, da die Zahl der Zuzüge im vgl. zu den Fortzügen meist überwiegt.

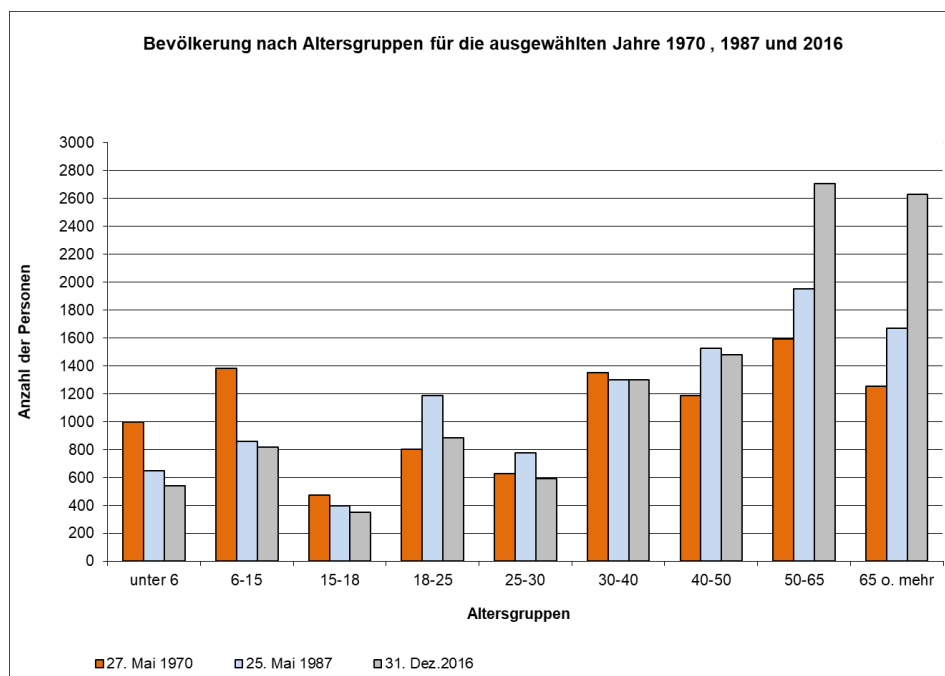
### 3.5.3.4 Altersstruktur

**Tabelle 8: Entwicklung der Altersstruktur zwischen 1970 und 2014**

Alter von...bis...	Bevölkerung am		
	27. Mai 1970	25. Mai 1987	31. Dez.2016
unter 6	996	649	541
6-15	1383	859	817
15-18	472	396	350
18-25	804	1189	886
25-30	626	777	592
30-40	1350	1301	1298
40-50	1187	1526	1481
50-65	1590	1952	2708
65 o. mehr	1256	1670	2629
<b>Insgesamt</b>	<b>9664</b>	<b>10319</b>	<b>11302</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2017

**Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1970-2016**

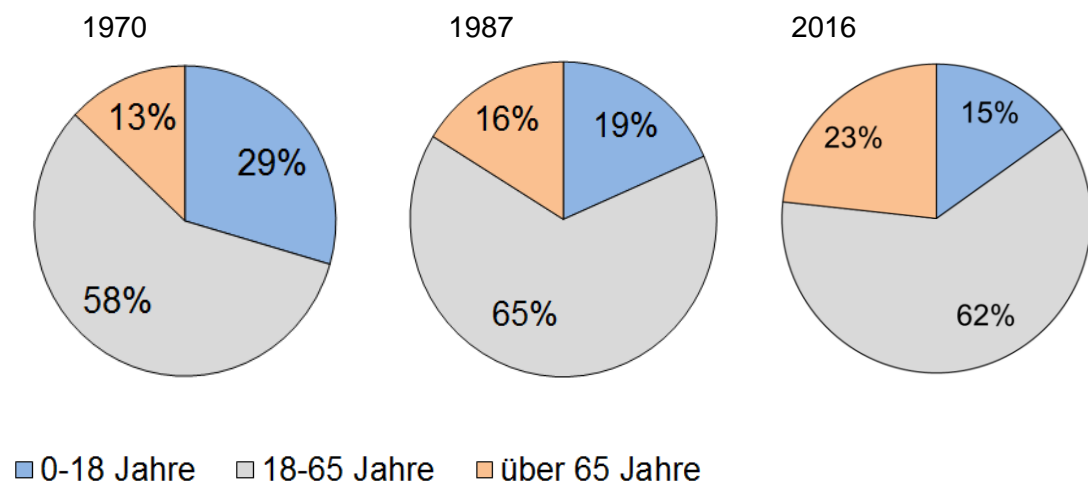


Altersstruktur; Datenquelle Statistik kommunal, Grafik NRT 2018

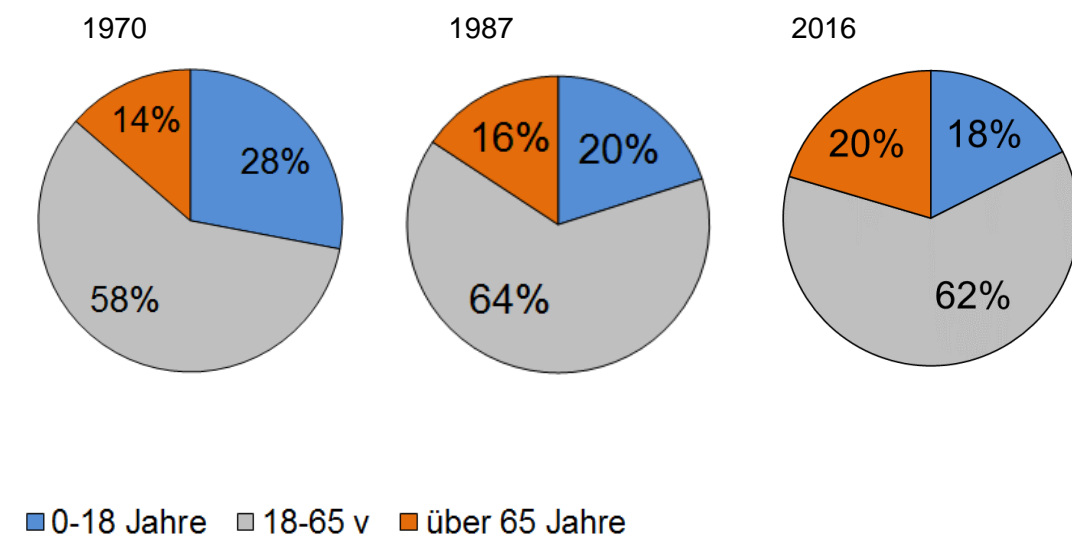
Auch im Markt Peiting werden der bayern- und deutschlandweite Trend der Abnahme der Geburtenzahlen und die damit einhergehende langfristige Überalterung der Bevölkerung deutlich sichtbar.

**Abbildung 7: Prozentualer Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in %**

Markt Peiting



Landkreis Weiheim-Schongau

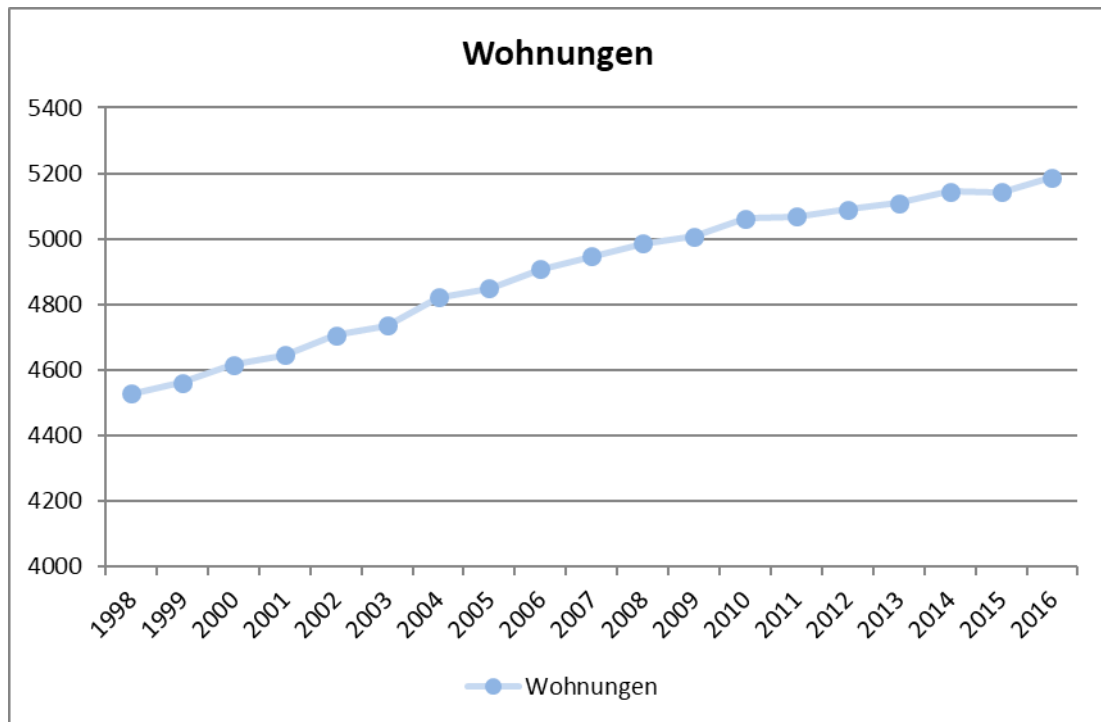


Die Tendenz zur Überalterung zeigt sich insbesondere, wenn man den Anteil der Kinder- und Jugendlichen sowie der über 65-jährigen betrachtet. Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen hat von 1970 bis 2016 deutlich abgenommen. Auf Gemeindeebene hat sich die Anzahl nahezu halbiert. Zusätzlich lässt sich sagen, dass die Gruppe der Berufstätigen zwischen den Jahren 1987 und 2014 geschrumpft ist, die Gruppe der Rentner ist hingegen weitergewachsen.

### 3.5.4 Wohnsiedlungsentwicklung

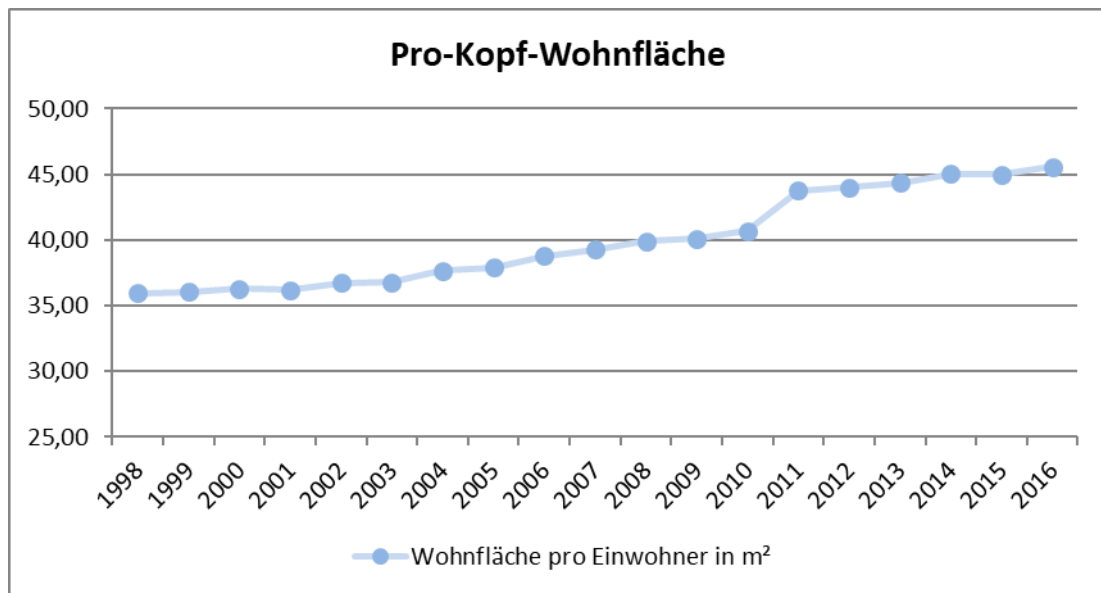
Obwohl die Bevölkerung in Peiting in den letzten Jahren annähernd konstant geblieben bzw. sogar leicht zurückgegangen ist, ist die Anzahl der Wohnung kontinuierlich gestiegen. Für das Jahr 2016 waren 5.188 Wohnungen gemeldet.

**Abbildung 8: Zahl der Wohnungen im Gemeindegebiet**



Auch die Pro-Kopf-Wohnfläche ist stetig angestiegen. Während 1998 noch durchschnittlich 35,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner ermittelt wurden, lag der Wert 2016 bei 45,57 m<sup>2</sup>. Der sprunghafte Anstieg der Werte zwischen 2010 und 2011 hängt mit dem Zensus 2011 und einer Aktualisierung bzw. Anpassung der Zahlen zusammen. Setzt sich der Trend linear fort, so ist 2029 von einer durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> auszugehen. Allerdings haben mehrere Faktoren, insbesondere der Anstieg der Immobilienpreise einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche, so dass nicht unbedingt von einem weiteren linearen Anstieg auszugehen ist.

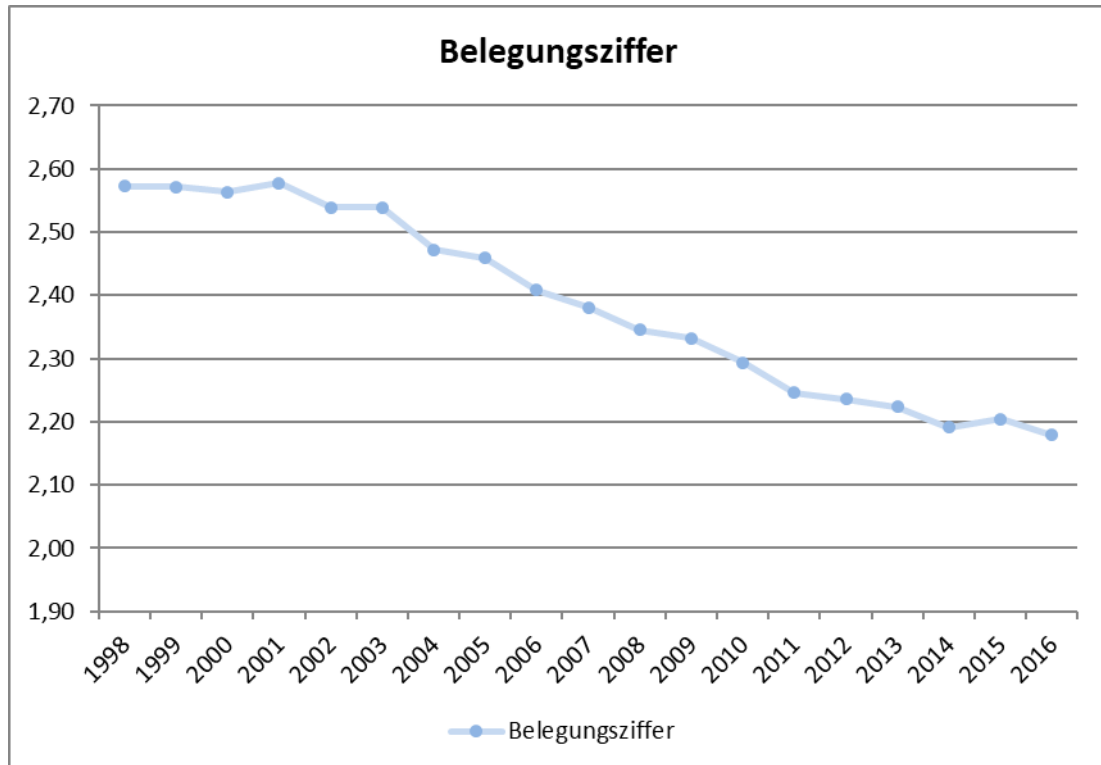
**Abbildung 9: Pro-Kopf-Wohnfläche im Gemeindegebiet**





Einen weiteren wichtigen Anhaltspunkt zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Siedlungsflächen liefert die Belegungsziffer. Sie gibt an wie viele Einwohner durchschnittlich auf eine Wohneinheit kommen. Die Auswertung der vergangenen 15 Jahre zeigt einen kontinuierlichen Rückgang von 2,57 (im Jahr 1998) auf 2,18 (im Jahr 2016).

**Abbildung 10: Wohnungsbelegung (Einwohner/Wohneinheit)**



### 3.5.5 Erwerbs- und Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur Peitings ist vorwiegend durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt. Insgesamt kann Peiting ein vielfältiges Gewerbeangebot aus Handel, Handwerk, Dienstleistung, freie Berufe und Gastronomie aufweisen.

#### 3.5.5.1 Erwerbsstruktur / Pendler

In der Tabelle ist die Verteilung der Arbeitnehmer nach Wirtschaftszweigen dargestellt.

**Tabelle 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gemeindegebiet**

	sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer im 30. Juni						
	2006	2007	2008	2009	2010	2014	2016
	Beschäftigte am Arbeitsort	3543	3611	3665	3653	3727	4685
dav. männlich	1896	2014	1996	1948	1967	2336	2472
weiblich	1647	1597	1669	1705	1760	2349	2533
dav. <sup>1)</sup> Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei	•	•	12	13	16	12	18
Produzierendes Gewerbe	•	•	1525	1474	1444	1424	1427
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	•	•	468	448	443	503	584
Unternehmensdienstleister	•	•	191	185	213	248	284
öffentliche und private Dienstleister	•	•	1469	1533	1611	2498	2647
Beschäftigte am Wohnort	3810	3897	3961	3976	4021	4533	4643
Pendlersaldo <sup>2)</sup>	-267	-286	-296	-323	-294	152	317

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2017

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008);

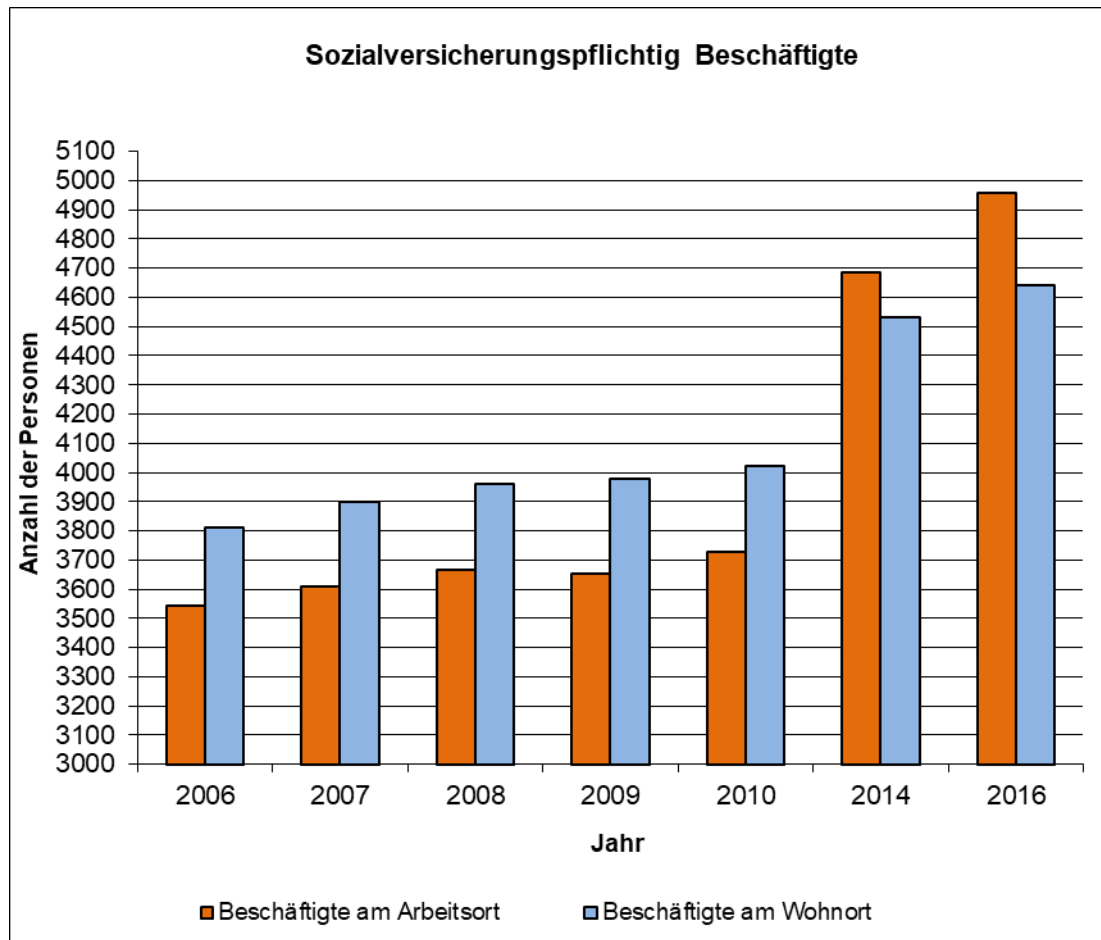
<sup>2)</sup> Beschäftigte am Arbeitsort abzüglich Beschäftigt am Wohnort;

Zeichenerklärung des Bayerischen Landesamtes für Statistik:

- Wert geheim zu halten, unbekannt oder nicht rechenbar

Die Statistik zeigt (vgl. Abbildung 11), dass die Anzahl der Beschäftigten in Peiting deutlich gestiegen ist. Bereits in den letzten Jahren ist der Auspendlerüberschuss zurückgegangen. 2014 konnte die Marktgemeinde bereits einen positiven Pendlersaldo verzeichnen, welcher bis zum Jahr 2016 sogar auf 317 anstieg. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll die Bedeutung von Peiting als Mittelzentrum weiter gestärkt werden. Während das produzierende Gewerbe hinsichtlich der Anzahl der Beschäftigten insgesamt eher rückläufig ist, können im Dienstleistungsbereiche deutliche Zuwächse verzeichnet werden.

**Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort**



Beschäftigungsstruktur; Datenquelle Statistik Kommunal, Grafik NRT 2018

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gemeindegebiet ist über den Betrachtungszeitraum von 2006 – 2016 deutlich gestiegen. Demnach sind rund 43,9 % der Bevölkerung sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Trotz leicht rückläufiger Zahlen im produzierenden Gewerbe ist insgesamt eine anhaltende positive Entwicklung der Arbeitsplatzsituation im Gemeindegebiet zu verzeichnen.

Wichtige überregionale Arbeitgeber im Umfeld von Peiting sind insbesondere die beiden in Schongau ansässigen Firmen UPM-Kymmene und Hoerbiger.

### **3.5.5.2 Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistung**

Handwerk, Dienstleistungen und der Einzelhandel weisen in Peiting ein großes Angebot auf. Vertreten werden die Interessen der Gewerbetreibenden durch den Gewerbeverband Peiting.

Für den Einzelhandel wurde 2010 ein Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben (Heider 2010). Schwerpunkt der Untersuchungen stellte hierbei die Ortsmitte dar. Die Verteilung des Einzelhandels konzentriert sich überwiegend um den Hauptplatz und den angrenzenden Straßen, insbesondere Poststraße, Freistraße, Azamstraße und Schongauer Straße. Die großen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Supermärkte und Discounter liegen überwiegend an den gut erreichbaren Ausfallstraßen (z. B. Münchener Straße, Schongauer Straße).

Die größte Kaufkraft ist mit 57 % Marktanteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Auffällig ist die mit rund 75 Ladeneinheiten vergleichsweise niedrige Anzahl an Geschäften. Auch der Umsatz des Einzelhandels pro Einwohner liegt im Vergleich mit anderen Kommunen zurück. Die Defizite der Ortsmitte werden unter anderem mit der Verkehrsbelastung begründet. Zudem sind die beiden wesentlichen Geschäftsbereiche der Ortsmitte fußläufig relativ weit voneinander entfernt und ohne funktionierende Verbindung. Positiv hingegen sind die günstigen städtebaulichen Voraussetzungen (gut ausgebildeter Ortskern mit historischem Hauptplatz) sowie ein breitgefächertes Branchenmix des Einzelhandels.

Naturgemäß weist die historische Ortsmitte nur wenige Möglichkeiten zur Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte auf. Eine mögliche Erweiterungs- bzw. Entwicklungsfläche ist hierbei der derzeitige Parkplatz zwischen Müller- und Poststraße.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele des Entwicklungskonzepts aufgeführt:

- Position der Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich und zentralen Geschäfts- und Wohnstandort stärken.
- Imageverbesserung in Peiting und der Region als Einkaufsziel und als attraktive und lebendige Ortsmitte.
- Ergänzende Nutzung des Fremdenverkehrs zur Standortstärkung.
- Anziehungskraft der Ortsmitte durch Verbesserungen der Qualität und durch neue Angebote stärken.
- Immobilien und Betriebe als Faktoren der Standortstärkung.
- Sicherung der gesamtörtlichen Einzelhandelsattraktivität.
- Konzeptionelle und aktiv gestaltende Einzelhandels- und Ortsmittinentwicklung.

### 3.5.5.3 Handel und Dienstleistungen

Handel und Dienstleistungen stellen einen Beschäftigungsschwerpunkt in Peiting dar.

In der Gemeinde sind folgende Handels- und Dienstleistungsunternehmen ansässig:

**Tabelle 10: Branchenübersicht**

<b>Branchen</b>	<b>Anzahl der Firmen (Mehrfachnennungen möglich)</b>
Auto & Verkehr	13
Bauen & Wohnen	41
Bildung & Erziehung	4
Essen & Trinken	11
Gesundheit & Medizin	15
Großhandel & Vertrieb	12
Handel & Shopping	64
Hersteller & Industrie	25
Im- & Export	6
Recht & Geld	17
Reise & Übernachtung	6
Schönheit & Wellness	15
Service & Dienstleistung	110
Sport & Freizeit	9

Quelle: [www.peiting.de/wirtschaft/index-gewerbedatenbank](http://www.peiting.de/wirtschaft/index-gewerbedatenbank), Stand: 04.04.2018

Im Bereich Handel- und Dienstleistung besteht ein breiter Branchenmix, der sich hauptsächlich auf den OT Peiting konzentriert.

### 3.5.5.4 Land- und Forstwirtschaft

Der Großteil der Gemeindefläche dient nach wie vor der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle 11: Landwirtschaftliche Betriebe im Gemeindegebiet Peiting**

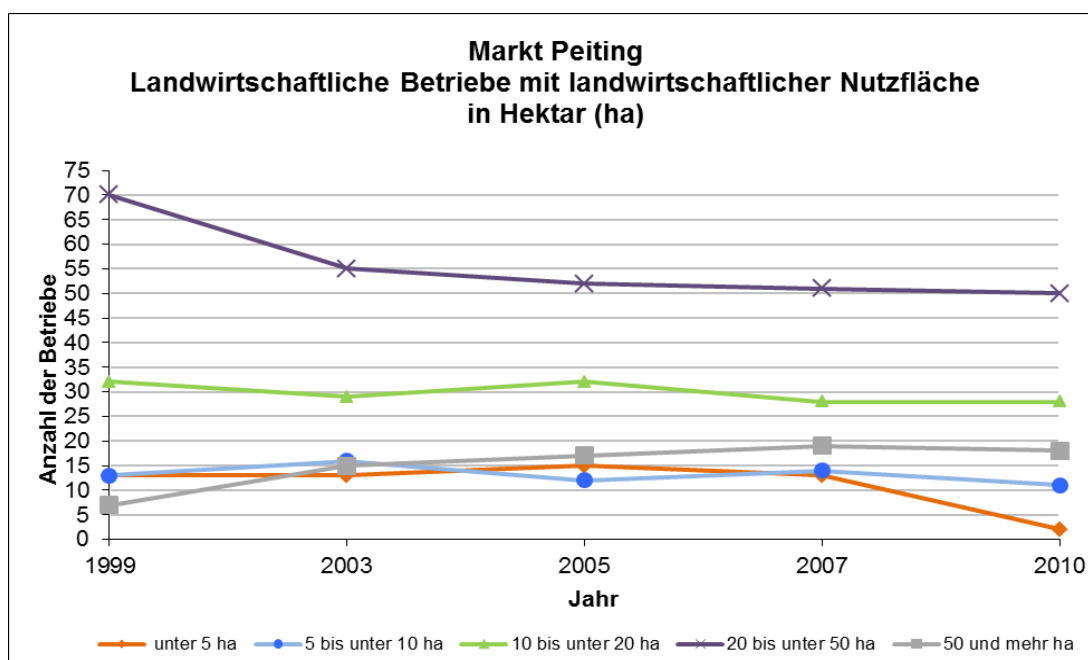
Jahr	1999	2003	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>
<b>Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe</b>	135	128	128	125	109
davon mit landwirtschaftlich genutzter Fläche von .....ha					
unter 5	13	13	15	13	2
5 bis unter 10	13	16	12	14	11
10 bis unter 20	32	29	32	28	28
20 bis unter 50	70	55	52	51	50
50 und mehr	7	15	17	19	18

<sup>1)</sup>: Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal

Insgesamt ist eine leicht rückläufige Entwicklung bei der Zahl der Betriebe zu erkennen. Lediglich die Zahl der Betriebe mit einer Größe von mehr als 50 ha hat im Zeitraum zwischen 1999 und 2010 zugenommen. Die Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass die Landwirtschaft im Haupterwerb für kleinere Betriebe auf Grund der Entwicklung der Marktpreise für landwirtschaftliche Erzeugnisse zunehmend unrentabel wird, so dass vermehrt kleinere Höfe ihren Betrieb einstellen. Betriebe mit einer entsprechenden Größe können rentabel wirtschaften, was den Anstieg der Betriebe mit 50 und mehr ha erklärt.

**Abbildung 12: Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Gemeindegebiet**



Datenquelle Statistik Kommunal, Grafik NRT 2015

### **3.5.5.5 Tourismus / Naherholung**

Verglichen mit den bayernweiten Übernachtungszahlen weist der Fremdenverkehr in Peiting eine eher unterdurchschnittliche Bedeutung auf. Vor allem die nahe gelegenen Ortschaften Bad Kohlgrub, Oberammergau und Murnau a. Staffelsee weisen deutlich mehr Gästeübernachtungen auf. Dennoch liegt Peiting hinsichtlich der Übernachtungszahlen innerhalb des Landreises an vierter Position hinter den Gemeinden Bernried, Steingaden und Seeshaupt. Im Gemeindegebiet besteht insgesamt ein Übernachtungsangebot von ca. 250 Gästebetten in Pensionen, Hotels und Ferienwohnungen. Derzeit liegt die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten bei rund 25 %. Es besteht daher kein quantitativer Bedarf an zusätzlichen Übernachtungskapazitäten. Allerdings wurde, insbesondere von Seiten der größeren ortsansässigen Unternehmen mehrmals der Wunsch nach qualitativ höherwertigen Übernachtungsangeboten geäußert. Diese Nachfrage könnte beispielsweise durch ein Hotel gedeckt werden.

Die Lage in der bayerischen Tourismusregion „Pfaffenwinkel“ mit einer reizvollen und kulturhistorisch wertvollen Landschaft im Alpenvorland bedeutet grundsätzlich einen hohen touristischen Wert. Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten in den nahe gelegenen Alpen oder den vorhandenen (Bade-)Seen, eine naturschutzfachliche besonders vielseitige und wertvolle Landschaft und eine gute innerörtliche Ausstattung (Wellenfreibad, Eissporthalle, Reitanlage, etc.) belegen den hohen Freizeitwert der Marktgemeinde. Hinzu kommt eine hohe Dichte an historischen und kulturellen Sehenswürdigkeiten im nahen Umfeld wie beispielsweise der Wieskirche (UNESCO Weltkulturerbe), die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohen Schwangau, den örtlichen Museen im Klosterle sowie „Villa Rustica“ und mehreren Kapellen. Durch Peiting verlaufen mit dem „König-Ludwig-Weg“ und der „Romantischen Straße“ zudem zwei Fernwanderwege. Für Fahrradfahrer besteht ein umfangreiches Radwegenetz. Auch für Großveranstaltungen wie beispielsweise die Passionsspiele in Oberammergau oder das Oktoberfest bietet sich Peiting als Ausgangsbasis an.

## **3.6 Gemeinbedarfseinrichtungen**

### **3.6.1 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit**

Im Markt Peiting befindet sich das Rathaus, Hauptplatz 2, welches gleichzeitig Sitz der Verwaltung ist. Das Bauamt ist in einem separaten Gebäude, Hauptplatz 4, untergebracht. Der Bauhof ist nahe an der Bahnhofstraße untergebracht.

Die nächste Polizeistation ist in Schongau.

### **3.6.2 Schulen**

Peiting verfügt über zwei Grundschulen. Die Alfons-Peter-Grundschule (Kampfgartenweg 18) hat eine Kapazität für 13 Klassen, die Joseph-Friedrich-Lentner Grundschule (Ludwigstr. 4) unterrichtet derzeit 7 Klassen. Beide Schulen bieten zudem eine Mittagsbetreuung an.

Ferner gibt es eine Mittelschule (Ludwigstraße 4a) mit rund 305 Schülern (Stand Schuljahr 2013/2014) in der die Schüler der Klassen 5-10 unterrichtet werden. Die Schule hat ein Inklusionsprofil und bietet eine offene Ganztagesbetreuung an.

In Herzogsägmühle gibt es zudem eine Förderschule.

Wie aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich schwankte die Anzahl der Schüler über die Jahre geringfügig, sank jedoch in der langjährigen Tendenz kontinuierlich. Dies spiegelt wiederum die demographische Entwicklung (Geburtenrückgang, Überalterung) wieder.

**Tabelle 12: Übersicht Schülerzahlen 2003-2017**

Schuljahr	Anzahl der Schüler
2002/2003	967
2003/2004	1000
2004/2005	993
2005/2006	977
2006/2007	935
2007/2008	899
2008/2009	895
2009/2010	802
2010/2011	765
2011/2012	753
2012/2013	746
2013/2014	732
2014/2015	753
2015/2016	k. A.
2016/2017	778

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal

Mit der Albrecht-Schnitter-Schule und einer Fachschule für Heilerziehungspflege gibt es im Ortsteil Herzogsägmühle zwei berufliche Schulen.

Für die Jugend- und Erwachsenenbildung bietet die Volkshochschule Peiting, Ammergauerstraße 2, ein umfangreiches Bildungsangebot an.

Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen befinden sich in Schongau, Peißenberg und Weilheim.

### 3.6.3 Kindertagesstätten

Im Gemeindegebiet gibt es insgesamt 10 Kindertageseinrichtungen mit zusammen 498 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter zwischen unter 3 Jahren bis 14 Jahren; davon waren im Jahr 2017 411 ausgelastet. Für die letzten Jahre kann sowohl ein leichter Anstieg der Belegungszahlen als auch der angebotenen Plätze festgestellt werden (vgl. Tabelle 14).



**Tabelle 13: Überblick Kindertagesstätten**

Einrichtung	Adresse
Peiting	
Kindergarten "Waldmäuse"	Münchner Str. 11, 86971 Peiting
Kindergarten am Gumpen	Gumpenweg 1, 86971 Peiting
Kindergarten am Rathaus	Hauptplatz 3, 86971 Peiting
Kinderhaus Untereggstraße	Untereggstraße 4, 86971 Peiting
Kindergarten St. Michael	Angermosstraße 4, 86971 Peiting
Therese-Peter-Haus-für-Kinder – Kindergarten	Kampfgartenweg 20, 86971 Peiting
Therese-Peter-Haus-für-Kinder – Kindergruppe	Kampfgartenweg 18, 86971 Peiting
Waldkindergarten Peiting „Die Wurzelzwerge“(e.V.)"	Raiffeisenweg 5, 86971 Peiting
Frauen- und Familienzentrum „Lichtschaukel e.V.“	Münchener Straße 13, 86971 Peiting
Birkland	
Kindergarten Birkland	Aich 11, 86971 Peiting - Birkland
Herzogsägmühle	
Naturkindergarten am Weiherhäusle	Weiherstr. 2, 86971 Peiting-Herzogsägmühle

**Tabelle 14: Betreuungsplätze und Auslastung der Kindertageseinrichtungen**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Plätze	betreute Kinder insgesamt	betreute Kinder nach Altersgruppen			
				< 3 Jahre	3 - 6 Jahre	6-11 Jahre	11-14 Jahre
2007*	9	378	381	25	242	109	5
2008*	9	351	346	13	228	97	8
2009**	9	376	344	21	226	84	13
2010**	9	385	366	35	222	97	12
2011**	9	375	365	35	224	98	8
2012**	10	414	382	33	251	93	5
2013**	10	414	386	40	249	91	6
2014**	10	495	398	37	267	92	2
2015**	10	520	406	34	264	96	12
2016**	10	522	420	43	277	87	13
2017**	10	498	411	44	255	104	8

\*Stichtag 15. März Bayrisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal April 2013 und Juni 2015

\*\*Stichtag 01. März Bayrisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal April 2013 und August 2016, Februar 2018

Darüber hinaus gibt es ein Angebot an privaten Tagespflegeangeboten.

### 3.6.4 Gesundheitliche Einrichtungen

Peiting verfügt über folgenden Einrichtung die der Gesundheitsvorsorge und medizinischen Betreuung dienen:

**Tabelle 15: Übersicht Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge**

Anzahl	Branche
6	Allgemeinmedizin / Praktische Ärzte
7	Zahnarzt
1	Augenarzt
2	Internisten
1	Kinderarzt
4	Orthopäden/Chirurgen
3	Psychiater / Psychotherapie / Psychoanalyse
3	Apotheke
9	Physiotherapie/ Krankengymnastik
3	Heilpraktiker

Die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Schongau und Weilheim und sind über einen Klinikverbund zusammengeschlossen.

Darüber hinaus gibt es mehrere Einrichtungen für ältere Menschen. Zur Betreuung und Pflege von alten Menschen bietet derzeit das Seniorenzentrum der Arbeiterwohlfahrt rund 139 Personen eine Betreuung an. Weitere Betreuungsmöglichkeiten werden im Ortsteil Herzogsägmühle über das Schöneckerhaus (Wohn- und Pflegeheim) angeboten. Zudem gibt es ambulante Pflegeangebote.

**Tabelle 16: Einrichtungen für ältere Menschen**

<b>Jahr*</b>	<b>Anzahl der Einrichtungen</b>	<b>Plätze</b>	<b>Bewohner</b>
2002	2	257	253
2004	2	253	245
2006	2	246	243
2008	3	250	247
2010	3	257	256
2012	3	257	253
2014	3	256	236
2016	3	242	238

\*Stichtag 15. Dezember Bayrisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal, 2018

### **3.6.5 Kirchliche Einrichtungen**

Für die seelsorgerische Betreuung sind der katholische Pfarrverband Peiting-Hohenpeißenberg, das katholische Pfarramt Wessobrunn und die Evang. Luth. Kirchengemeinde Peiting- Herzogsägmühle zuständig. Den Pfarreien sind diverse Sozialeinrichtungen angeschlossen. Die Hauptkirchen im Gemeindegebiet sind:

- katholische Pfarrkirche St. Michael, Peiting
- katholische Wallfahrtskirche Maria Egg, Peiting
- katholische Pfarrkirche St. Anna, Birkland
- evangelische Christuskirche, Peiting
- evangelische Martinskirche, Herzogsägmühle
- neuapostolische Kirche, Peiting

Darüber hinaus gibt es im Gemeindegebiet noch 7 sog. Riedschaftskapellen:

- Ödenhof
- Kreut
- Kurzenried
- Höfle
- Hausen
- Grabhof
- Hohenbrand

### 3.6.6 Kulturelle Einrichtungen, Vereine, Verbände

Im Gemeindegebiet gibt es eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden, die das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde prägen. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

**Tabelle 17: Übersicht der Vereine und Verbände des Gemeindegebietes**

<b>Vereine und Verbände inkl. aller Ortsgruppen</b>	
<b>insgesamt</b>	<b>117</b>
davon	
Gartenbau	3
Hilfe/Gesundheit/Feuerwehr	9
Kirche	8
Kultur	18
Politik	9
Sport	35
Sozial	10
Tierzucht	7
Sonstiges	18

Quelle: www.peiting.de; Zusammenstellung NRT 2018

Im Gemeindegebiet werden zwei Museen betrieben. Das Museum im Klösterle, Kapellenstraße 1, beinhaltet eine lebendige Dokumentation der Geschichte Peitings - von der Vorgeschichte bis zur jüngsten Vergangenheit. Zudem ist hier die Gemeinde und Pfarrbücherei untergebracht. Die Villa Rustica, nahe der Lechbrücke an der Bundesstraße B 17 ist ein ehemaliges römisches Landgut inkl. Badeanlage, welches im Zuge von Grabungsarbeiten, 1956 entdeckt wurde. Es handelt sich hierbei um eines der in Deutschland seltenen Atriumshäuser.

### 3.6.7 Sportliche Einrichtungen

Die größte Sportanlage befindet sich an der Alfons-Peter-Straße. Neben Mehrzweckhalle, Sport- und Tennisplätzen findet sich hier auch eine Eissporthalle.

In der Ammergauer Straße befindet sich das beheizte Wellenfreibad. Reitanlagen sind am Schlammweiher und der Schachtstraße vorhanden.

Weitere Sport- und Fußballplätze in Peiting:

- Münchener Straße
- Bahnhofstraße

Die räumliche Verteilung der bestehenden Sportstätten ist günstig.

Eine Ergänzung des Sportstättenangebots ist im Bereich der ehemaligen Gemeindegriesgrube vorgesehen. Hier sollen zukünftig zwei neue Sportplätze inkl. Funktionsgebäude errichtet werden. Der entsprechende Bebauungsplan (Nr. 77) befindet sich in Aufstellung.

Darüber hinaus sind Sport- und Bolzplätze in Birkland und Herzogsägmühle vorhanden.

### 3.6.8 Feuerwehren

Die Ortsteile Peiting, Birkland und Herzogsägmühle verfügen jeweils über eigene Feuerwehren.

**Tabelle 18: Freiwillige Feuerwehren nach Ortsteilen**

	Adresse
Freiwillige Feuerwehr Peiting	Ferdinand-Reber-Str. 21, 86971 Peiting
Freiwillige Feuerwehr Birkland	Berg 3, 86971 Peiting/Birkland
Werksfeuerwehr Herzogsägmühle	Werkstraße 8, 86971 Herzogsägmühle

## 3.7 Verkehr

### 3.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Peiting ist durch die beiden Bahnhöfe Peiting Nord und Peiting Ost an die Bahnlinie Augsburg – Schongau der Bayerischen Regiobahn angebunden. Beide Bahnhöfe sollen demnächst umgebaut bzw. saniert werden.

Als wichtigste Buslinien sind die Linien nach Schongau, Weilheim, Garmisch-Partenkirchen und Steingaden zu nennen, die über den Regionalverkehr Oberbayern betrieben werden.

### 3.7.2 Straßenverkehr

Durch die Lage am Schnittpunkt dreier Bundesstraßen ist der Markt gut an das überregionale (Straßen-)Verkehrsnetz angeschlossen. In Ost-West-Richtung wird das Gemeindegebiet südlich von Peiting von der B 472, Marktoberdorf – Irschenberg gequert. Die B 17 verläuft von Augsburg nach Füssen in Nord-Süd-Richtung und über die B 23 ist die Gemeinde an Garmisch-Partenkirchen angebunden. Über die B 17 erfolgt etwa 30 km östlich von Peiting der Anschluss an die Bundesautobahn BAB A 96. Die Staatsstraße St 2014 bildet eine wichtige Verbindung von Peiting nach Birkland und weiter nach Apfeldorf. In Gegenrichtung stellt sie die kürzeste Verbindung zwischen Peiting und Schongau dar und führt weiter nach Schwabsoien.

Als problematisch wird das vergleichsweise hohe Verkehrsaufkommen innerorts, trotz bestehender südlicher Umgehungsstraße erachtet. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Transver 2012) entsprechende Maßnahmenvorschläge erarbeitet.

Bedingt durch die zerstreute Siedlungsstruktur besteht zudem ein dichtes Netz an Kreis- und Gemeindestraßen, die für die Anbindung an das Mittelzentrum Peiting und den überregionalen Straßenverkehr sorgen.

### **3.7.3 Fuß- und Radwegenetz**

Neben den Fußwegen in den Siedlungsbereichen gibt es auch überörtliche Radwanderwege, die über die Gemeindegrenzen hinausgehen und einen bedeutsamen Beitrag zur Naherholung und für den Tourismus leisten. Wichtige Rad- und Wanderwegeverbindungen sind:

- Auf den Lechhöhen: Peiting – Kreut – Riesen – Hirschau – Lechbruck – Gründl – Steingädle – Urspring – Jagdberg – Illach – Maderbichl – Deutenried – Grub – Langenried – Lamprecht - Peiting.
- Auf der romantischen Straße: Peiting – Rottenbuch – Schönegg – Wildsteig – Wieskirche – Steingaden – Riesen – Kreut - Peiting.
- Bergwerkstour: Peiting – Peißenberg – Hohenpeißenberg – Peiting-
- Durch Moor und Filz: Peiting – Hausen – Hohenbrand – Forst – Birkland - Wes-sobrunn – Seehäusl – Birkland – Herzogsägmühle – Peiting.

Die Strecken sind einheitlich beschildert und Teil eines gemeindeübergreifenden Radwegekonzeptes. Darüber hinaus gibt es einige Radwege entlang der Hauptstraßen, wie im Bereich der B 472 östlich von Peiting oder entlang der B 23 südlich von Peiting.

Die überörtlichen Rad- und Wanderwege sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **3.7.4 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich am Bahnhof Peiting Nord, am Hauptplatz, an der Poststraße, am Sonnenbichl, an der Münchener Straße im Bereich Kindergarten/Sportplatz, am Wellenfreibad sowie an der Alfons-Peter-Straße am Eisstadion.

## **3.8 Grünflächen**

### **3.8.1 Allgemein**

Zu den Grünflächen, die im Flächennutzungsplan unterschieden werden gehören Sportanlagen, Spiel- und Bolzplätze, Kleingartenanlagen, Parkanlagen und Friedhöfe. Öffentliche Grünflächen dienen innerhalb der Siedlungsgebiete sowohl der städtebaulichen Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes als auch der Naherholung der Anwohner.

Da die Ortsteile z. T. relativ klein sind und die jeweilige Einwohnerzahl dementsprechend gering ist, ist es nicht sinnvoll die Flächenbilanzierung und den Flächenbedarf auf die jeweiligen Ortsteile zu beziehen, sondern insgesamt zu erfassen.

**Tabelle 19: Grünflächenbilanz**

Grünflächenbilanz					
Art der Grünfläche	Bestand in ha	Ortsteil	Richtwert m <sup>2</sup> /E	Bedarf laut Richtwert in ha	Differenz Bedarf/Bestand in ha
Kleingartenanlagen	3,94	Peiting (3,94 ha)	5**	5,67	- 1,73
Spiel- und Bolzplätze	2,88	Peiting (2,69 ha) Herzogsägmühle (0,19 ha)	2***	2,28	+ 0,41
Sportanlagen, inkl. Tennisplätze	9,94	Peiting (6,38 ha) Birkland (1,85 ha) Herzogsägmühle (1,71 ha)	5,5*	6,25	+ 3,69
Friedhöfe	5,46	Peiting (4,59 ha) Herzogsägmühle (1,63 ha) Birkland (0,08 ha)	5*	5,68	-0,22

\* Quelle: JANTZEN 1973

\*\* Quelle: LENDHOLT

\*\*\*Quelle: DOG-Richtlinien

### 3.8.2 Kleingartenanlagen

Eine Kleingartenanlage mit rund 3,9 ha befindet sich zwischen Hauserstraße und Seestraße am östlichen Ortsrand von Peiting. Allgemein kann ein rechnerisches Defizit bei den Kleingartenanlagen festgestellt werden. Da die allgemeine Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet stark ländlich geprägt ist und (auch in Peiting) einen hohen Anteil an Eigenheimen mit dazugehörigen Gartengrundstücken aufweist, sind Privatgärten in erheblichen Umfang vorhanden. Insgesamt kann daher das Angebot von Kleingärten als ausreichend angesehen werden.

### **3.8.3 Spiel- und Bolzplätze**

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende Spiel- und Bolzplätze:

Peiting:

- Spielplatz südlich der Jahnstraße
- Spielplatz im WA „An der Wanderhofstraße“, südlich der Lexestraße
- Spielplatz nordwestlich des WA „Östlich der Sandgrubenstraße“
- Spielplatz im WA „Zwischen Espen- und Weidenweg“, westlich des Erlenwegs
- Spielplatz im WA „Losacker“, westlich der Kurzenrieder Straße
- Spielplatz südlich der Eisenbahntrasse, im östlichen Teil des WA „Pröbstl-Gelände (Am Bühlbach)“
- Spiel- und Bolzplatz im WA „Langwand“, nördlich der Erlachstraße
- Spielplatz im MI „Zwischen Bahnhof- und Lindenstraße“, südlich der Bahnhofstraße
- Spielplatz im MI „Angermososstraße Fa. Lück“, westlich der Angermososstraße
- Spielplatz im nordwestlichen Teil des WA „Westlich der Wankstraße“, beim Freibad
- Spielplatz südlich der Bahnhofstraße, nördlich des Altenpflegeheims
- Spiel- und Bolzplatz nördlich des WA „An der Wanderhofstraße“, nördlich des Hochweges

Herzogsägmühle:

- Spielplatz im SO Herzogsägmühle, östlich der Von-Kahl-Straße

Insgesamt ist das Angebot an Spiel- und Bolzplätzen ausreichend.

### **3.8.4 Sportanlagen**

Im Ortsteil Peiting befinden sich wie unter Punkt 3.7.7 beschrieben große Sportplatzanlagen mit umfangreichen Sportflächen. Zudem verfügen Herzogsägmühle und Birkland über weitere Sportplatzflächen. Die Versorgung mit Sportanlagen wird als ausreichend betrachtet.

### **3.8.5 Friedhöfe**

Friedhöfe befinden sich im OT Peiting am Kleberweg und der Bühlbachstraße. Zudem gibt es Friedhöfe im OT Aich und der Oblandstraße beim OT Herzogsägmühle. Laut JANTZEN besteht eine geringfügige rechnerische Unterversorgung mit Friedhöfen im Gemeindegebiet. Da in den letzten Jahren die Anfrage der individuellen und moderneren Bestattungsformen zugenommen hat, wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der platzintensiven, klassischen Erdbestattung abnimmt. Berücksichtigt man diesen Aspekt werden die ausgewiesenen Peitinger Friedhofsflächen als ausreichend betrachtet.



## 3.9 Ver- und Entsorgung

### 3.9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch das öffentliche Versorgungsnetz des Marktes Peiting gesichert. Eine eigenständige Versorgung hat das Gebiet der Gemarkung Birkland sowie der Weiler Kreut. Insgesamt befinden sich 33 Wasserfassungen und Brunnen im Gemeindegebiet, die sowohl zur Trinkwasserversorgung als auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Folgende Wasserschutzgebiete der Schutzzonen I bis III liegen ganz oder teilweise im Gemeindegebiet Peiting.

**Tabelle 20: Wasserschutzgebiete**

Name	Status	Wasserwirtschaftsamt	Schutzzonen
Klafthof	festgesetzt	Weilheim-Schongau	II-III
Birkland	festgesetzt	Weilheim-Schongau	I-III
Kurzenried	festgesetzt	Weilheim-Schongau	I-III
Kreut	festgesetzt	Weilheim-Schongau	I-III
Riesen	festgesetzt	Weilheim-Schongau	II-III

### 3.9.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird in zwei Kläranlagen eingeleitet. Der Hauptort Peiting und Herzogsägmühle leiten das Abwasser in das Klärwerk Peiting westlich von Herzogsägmühle. An die Kläranlage Birkland sind die Ortsteile im nördlichen Gemeindegebiet angeschlossen. Die übrigen Weiler insbesondere im südlichen Gemeindegebiet sind an keine Kläranlagen angeschlossen. Hier erfolgt eine dezentrale Abwasserbehandlung über Kleinkläranlagen (3 Kammer Kläranlagen) vor Ort.

### 3.9.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Weilheim-Schongau. Von der Müllabfuhr werden am Grundstück Restmüll, Biomüll, Verpackungen mit dem Grünen Punkt (gelber Sack) und Altpapier (grauer Sack) abgeholt.

Zur Abgabe von Grüngut ist im Bereich der alten Gemeindekiesgrube (Untereggsstraße) eine Sammelstelle eingerichtet. Darüber hinaus gibt es mehrere Containerstandorte zur Abgabe von Altglas, Dosen, Kleinlektrogeräten und Altkleidern.

### 3.9.4 Elektrizität

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Die im Gemeindegebiet verlaufenden Hauptleitungen (110 kV-Leitungen und 20 kV-Leitungen) sind inkl. der entsprechenden Schutzstreifen im FNP dargestellt. Weiterhin sind Umspannwerke und Trafostationen verortet.

### **3.9.5 Erneuerbare Energien**

#### **Windkraftanlagen**

Seit 2003 ist südöstlich von Peiting, nahe der B 17 ein Windrad in Betrieb. Es handelt sich hierbei um eine Anlage mit 600 kW Leistung, einer Nabenhöhe von 70 m und einem Rotordurchmesser von 48 m. Die Anlage wird als sog. Bürgerwindanlage mit rund 83 Anlegern betrieben.

#### **Biogasanlagen**

Derzeit befinden sich 5 Biogasanlagen im Gemeindegebiet. Die Anlagen befinden sich in den Ortsteilen: Kurzenried, Hausen, Niederwies, Ramsau und Weinland.

### **3.9.6 Gas**

Die Gasversorgung für das Gemeindegebiet wird durch die Firma Schwaben-Netz gewährleistet.

### **3.9.7 Richtfunk**

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen mehrere Richtfunktrassen. Die Richtfunkverbindungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen sind horizontale Schutzabstände von mind. 20 m und vertikale Schutzabstände von mind. 10 m einzuhalten. Bei Windenergieanlagen beträgt der horizontale Schutzkorridor mind. 30 m und der vertikale Schutzkorridor mind. 20 m. Innerhalb der Schutzbereiche sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

### 3.10 Altlastenverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet sind, vorbehaltlich künftiger Änderungen, folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt:

**Tabelle 21: Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet**

Kataster-nummer	Bezeichnung	Flurstück	Gemarkung
19000082	Ehem. Landkreisdeponie Peiting	7178, 7179, 7189	Peiting
19000083	Unterobland I Peiting	7735	Peiting
19000088	HSM Peiting IV	7671, 7671/11, 7735	Peiting
19000089	Peiting V	6083	Peiting
19000090	Peiting VI	7004	Peiting
19000091	Peiting VII	909	Birkland
19000092	Peiting VIII	2385	Peiting
19000093	Kiesgrube Larget	6112, 6109	Peiting
19000094	Peiting X Müllplatz Hohenpeißenberg am Seeweg	1706/19	Peiting
19000095	Peiting XI	2546/2, 2546/3, 2546, 2546/4, <del>2546/7</del> , 2546/11	Peiting
19000096	Peiting	2548, 2549, 2550, 2648, 2649/6, 2548/1, 2540, 2538/2, <del>2546/3</del> , 2649/5, 2649/9, 2649, 2650/5, 2649/9, 2646/1, 2546/2, 2649/11, 2649/12, <del>2655/16</del>	Peiting
19000097	Peiting XIII	2317, 2317/2, 2317/3, 2317/4, 2317/1, 2326, 2392	Peiting
19000098	Peiting, Hebel-Kiesgrube an der B17	6038	Peiting
19000777	Müllplatz Birkland	280, 184/17	Birkland
19000787	Bebauungsplan Nr.59 "Unterfeldweg"	795, 795/2, 795/3, 795/5, 795/6	Peiting
19000789	Ehemaliges Pfeiderer-Areal in Peiting, jetzt Schotten & Hansen GmbH	2469, 2469/3, 2469/4, 2469/13, 2469/14, 2469/15, 2469/16	Peiting
19000803	Ehemaliges Bergwerksgelände der BHS, Betriebsgelände der Fa. Schneider	1800/19, 1764/10, 1764, 1764/8, 1764/9, 1800/26, 1800/38, 1800/37, 1764/4, 1764/1, 1764/3, 1800/20, 1800/25, 1800/27, 1800/22, 1800/29, 1764/2, 1800/36, 1800/41	Peiting
19000821	Peiting - Drosselstraße	812	Peiting

Quelle: Landratsamt Weilheim-Schongau; für Ehem. Landkreisdeponie Peiting: Markt Peiting (Detailuntersuchung, Sachverständigenbüro Dr. Skowronek, August 2016)

## **4 Konzeption, Ziele und Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht**

### **4.1 Bevölkerungsprognose**

Der Regierungsbezirk Oberbayern ist deutschlandweit als Wachstumsregion zu bezeichnen. Die größten Zuwächse sind im Raum München zu verzeichnen. Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung Bayern (STALA) prognostiziert für den Landkreis Weilheim-Schongau für das Jahr 2032 (31.12.2032) eine Einwohnerzahl von rund 133.200 Einwohnern. Gegenüber der Bestandszahl von 2014 (131.190) ist dies ein Anstieg um ca. 2.010 Einwohner bzw. ein Anstieg um 1,5 %.

Für den Markt Peiting geht das STALA bis zum Jahr 2030 von einer Bevölkerung von insgesamt 12.000 Einwohnern aus. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs 2030 gegenüber 2014 um ca. 6,4 % bzw. einem Zuwachs um bis zu 731 Einwohner.

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise konstanten Geburtenraten (vgl. Tabelle 7) sind derzeit keine größeren Veränderungen auf die Belegung und Auslastung von Schulen und Kindertagesstätten zu erwarten. Die Tendenz zur Überalterung wird analog zur Entwicklung in Bundesland und Region weiter zunehmen. Bei einer ansteigenden Zahl alter Menschen muss künftig verstärkt auch über Einrichtungen zur Betreuung alter Menschen und entsprechend veränderter Infrastrukturen nachgedacht werden. Aufgrund dieser demografischen Entwicklung ist es aber auch wichtig, dass im Gemeindegebiet Angebote für bauwillige junge Familien in angemessenem Umfang gemacht werden. Bereits erschlossene Baugrundstücke und auch Bestandsimmobilien werden sehr häufig als Spekulationsobjekte mit der Erwartung sicherer künftiger Wertsteigerung betrachtet. Die Abgabebereitschaft ist daher sehr gering.

### **4.2 Ortsplanerische Entwicklung**

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes steht in erster Linie die Sicherung und Darstellung der bestehenden Nutzungen im Vordergrund.

Im Zuge der Gesamtanalyse wurden die Ortsteile nicht nur hinsichtlich ihrer vorhandenen Nutzungsstrukturen, sondern auch auf mögliche Flächenpotentiale untersucht. So wurden Leerstände, Baulücken mit und ohne Baurecht, sowie mögliche Nachverdichtungsstandorte im Bestand erfasst. Dieser Flächenabgleich, die jeweilige Einwohnerzahl der Ortsteile, die sonstigen vorgefundenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen, sowie das Vorhandensein von zentralen Einrichtungen wie Feuerwehr, Kirche, Versorgungseinrichtungen und Gastronomie wurden gegeneinander abgewogen und bildeten so die Grundlage für die Einstufung, Abgrenzung und Ergänzung der jeweiligen Nutzungsbestimmungen.

Mit Hinblick auf die zu erwartenden leicht steigenden Einwohnerzahlen soll eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen in begrenztem Maße durchgeführt werden. Die Marktgemeinde verfügt bereits in den Ortsteilen Peiting, Birkland und Herzogsägmühle über baurechtlich durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesicherte (Wohn-) Bauflächen, welche derzeit noch freie Kapazitäten aufweisen. Allerdings sind diese Parzellen in der Regel in Privatbesitz und stehen somit Dritten nicht zur Verfügung. Insbesondere in Peiting wird darüber hinaus noch Potenzial für Flächen zur Nachverdichtung im Bestand gesehen. Da sich jedoch auch diese Flächen meist

in Privateigentum befinden, ist die Verfügbarkeit für größere zusammenhängende Planungen nicht gegeben. Daher ist eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen notwendig, um auch künftig den Bauwerbern ein breitgefächertes Angebot an Bauplätzen zu bieten. Somit kann insbesondere einheimischen jungen Familien die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum gewährleistet und der Abwanderung entgegengewirkt werden.

Mit Hinblick auf mögliche Flächenressourcen und Gebäudeleerstände innerhalb der Ortslagen sowie der Möglichkeit von Nachverdichtung im Bestand soll die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen somit im Anschluss an bereits bestehende Flächen dieser Art erfolgen. Mit der flächenschonenden Ausweisung von Wohnbauland wird den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen.

Peiting als Hauptort nimmt bereits jetzt sowohl die Hauptwohn- als auch Versorgungsfunktion der Gemeinde wahr. Auf Grund der Notwendigkeit des Vorhandenseins von Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen wird eine Fokussierung bei der Neufächenausweisung für Wohnen und Gewerbe auf den Hauptort Peiting angestrebt. In Birkland und Hausen werden lediglich kleinteilige Ergänzungen der Bauflächen für Wohn- und Mischnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Nutzungen dargestellt. So können maßvolle und städtebaulich vertretbare Lückenschlüsse erreicht werden, die so dem Ortsteil Birkland sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten geben.

Die zahlreichen Weiler und Einzelgehöfte sollen weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, da sie sich meist noch in Nutzung befinden. Ziel ist es hier, den für den Pfaffenwinkel typischen und besonders wertvollen Charakter der freien Landschaft zu erhalten. Eine weitere Verfestigung der Hoflagen hin zu dörflichen Strukturen ist nicht festzustellen.

Das bedeutet für die hier umzusetzenden Ziele des Flächennutzungsplans, dass, auch aufgrund einer eindeutigen Willensäußerung des Marktgemeinderats, alle bisher als Außenbereichssiedlungen ausgewiesenen Streusiedlungen künftig in dieser Rechtsposition verbleiben.

### **4.3 Städtebauliches Leitbild Hauptort Peiting**

Da der Fokus der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen auf den Hauptort Peiting gelegt wird, wurde hier explizit ein städtebauliches Leitbild für die Entwicklung des Ortsteiles erarbeitet.

Die bestehende Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe soll erhalten bleiben. Ausgewählte Wohnstandorte, einzelne Mischgebiets- und Gewerbe-Standorte werden entsprechend der Darstellung um mögliche Neubauflächen erweitert. Schwerpunkte liegen hierbei an der Schongauer Straße im Norden, der Füssener Straße im Süden und der Münchener Straße im Osten. Zudem soll die Ortsmitte optimiert werden. Ziel ist es die Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich und zentralen Geschäfts- und Wohnstandort zu stärken und dadurch allen Bewohnern ein attraktives, zentriertes und lebendiges Lebensumfeld zu bieten.

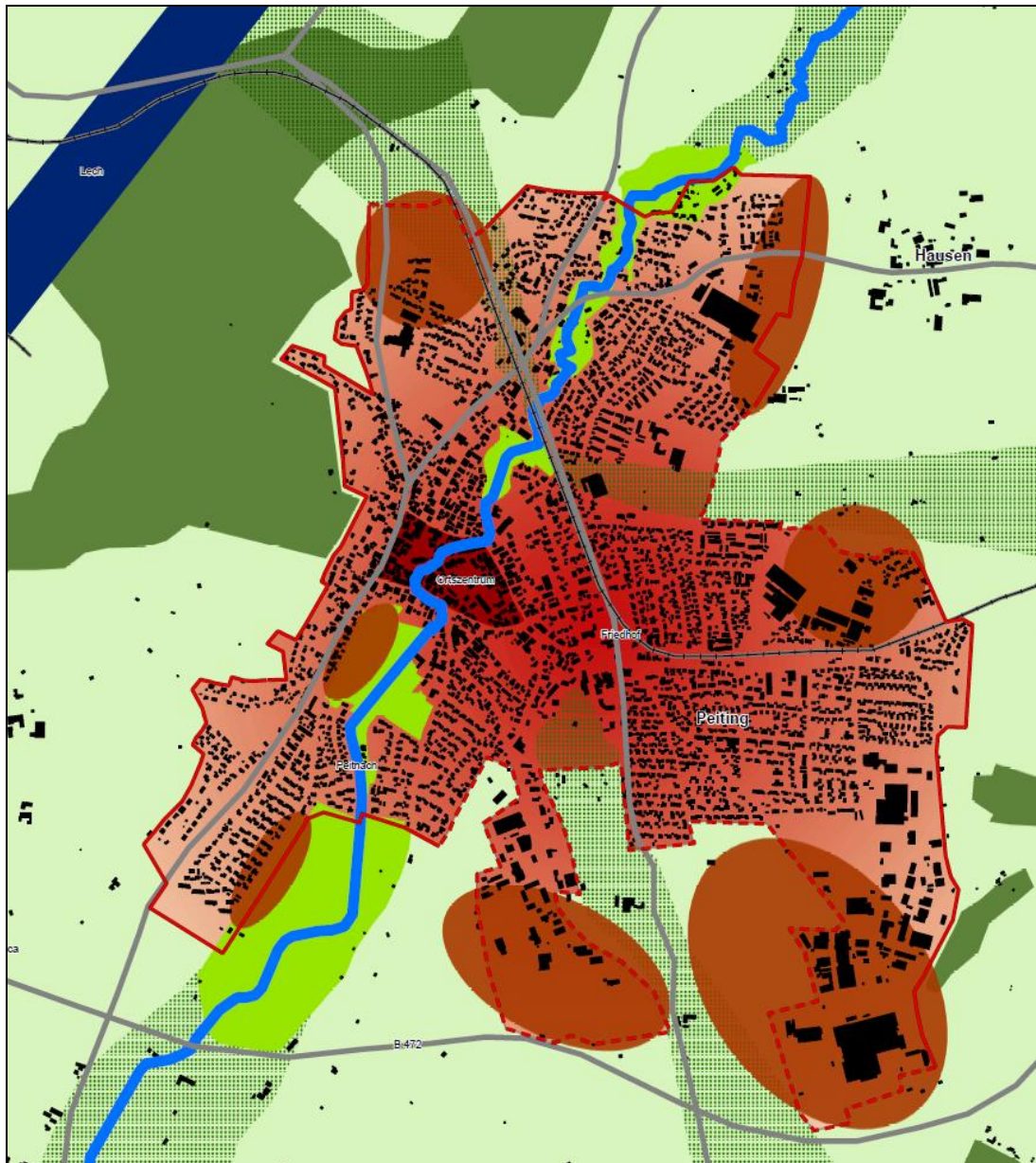
Es werden Erweiterungsflächen in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehende Flächen mit gleichartigen Nutzungen vorgesehen. So wird der Zersiedelung der Landschaft und einem unstrukturierten Ausufer der Siedlungsfläche vorgebeugt. Die Anbindung an Verkehrswege, Versorgungseinrichtungen sowie Schul-, Kinderbetreuungs und Verwaltungseinrichtungen ist immer gegeben. Insbesondere im










südlichen Bereich zur Bundesstraße B 472 hin ist die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen geplant. Die B 472 dient hierbei als Grenze bei der Siedlungserweiterung Richtung Süden.

Die bestehenden Grünstrukturen innerhalb der Ortslage sollen erhalten, gestärkt und wo möglich verknüpft werden. Eine zentrale Rolle kommt hierbei der Peitnach als wichtigstem Grünzug zu. Zur Stärkung der Naherholungsfunktionen soll insbesondere hier ein gezielter Ausbau eines Angebotes an Grünstrukturen angestrebt werden. Die Peitnach mit ihrem innerörtlichen Grünzug dient besonders der Vernetzung und Aufwertung von Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung im Süden, der Ortsmitte und weiterer Flächen für Freizeit und Naherholung sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen. Damit führt sie auch zu einer verbesserten Verzahnung der innerörtlichen Grünstrukturen mit der freien Landschaft. Der Hauptort Peiting wird, soweit dies in Anbetracht des Bau- und Erschließungsbestandes möglich ist, mit dieser primären Grünader und mittels weiterer „Grünfinger“ hinaus in die freie Landschaft in seinem Erlebnis- und Wohnwert gesteigert. Das Grün schafft leichtere Orientierung und bessere Luft. Entlang der „Grünfinger“ und der Peitnach-Auen entstehen so für die Baugebiete neue, wertvolle Ortsränder im Inneren und zur umgebenden Landschaft hin. Diesem Ziel dienen auch die vorgesehenen, umfangreichen Ortsrandeingrünungen, sowohl der Bestands-Bauflächen als speziell auch der neu ausgewiesenen Flächen. Zunehmend verzahnt sich so die Bebauung Peitings mit der freien Landschaft und umgekehrt wird diese bei ihrer Annäherung an die Ortsränder gestalterisch und ökologisch noch einmal verdichtet, in bestimmten Schwerpunkten fast zu einer parkähnlichen Qualität.



**Abbildung 13: Städtebauliches Leitbild für den Hauptort Peiting**



-  Bereiche für bauliche Entwicklung
-  Definition des Ortsrandbereiches unter Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten
-  Optimierung des Ortsrandes, hin zu einem fließenden Übergang in die Freie Landschaft
-  Ortszentrum Peiting
-  Peitnach mit angrenzenden Grünflächen
-  "Grünfinger" zur Durchgrünung der Siedlungsbereiche
-  Lech
-  wichtige Verkehrsachsen
-  Gehölz-/Waldflächen

## **4.4 Baufächenausweisung**

### **4.4.1 Baufächereserven und Baufächenedarf**

Wie bereits unter Punkt 4.2 erläutert verfügt Peiting über baurechtlich gesicherte Wohn- und Gewerbeflächen, die noch nicht vollständig bebaut sind. Diese befinden sich aber größtenteils in Privatbesitz und sind so schwer für Nachverdichtungszwecke zu gewinnen.

Trotz des noch vorhandenen Flächenpotentials im Bestand und in den bereits bestehenden Baugebieten sollen zusätzliche Flächen für Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen geschaffen werden, um hier ein breites Flächenangebot (bei Wohnnutzungen insbesondere für einheimische junge Familien) zu sichern.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Ermittlung des Baufächenedarfes für Wohnbaufächenedarf dargestellt. Die Ermittlung erfolgte auf dem Berechnungsmodell Belegungsziffer und Baudichte, Koppitz/Schwarting, 2005, mit Basisdaten von 1998, 2012 und 2029.



**Tabelle 22: Wohnbedarfsberechnung**

<b>Wohnbauflächenbedarf</b>			
<b>Analysedaten</b>			
Bevölkerung		Jahr 2006	11.820 EW
Wohneinheiten*		Jahr 2006	4.908 WE
Belegungsziffer EW/WE		Jahr 2006	2,41
Bevölkerung		Jahr 2016	11.302 EW
Wohneinheiten*		Jahr 2016	5.188 WE
Belegungsziffer EW/WE		Jahr 2016	2,18
<b>Prognoseannahmen</b>			
Bevölkerung im Jahr 2031			12.000 EW
Die Belegungsziffer wird weiter sinken, jedoch nicht linear sondern gebremst			
Jahr 2006	11.820 EW	4.902 WE	2,41
Jahr 2016	11.302 EW	5.188 WE	2,18
Jahr 2031	12.000 EW	5.854 WE	2,05
Absenkung EW/WE über die letzten 10 Jahre pro Jahr			0,023
Absenkung EW/WE für den Zeitraum 2016 – 2030 (15 Jahre) prognostiziert; insgesamt			nur 0,13 statt 0,35
Baulücken innerhalb bestehender BPläne:			5,17 ha (netto)
Bruttobauland vorhanden (Faktor 1,2)			6,20 ha (brutto)
Baulücken, Nachverdichtungspotenzial; anrechenbar mit 50 %			4,7 ha 2,35 ha (anrechenbar)

<b>Wohnbauflächenbedarf</b>	
<b>Prognoseberechnung</b>	
WE aus Auflockerungsbedarf (EW 2016/2,05 Belegungs. – WE Bestand)	325
WE aus Neubedarf ((EW 2030 – EW 2016) / 2,05 Belegungs)	340
Bedarf an WE (Auflockerungs. + Neubedarf)	665
Baudichte	25,00** WE/ha
Bedarf / Baudichte =	26,60
<b>Prognoseergebnis</b>	
Bruttowohnbauland gesamt	26,60 ha
Planungsspielraum	20 %
Bruttowohnbaulandbedarf	31,92 ha
vorhandenes Wohnbauland frei in ha (anrechenbar) (Bruttobauland, anrechenbares Nachverdichtungspotenzial)	8,55 ha
Wohnbauflächenbedarf	23,37 ha

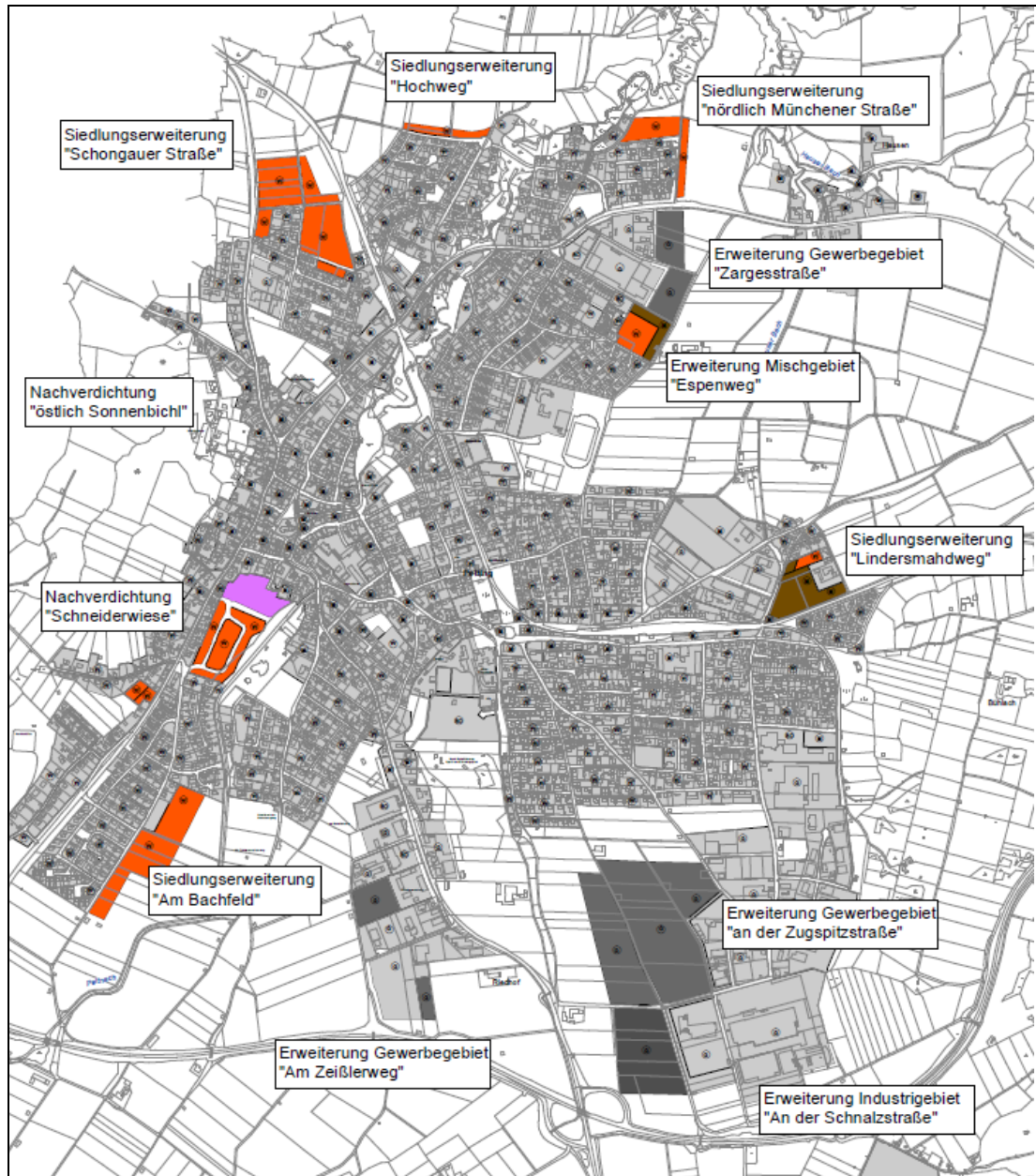
\* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Quelle Statistik Kommunal

\*\* Flächeninanspruchnahme für EFH und DH nach Koppitz/Schwarting 15-25 WE/ha

Auf Grund der vorgefundenen Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet kann davon ausgegangen werden, dass vorrangig Flächen für kleinteiligen

Wohnungsbau (Doppel- und Einfamilienhäuser) nachgefragt werden. Nach Kop-pitz/Schwarting können als Flächeninanspruchnahmen für diese Siedlungsstruktu-ren 15-25 WE/ha (Wohneinheiten je Hektar) zu Grunde gelegt werden.

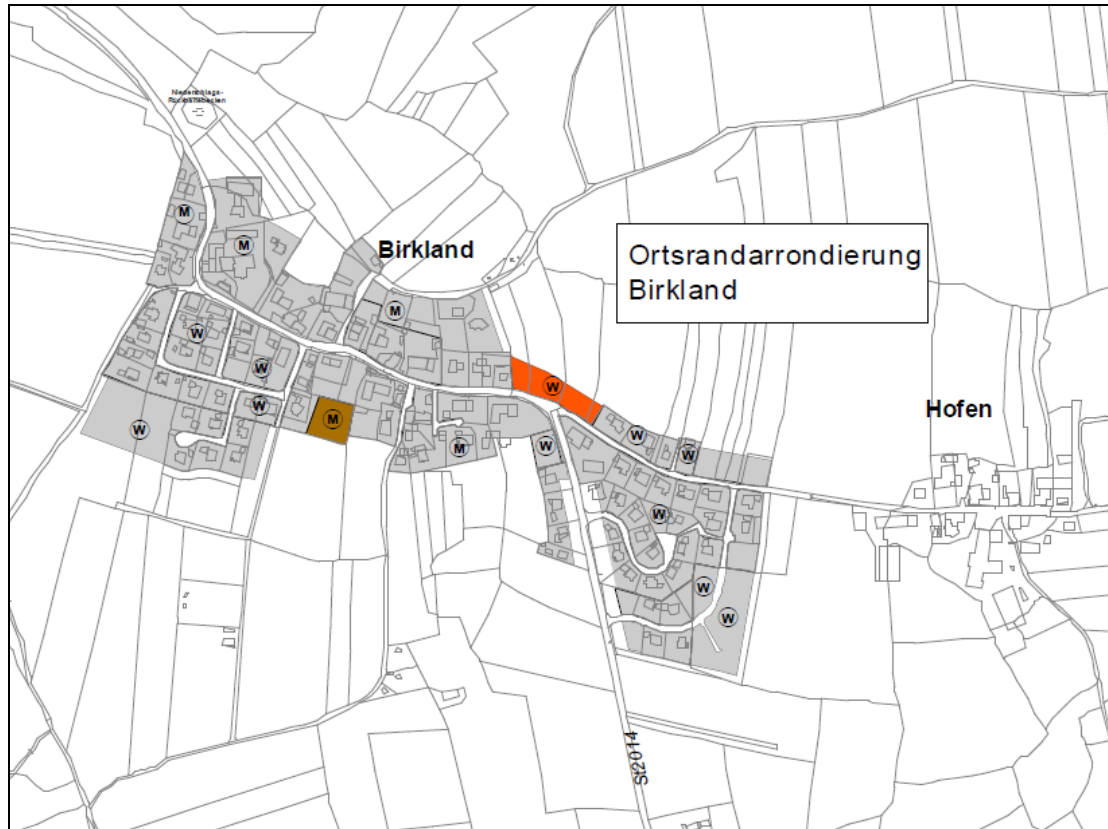
**Abbildung 14: Übersicht der geplanten Neuausweisungen für Bauflächen innerhalb Peitings**



Anhand dieser Darstellung wird sichtbar, dass die künftigen Baulandausweisungen die bebaute Ortsstruktur nach außen hin kleinteilig abrunden. Eine Innenverdichtung findet kaum statt, da die knappen innerörtlichen Freiräume eher aufgeweitet und aufgewertet werden sollen. Die Art der ergänzten baulichen Nutzungen richtet sich nach dem benachbarten Baubestand. Konkurrierende Nutzungen werden, wenn

nötig, voneinander getrennt, oder es werden Brücken-Nutzungen (gemischte Bauflächen) gewählt. Bei einhüftig bebauten Straßen am Ortsrand wird eine zweite Baureihe an der bestehenden Erschließung angelegt.

**Abbildung 15: Übersicht der geplanten Neuausweisungen für Bauflächen in Birkland**



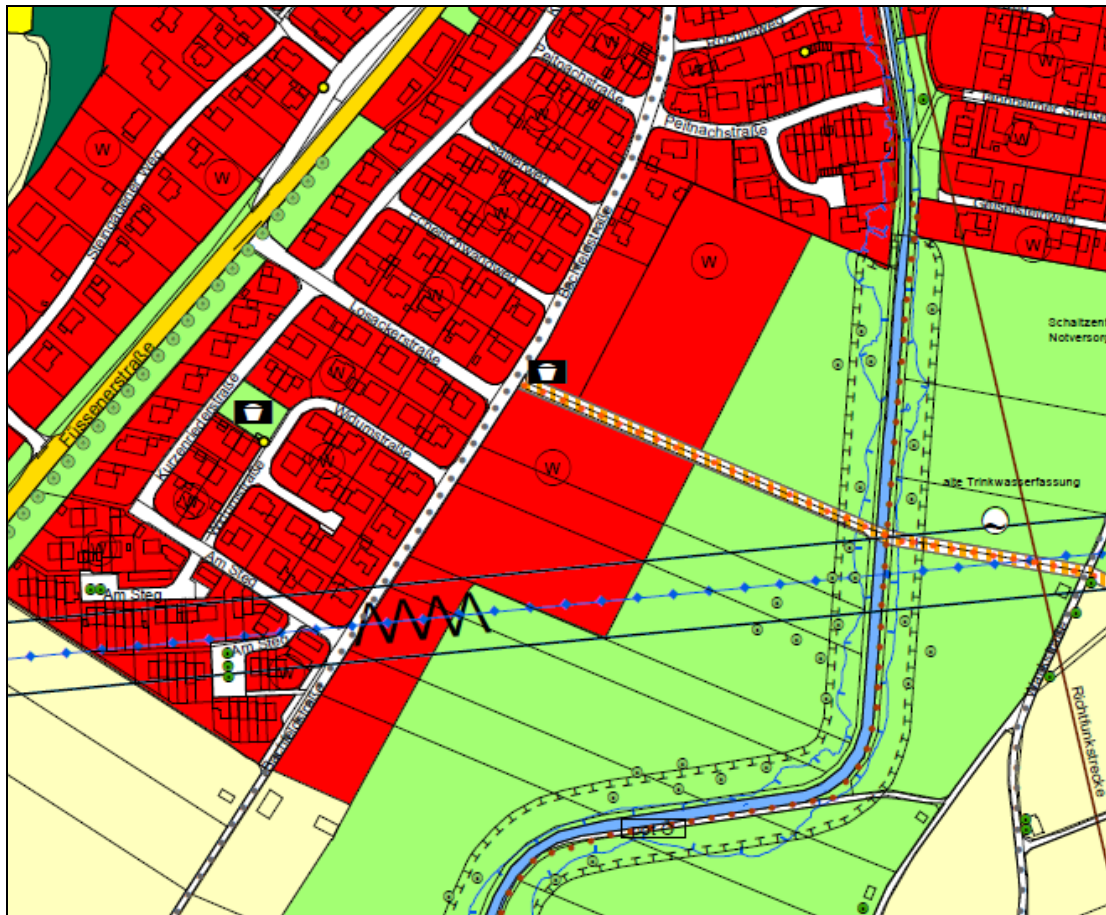
In Birkland sind lediglich kleinflächige Ortsrandarrondierungen beabsichtigt. Für Herzogsägmühle sind über die bestehenden Bebauungspläne und FNP-Änderungen hinaus keine Siedlungserweiterungen geplant.

#### 4.4.2 Entwicklung von Wohnbauflächen

##### Siedlungserweiterung „Am Bachfeld“

Größe der geplanten Erweiterung: 4,4 ha

**Abbildung 16: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „Am Bachfeld“**



An das bestehende Wohngebiet wird östlich eine Wohnzeile angegliedert, die weitgehend eine zweihüftige Bebauung der bestehenden Erschließungsstraße herstellt. In den nördlichen Bereichen ist zudem eine Erschließung über den Grasweg parallel zur Bachfeldstraße vorgesehen. Der besonders hohe Wohnwert der neuen Wohnbaufläche liegt in seiner Ausrichtung zur neuzuschaffenden, parkähnlichen Auenbegrünung der Peitnach mit ihren Naherholungselementen. Die querende Hochspannungstrasse wird in evtl. folgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sein.

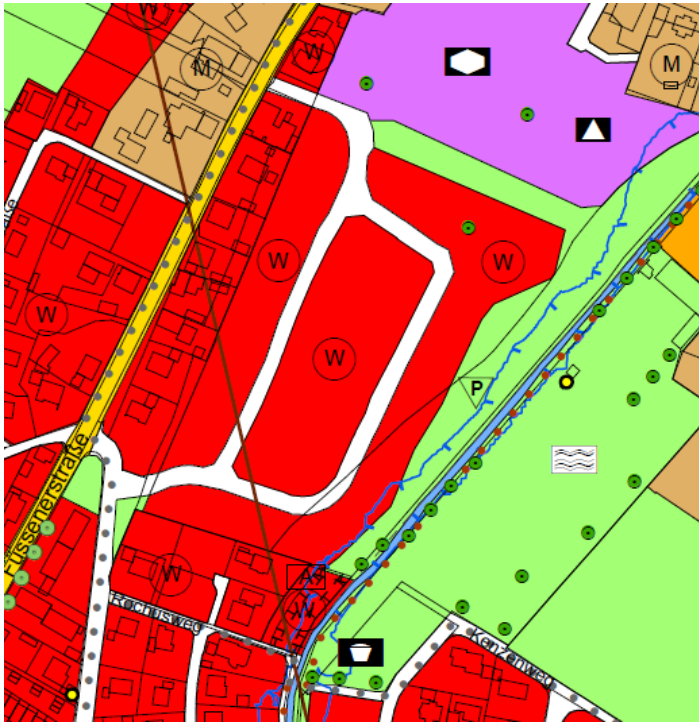
**Tabelle 23: Checkliste Flächenausweisung „Am Bachfeld“**

Erweiterung „Am Bachfeld“		Eignung im Bezug zu den Kriterien 1-12		
	Kriterien	gut	mittel	ungünstig
1	Siedlungsanbindung	x		
2	verkehrliche Erschließung	x Haupterschließung über die bestehende Bachfeldstraße, zusätzliche Erschließung durch eine neue Straße, vom Grasweg über die Wankstraße zur Bachfeldstraße		
3	Nähe zur Versorgungseinrichtungen		x	
4	Nähe Schule/Kita		x	
5	Nähe Ortszentrum		x	
6	Nähe zu Immissionsorten: Bundesstraße/ Hauptverkehrsstraße Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung	x		
7	Topographie	x		
8	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		x	
9	Beeinträchtigung von Landschaft und Naturraum -Nähe zu Biotopen, Schutzgebieten etc.-	x		
10	landschaftsbildverträgliche Einbindung	x		
11	Fernwirkung		x	
12	Rechtswirksame BPläne in räumlicher Nähe vorhanden? Auslastung?	x weitestgehend umgesetzt		



## Siedlungserweiterung „Zwischen Wellenfreibad und Füssener Straße“

Größe der geplanten Erweiterung: 2,7 ha



Die derzeit noch als Grünland genutzte Fläche zwischen Wellenfreibad und Füssener Straße ist die größte zur Entwicklung vorgesehene Freifläche innerhalb des Hauptortes. Die Lage an der Peitnach, die den zentralen Grünzug durch Peiting darstellt, sowie die zentrale Lage sind ausschlaggebend für eine geplante städtebauliche Entwicklung. Eine Wohnbauentwicklung kommt zudem dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB nach. Der nördliche Teil soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf die Grünflächen im Umfeld der Peitnach. Hierfür wurde bereits ein separates Entwicklungskonzept entwickelt, dass neben der ökologischen auch die freiraumplanerischen Potenziale stärken soll. Ziel ist es die derzeit kanalartig verbaute Peitnach in diesem Bereich zu renaturieren und großzügige parkartige Grünflächen im Umfeld anzulegen und somit den Wert als zentralen Grünzug zu stärken. Für die Flächen wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 81 „Zwischen Wellenbad und Füssener Straße“) eingeleitet.

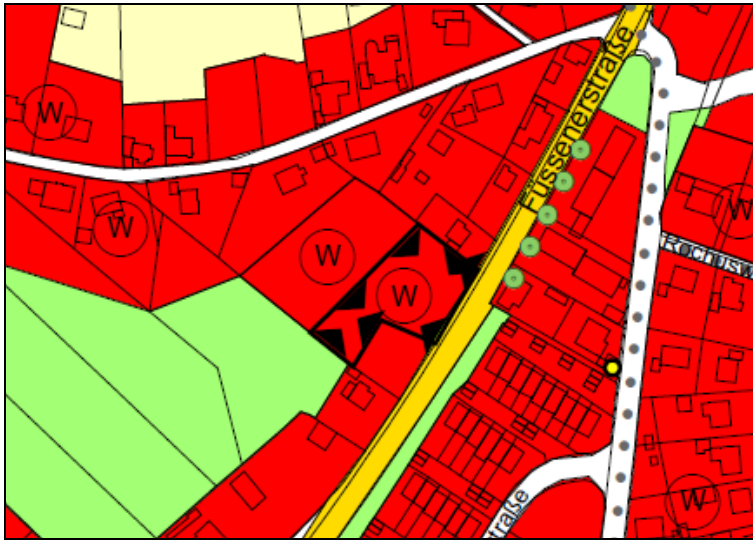
Südöstlich der Fläche grenzt das Wellenfreibad an. In den Sommermonaten ist hier, insbesondere während der (Schönwetter-)Wochenenden mit erhöhten Lärmbelastungen durch den Badebetrieb zu rechnen. Im laufenden BPlanverfahren werden mögliche Schutzmaßnahmen untersucht und ggf. festgesetzt.

**Tabelle 24: Checkliste Flächenausweisung „Zwischen Wellenfreibad und Füssener Straße“**

Erweiterung „Zwischen Wellenfreibad und Füssener Straße“		Eignung im Bezug zu den Kriterien 1-12		
	Kriterien	gut	mittel	ungünstig
1	Siedlungsanbindung	x		
2	verkehrliche Erschließung	x		
3	Nähe zur Versorgungseinrichtungen	x		
4	Nähe Schule/Kita		x	
5	Nähe Ortszentrum	x		
6	Nähe zu Immissionsorten: Bundesstraße/ Hauptverkehrsstraße Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung		x saisonale Belastungen durch Wellenfreibad, schalltechnische Untersuchung sowie Schutzmaßnahmen erforderlich	
7	Topographie	x		
8	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		x	
9	Beeinträchtigung von Landschaft und Naturraum -Nähe zu Biotopen, Schutzgebieten etc.-	x Mit der Wohnbebauung ist auch eine Renaturierung und Aufwertung der Peitnach geplant		
10	landschaftsbildverträgliche Einbindung	x		
11	Fernwirkung	x		
12	Rechtswirksame BPläne in räumlicher Nähe vorhanden? Auslastung?	x weitestgehend umgesetzt		

## Siedlungserweiterung „westlich der Füssener Straße“

Größe der geplanten Erweiterung: 0,5 ha



Die Fläche wurde im Bebauungsplan Nr. 17 „Moosbachkessel“ ursprünglich als Sondergebiet mit einer Zweckbestimmung als Gemeinbedarfseinrichtung für schulische und sportliche Zwecke ausgewiesen. Eine Realisierung der mehr als 30 Jahren Planung hat bislang nicht stattgefunden und ist auch nicht abzusehen. Die Gemeinde weicht daher bewusst von den Vorgaben des Bebauungsplanes ab und weist das Gebiet zu Wohnbaufläche aus.

Aufgrund der Lage an der Füssener Straße mit einer Verkehrsbelastung von ca. 6.000 KFZ/Tag, ist in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung zu beauftragen, in der die zur Einhaltung der DIN 18005-Werte ggf. erforderlichen Maßnahmen ermittelt werden.



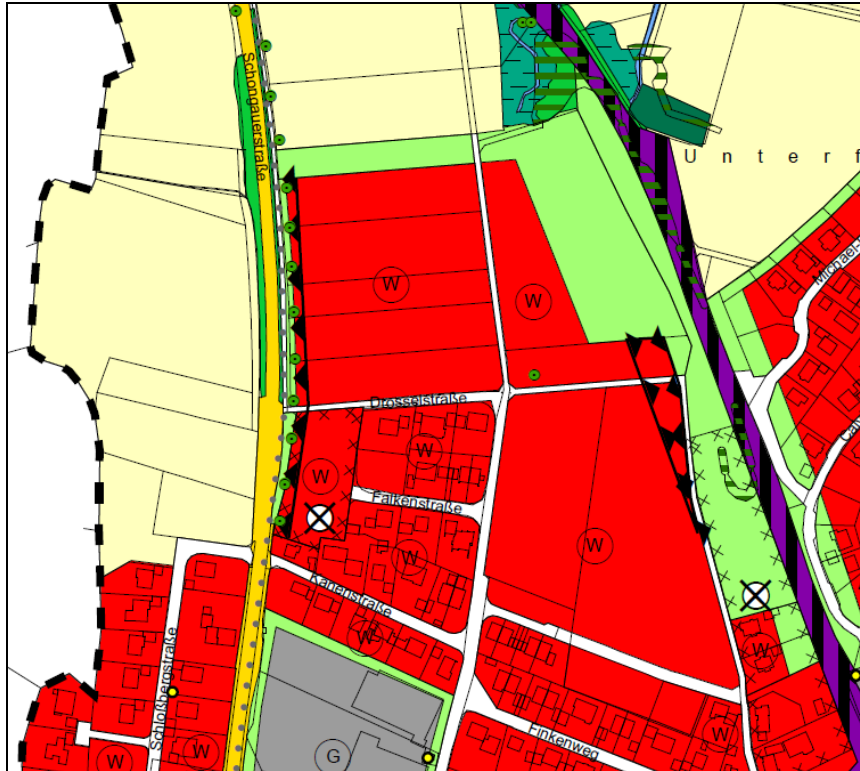
**Tabelle 25: Checkliste Flächenausweisung „westlich der Füssener Straße“**

Erweiterung „westlich der Füssener Straße“		Eignung im Bezug zu den Kriterien 1-12		
	Kriterien	gut	mittel	ungünstig
1	Siedlungsanbindung	x		
2	verkehrliche Erschließung	x Erschließung über Füssener Straße		
3	Nähe zur Versorgungseinrichtungen	x		
4	Nähe Schule/Kita		x	
5	Nähe Ortszentrum	x		
6	Nähe zu Immissionsorten: Bundesstraße/ Hauptverkehrsstraße  Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung		x	
7	Topographie	x		
8	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		x	
9	Beeinträchtigung von Landschaft und Naturraum  -Nähe zu Biotopen, Schutzgebieten etc.-	x		
10	landschaftsbildverträgliche Einbindung	x		
11	Fernwirkung		x	
12	Rechtswirksame BPläne in räumlicher Nähe vorhanden?  Auslastung?	x  weitestgehend umgesetzt		

## Siedlungserweiterung „Schongauer Straße“

Größe der geplanten Erweiterung: 6,0 ha

**Abbildung 17: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „Schongauer Straße“**



Im Nordosten des Hauptortes, östlich der B17, ist eine neue Wohnbaufläche dargestellt, die das bestehende Wohngebiete fortsetzt. Von der B17 ist es durch Straßenbegleitgrünanlagen abgeschirmt. Die interne Erschließungsstruktur ist weitgehend vorhanden. Zur hier tieferliegenden Bahntrasse hin bildet eine Distanzgrünfläche die erforderliche Immissionsabschirmung. Da keine näheren Informationen zu den Lärmimmissionen durch den Zugverkehr vorliegen und bis 50 m Abstand zu den Bahngleisen Erschütterungen durch den Zugverkehr möglich sind, wird dieser Bereich mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichnet. In den Vorplanungen zu einem Bebauungsplan sind schall- und erschütterungstechnische Untersuchungen durchzuführen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

Ebenso sind schalltechnische Untersuchungen sowie geeignete Schutzmaßnahmen in den straßennahen Bereichen entlang der Schongauer Straße durchzuführen. Möglicherweise ist bei einer späteren Bebauung, die Baumreihe östlich der Straße zugunsten einer Lärmschutzwand o. ä. nicht zu erhalten.

Eine schrittweise Realisierung ist möglich und vorgesehen.

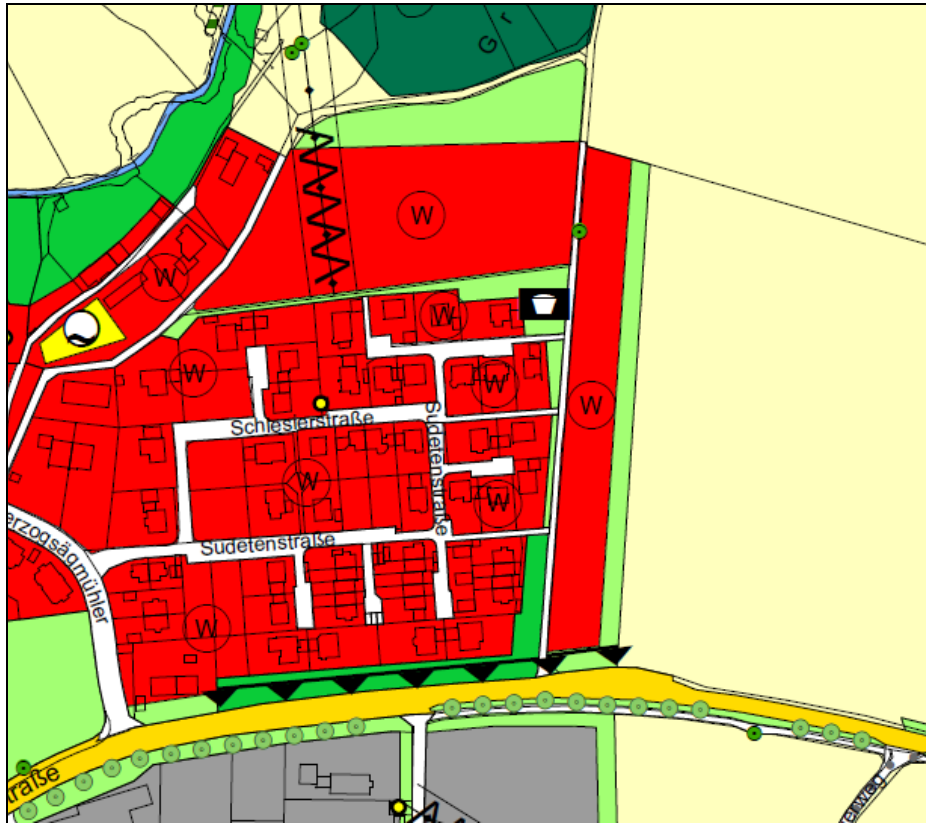
**Tabelle 26: Checkliste Flächenausweisung „Schongauer Straße“**

Erweiterung „Schongauer Straße“		Eignung im Bezug zu den Kriterien 1-12		
	Kriterien	gut	mittel	ungünstig
1	Siedlungsanbindung	x		
2	verkehrliche Erschließung		x Erschließung über Schongauer Straße (bestehender Anschluss)	
3	Nähe zur Versorgungseinrichtungen	x		
4	Nähe Schule/Kita		x	
5	Nähe Ortszentrum		x	
6	Nähe zu Immissionsorten: Bundesstraße/ Hauptverkehrsstraße Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung			x
7	Topographie	x		
8	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		x	
9	Beeinträchtigung von Landschaft und Naturraum -Nähe zu Biotopen, Schutzgebieten etc.-	x		
10	landschaftsbildverträgliche Einbindung	x		
11	Fernwirkung		x	
12	Rechtswirksame BPläne in räumlicher Nähe vorhanden? Auslastung?	x weitestgehend umgesetzt		

## Siedlungserweiterung „nördlich Münchener Straße“

Größe der geplanten Erweiterung: 1,8 ha

**Abbildung 18: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „nördlich Münchener Straße“**



Nördlich und östlich an die Bebauung des Hauptortes grenzt die Neuausweisung eines WA. Im Osten bildet sie die äußere Bauzeile einer bislang einhüftig bebauten Erschließungsstraße am Ortsrand. Die neue Wohnbaufläche wird hier bewusst schmal gehalten, um das landschaftliche Trennelement zum Ortsteil Hausen in seiner Bedeutung zu stützen und mit einer neuen Ortsrandeingrünung optisch zu stärken. Zusammen mit dem nördlichen, ergänzten Wohnbaugebiet entsteht hier eine harmonische Ortsabrundung.

Ähnliches gilt für die südlich der Münchener Straße angegliederten, neuen Gewerbeflächen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Münchener Straße sind wahrscheinlich im Süden der geplanten Wohnbebauung Schutzmaßnahmen wie bereits bei dem westlich angrenzenden Bebauungsplan „östlich der Sandgrubenstraße“ (Lärmschutzwall) notwendig. In einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist daher eine schalltechnische Untersuchung zu beauftragen, in der die zur Einhaltung der DIN 18005-Werte erforderlichen Maßnahmen ermittelt werden.

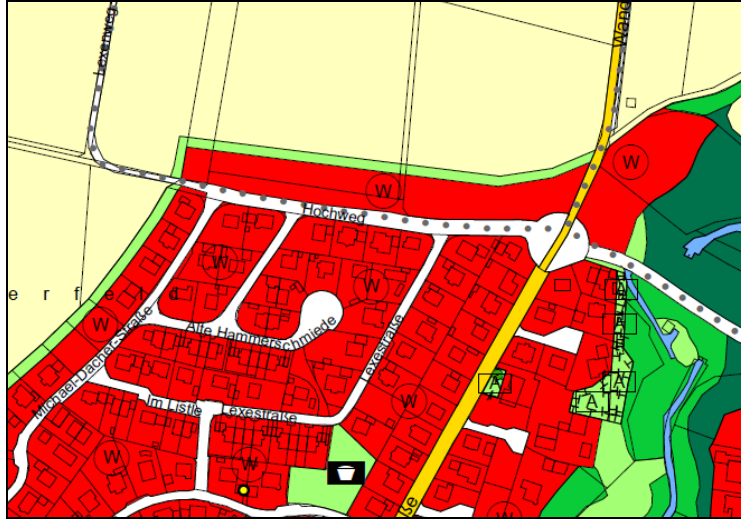
**Tabelle 27: Checkliste Flächenausweisung „nördlich Münchener Straße“**

Erweiterung „nördlich Münchener Straße“		Eignung im Bezug zu den Kriterien 1-12		
		gut	mittel	ungünstig
1	Siedlungsanbindung	x		
2	verkehrliche Erschließung		x Anschluss an Münchener Straße, Ausbau vorhandener Weg/Straße	
3	Nähe zur Versorgungseinrichtungen	x		
4	Nähe Schule/Kita		x	
5	Nähe Ortszentrum			x
6	Nähe zu Immissionsorten: Bundesstraße/ Hauptverkehrsstraße Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung			x Schalltechnische Untersuchung sowie Schutzmaßnahmen erforderlich
7	Topographie	x		
8	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		x	
9	Beeinträchtigung von Landschaft und Naturraum -Nähe zu Biotopen, Schutzgebieten etc.-	x		
10	landschaftsbildverträgliche Einbindung	x		
11	Fernwirkung	x harmonische Ortsabrundung		
12	Rechtswirksame BPläne in räumlicher Nähe vorhanden? Auslastung?	x vereinzelte freie Bauflächen		

## Siedlungserweiterung „Hochweg“

Größe der geplanten Erweiterung: 0,7 ha

**Abbildung 19: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „Hochweg“**



Auch diese Erschließungsstraße am Ortsrand wird durch die neue, nördliche Bauzeile beidhüftig bebaut. Dadurch bildet hier nicht mehr die Straße den so bedeutsamen, formalen Ortsrand, sondern die Bauzeile mit der vorgelegten, neuen Ortsrandeingrünung.

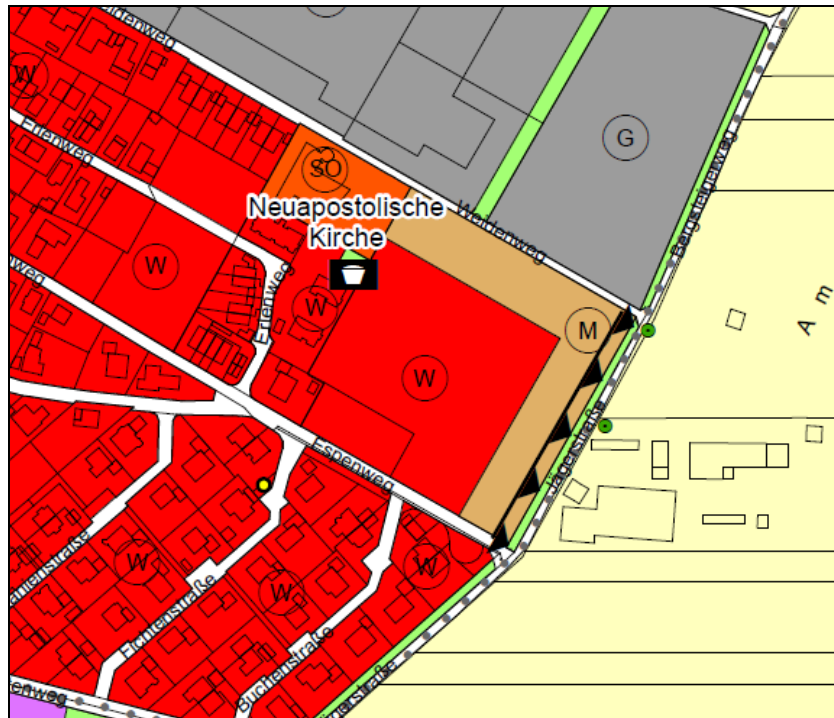
**Tabelle 28: Checkliste Flächenausweisung „Hochweg“**

Erweiterung „Hochweg“		Eignung im Bezug zu den Kriterien 1-12		
	Kriterien	gut	mittel	ungünstig
1	Siedlungsanbindung	x		
2	verkehrliche Erschließung	x durch beste- hende Straßen		
3	Nähe zur Versorgungseinrich- tungen		x	
4	Nähe Schule/Kita			x
5	Nähe Ortszentrum			x
6	Nähe zu Immissionsorten: Bundesstraße/ Hauptverkehrsstraße Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung		x	
7	Topographie	x		
8	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		x	
9	Beeinträchtigung von Land- schaft und Naturraum -Nähe zu Biotopen, Schutzge- bieten etc.-	x		
10	landschaftsbildverträgliche Einbindung	x		
11	Fernwirkung		x	
12	Rechtswirksame BPläne in räumlicher Nähe vorhanden? Auslastung?	x weitestgehend umgesetzt		

## Siedlungserweiterung „Espanweg“

Größe der geplanten Erweiterung: 1,1 ha (Wohnbaufläche) und 0,7 ha (gemischte Baufläche)

**Abbildung 20: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Wohnbauflächenerweiterung „Espanweg“**



Nördlich des Espanwegs sind zur Ortsrandarrondierung Siedlungserweiterungen vorgesehen. Die Kernbereiche sollen hierbei zu Wohnbauflächen entwickelt werden. In den Übergangsbereichen im Norden zum angrenzenden Gewerbe sowie im Osten zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ist hingegen die Entwicklung gemischter Bauflächen vorgesehen, um einen aus immissionstechnischer Sicht ausreichenden Pufferbereich zwischen Wohnbauflächen und Gewerbe zu gewährleisten.



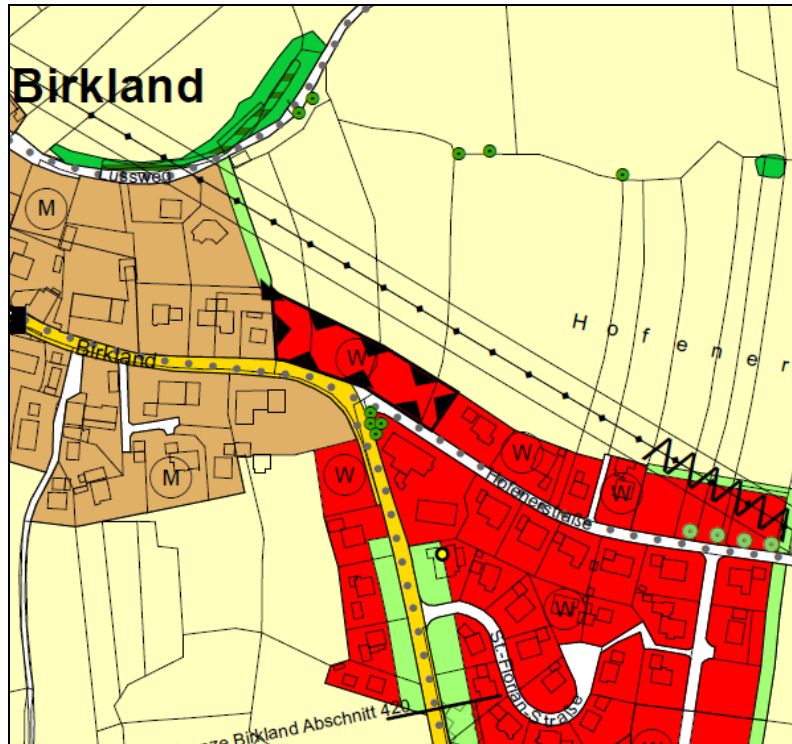
**Tabelle 29: Checkliste Flächenausweisung „Espenweg“**

Erweiterung „Birkland“		Eignung im Bezug zu den Kriterien 1-12		
	Kriterien	gut	mittel	ungünstig
1	Siedlungsanbindung	x		
2	verkehrliche Erschließung	x Erschließung erfolgt über bestehende Straßen		
3	Nähe zur Versorgungseinrichtungen	x		
4	Nähe Schule/Kita	x		
5	Nähe Ortszentrum		x	
6	Nähe zu Immissionsorten: Bundesstraße/ Hauptverkehrsstraße  Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung			x
7	Topographie	x		
8	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		x	
9	Beeinträchtigung von Landschaft und Naturraum  -Nähe zu Biotopen, Schutzgebieten etc.-	x		
10	landschaftsbildverträgliche Einbindung	x		
11	Fernwirkung	x		
12	Rechtswirksame BPläne in räumlicher Nähe vorhanden?  Auslastung?	x  weitestgehend umgesetzt		

## Siedlungserweiterung „Birkland“

Größe der geplanten Erweiterung: 0,4 ha (inklusive Erschließung)

**Abbildung 21: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der Siedlungserweiterung „Birkland“**



Dieser Ortsteil wurde kürzlich per Bebauungsplan-Ergänzung im Südosten um einige Bauparzellen erweitert, sodass im Zuge der Neu-Ausweisung im FNP nur mehr marginaler Erweiterungsbedarf in Form von Baulückenschließungen besteht.

Aufgrund der Lage an der St 2014 mit einer Verkehrsbelastung von ca. 1.300 KFZ/Tag, ist in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung zu beauftragen, in der die zur Einhaltung der DIN 18005–Werte ggf. erforderlichen Maßnahmen ermittelt werden.

**Tabelle 30: Checkliste Flächenausweisung „Birkland“**

Erweiterung „Birkland“		Eignung im Bezug zu den Kriterien 1-12		
	Kriterien	gut	mittel	ungünstig
1	Siedlungsanbindung	x		
2	verkehrliche Erschließung	x Erschließung erfolgt über bestehende Straßen		
3	Nähe zur Versorgungseinrichtungen			x
4	Nähe Schule/Kita		x	
5	Nähe Ortszentrum			x
6	Nähe zu Immissionsorten: Bundesstraße/ Hauptverkehrsstraße  Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung		x	
7	Topographie	x		
8	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		x	
9	Beeinträchtigung von Landschaft und Naturraum  -Nähe zu Biotopen, Schutzgebieten etc.-	x		
10	landschaftsbildverträgliche Einbindung	x		
11	Fernwirkung	x		
12	Rechtswirksame BPläne in räumlicher Nähe vorhanden?  Auslastung?	x  weitestgehend umgesetzt		

#### 4.4.3 Entwicklung von gemischten Bauflächen

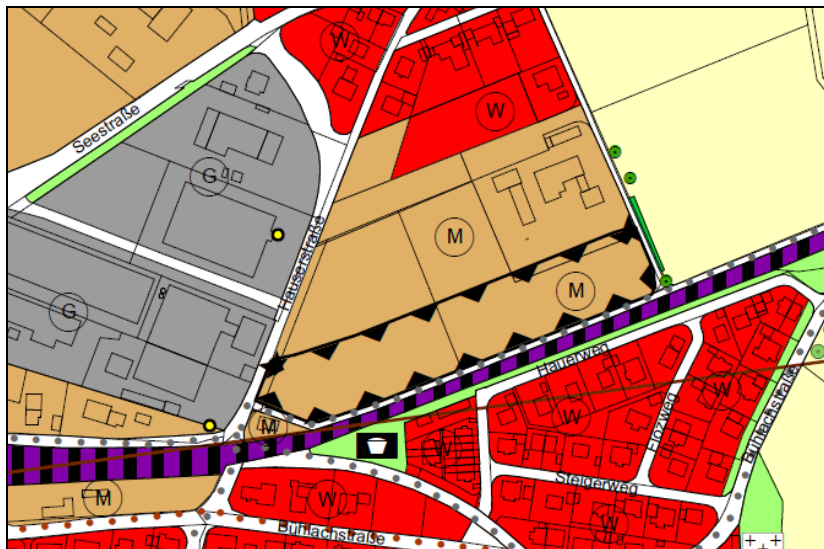
Die Ausweisung gemischter Bauflächen im Bereich des Hauptortes dient vor allem der Ausbildung eines weichen Überganges von gewerblichen Bauflächen hin zu Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Für den Bereich „Hauserstraße“ werden aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bahngleise Teilbereiche mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichnet. In den Vorplanungen zu einem Bebauungsplan sind schall- und erschütterungstechnische Untersuchungen durchzuführen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

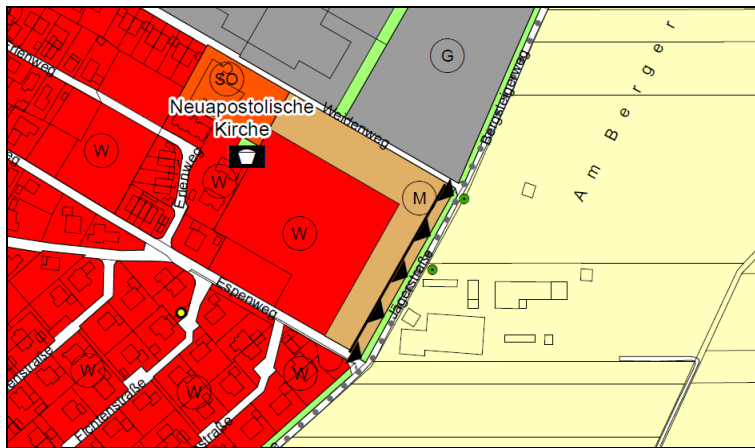
Für das geplante Mischgebiet sind in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Untersuchungen zu Geruchsemissionen durch den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb durchzuführen. Ggf. sind auch Untersuchungen zu Lärmemissionen notwendig.

In den dörflichen Bereichen wird die Möglichkeit eingeräumt, dass sich neben land- und forstwirtschaftlichen Betrieben auch kleine Handwerks-, nicht störende Gewerbebetriebe, Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe ansiedeln können. Des Weiteren sind auch Tankstellen, Anlagen für die örtliche Verwaltung, kirchliche, kulturelle, gesundheitlichen, sportliche und soziale Zwecke möglich. So kann in diesem Bereich zur Stärkung der regionalen Wirtschafts- und Versorgungssituation beigetragen werden, da klein- und mittelständischen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung eröffnet werden.

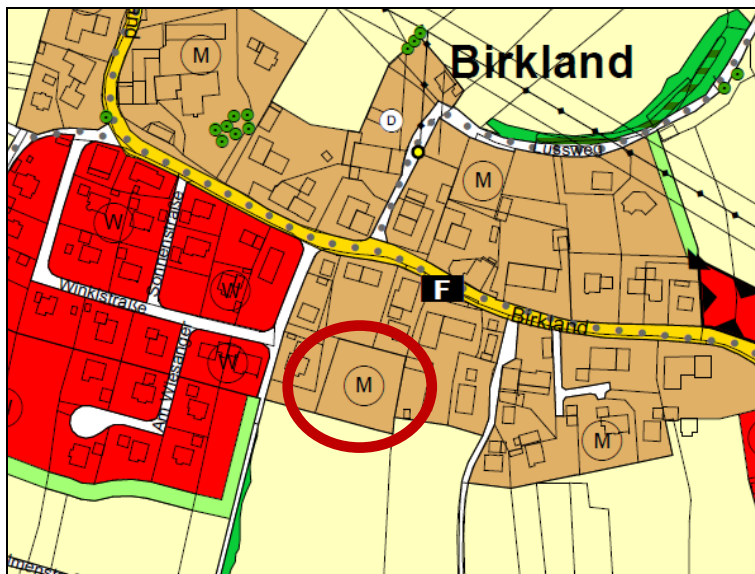
**Abbildung 22: Auszug geplanter FNP mit Darstellung der gemischten Bauflächen „Hauserstraße“, „Esenweg“ und „Birkland“**



Planausschnitt „Hauserstraße“



Planausschnitt „Esenweg“



Planausschnitt „Birkland“

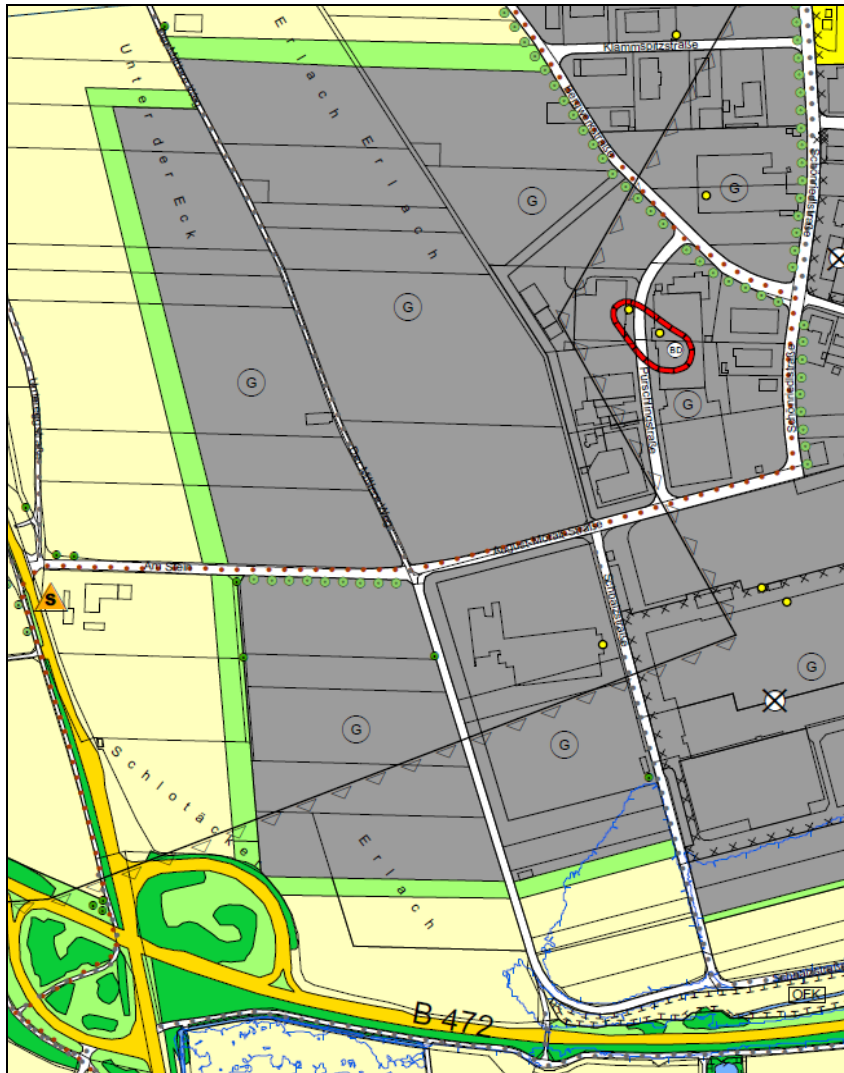
#### **4.4.4 Entwicklung von gewerblichen Bauflächen**

Die größten, bestehenden Gewerbe-Flächen des Hauptortes liegen im Südosten des Innenbereichs und belegen große Gebiete bis zur B 472. Diese Flächen werden um verhältnismäßig große Anteile erweitert, um in den kommenden Jahrzehnten sinnvoll gegliederte Flächen für Gewerbeansiedlungen in Peiting bereitzustellen. Die neuen gewerblichen Bauflächen werden zum Schutz der Landschaftsräume um Peiting herum eher im Sinne einer Innenerweiterung angelegt. Allerdings dergestalt, dass hier für einen der erwähnten „Grünfinger“ ausreichend Raum geschaffen wird, um aus der freien Landschaft in den Ortskern hineinwachsen zu können. Auch werden die neuen gewerblichen Entwicklungen in ihrer Fläche so begrenzt, dass ein ausreichend großer Abstand zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung entsteht. Noch nicht umgesetzte Randeingrünungen der bestehenden gewerblichen Bauflächen werden ergänzt.

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie dem westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ist einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen mittels derer festzustellen ist, welche Emissionskontingente festgesetzt werden können.

Kleinflächig kommt es im Süden zu Überlagerungen mit einem faktischen Überschwemmungsgebiet für Gewässer III. Ordnung. Die Überschwemmungsgebiete wurden im Laufe des FNP-Verfahrens im Auftrag des Marktes Peiting neu ermittelt. Infolge der Berechnungsergebnisse wurde der Umfang der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen insgesamt reduziert, um Konflikte mit dem Überschwemmungsgebiet bestmöglich zu vermeiden. Die südliche Abgrenzung der gewerblichen Baufläche wurde so gewählt, dass eine mögliche Erweiterung der Firma Gaplast GmbH machbar ist. In dem hierfür notwendigen Bebauungsplanänderungsverfahren (BPlan Nr. 69) ist für die verbleibenden Eingriffe in das faktische Überschwemmungsgebiet, nach ersten Berechnungen ein Retentionsausgleich im Umfang von bis zu 1.240 m<sup>3</sup> zu leisten. Dieser kann im Umfeld des Überschwemmungsgebietes umgesetzt werden.

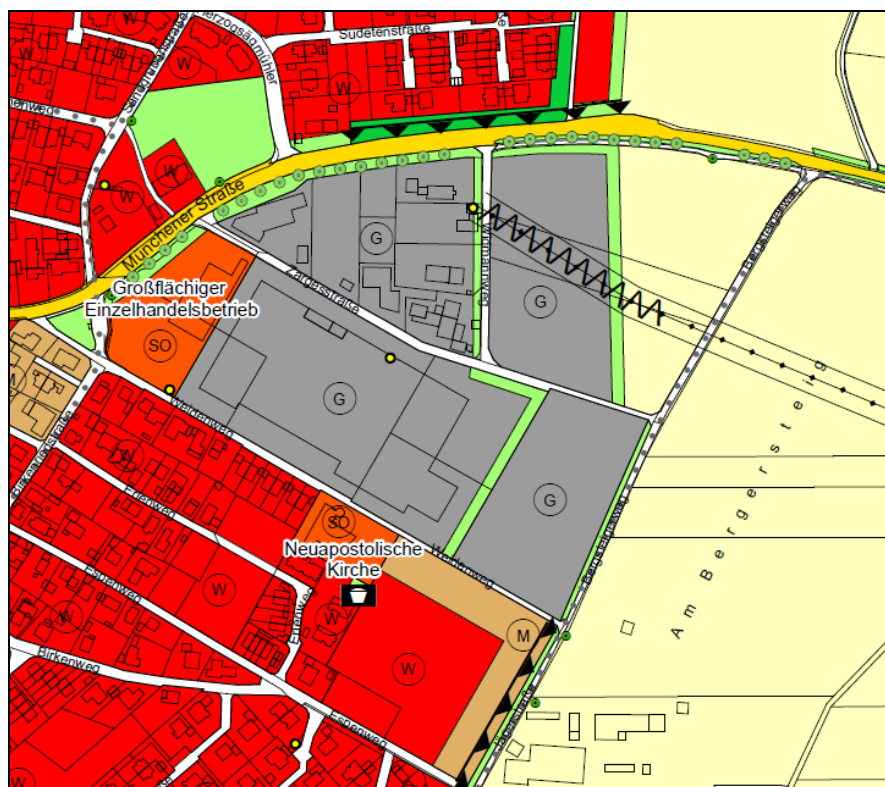
**Abbildung 23: Auszug geplanter FNP mit Darstellung gewerblicher Bauflächen „Am Stein/August-Moral-Strasse“**





Im Osten dienen die gewerblichen Bauflächen zu einer Arondierung des Ortsrandes. Sie werden zur freien Landschaft hin gesäumt von Ortsrandeingrünungen und nach Süden durch gemischte Bauflächen ergänzt, welches den Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten immissionstechnisch entschärfen (vgl. Abbildung 24). Dennoch ist in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen mittels derer festzustellen ist, welche Emissionskontingente festgesetzt werden können. Dabei sind auch die Lärmemissionen des südlich angrenzenden Mischgebietes zu berücksichtigen.

**Abbildung 24: Auszug geplanter FNP mit Darstellung gewerblicher Bauflächen „südlich Münchener Straße“**





#### **4.4.5 Gemeinbedarfsflächen und Einrichtungen**

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gegebenheiten und mit Hinblick auf die in etwa konstanten Bevölkerungszahlen, werden die vorhandenen Gemeinbedarfs-einrichtungen (Schule, Kindertagesstätte, etc.) auch langfristig als ausreichend betrachtet.

Da sich die zu erwartende demographische Entwicklung Peitings ähnlich der des Landkreises verhält, ist unter dem Aspekt der prognostizierten Überalterung der Bevölkerung dementsprechend auch für Peiting davon auszugehen, dass künftig hier Mehrbedarf an Angeboten und Einrichtungen zur Altenpflege und –betreuung besteht. Eine Deckung des lokalen Bedarfes vor Ort durch entsprechende Einrichtungen im Gemeindegebiet sollte angedacht werden. Derzeit laufen bereits Planungen zur Ausweitung des Angebotes.

Weiterhin ist eine Gemeinbedarfsfläche im Bereich Schneiderweise im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 81 „Zwischen Wellenfreibad und Füssener Straße“ geplant und neu ausgewiesen. Die Fläche umfasst ca. 1,7 ha. Eine detaillierte Planung für diesen Bereich steht noch aus. Grundsätzlich ist die Fläche für Kindergarten, Schule, Hort und sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

#### **4.4.6 Sondergebiete „Konzentrationsflächen für Windenergie“**

Zur Steuerung der Windenergienutzung hat die Gemeinde einen sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ nach §§ 5 Abs. 2 Buchst. b BauGB und 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB aufgestellt. Dadurch soll einerseits die Windenergienutzung gestärkt werden, zum anderen sollen besonders empfindliche Bereiche wirksam geschützt werden. Die Konzentrationsflächen befinden sich im Bereich Köpfingerwiesen westlich von Kurzenried, im Bereich Bergwiesen nahe der südlichen Gemeindegrenze sowie kleinflächig westlich des Grubsees. Insgesamt steht der Windkraft somit eine Fläche von ca. 217 ha zur Verfügung. Mit der Darstellung der Konzentrationsflächen im gemeindlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ ist die Errichtung von Windkraftanlagen im Markt Peiting ausschließlich innerhalb der Konzentrationsflächen zulässig. Die Konzentrationsflächen sind in den Flächennutzungsplan integriert.

#### **4.4.7 Grünflächen**

Peiting weist insgesamt eine gute Durchgrünung auf. Die zentrale Grünachse stellt die Peitnach dar. Sie verknüpft das Freibad, den Hauptplatz und die Grünflächen des Dorfweihers mit der freien Landschaft. Um das hohe Erholungspotenzial der Peitnach noch besser ausnützen zu können, laufen derzeit Planungen im Bereich Schneiderwiese (B-Plan Nr. 81). Neben der Ausweisung von Wohn- und Gemeinbedarfsflächen ist hierbei auch eine Umgestaltung und Aufwertung der Peitnach vorgesehen. Zur Erweiterung des Grünflächenangebotes werden die Flächen östlich von Bachfeld als Grünfläche ausgewiesen. Die Flächen im Umfeld der Peitnach werden bereits regelmäßig zur Nah- und Feierabenderholung genutzt. Zudem stellen sie einen wichtigen Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos dar. Das Ökokonto ist derzeit in Aufstellung. Ein zentrales Ziel ist hierbei eine ökologische Aufwertung der Peitnach. Zudem wird derzeit für die Peitnach ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt, das unter anderem auch Maßnahmen zum

Hochwasserschutz aufzeigt. Diese geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen sollen ebenfalls, zumindest in Teilbereichen im Bereich der Grünflächen umgesetzt werden. Ziel ist eine Bündelung von städtebaulichen Aspekten zusammen mit Belangen der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes. Einer Sicherung der Grünflächen entlang der Peitnach kommt somit eine hohe Bedeutung zu.

Nachfolgend wird die Flächensituation der im Gemeindegebiet vorhandenen Grünflächen allgemein bewertet.

### **Kleingartenanlagen**

Die vorhandene Kleingartenanlage wird als ausreichend eingeschätzt.

### **Spiel- und Bolzplätze**

Im Zusammenhang mit der Planung und Ausweisung neuer Wohngebiete sollte auf die Anlage entsprechender Spielplätze hingewirkt und diese auch auf der Bebauungsplanebene fixiert werden.

### **Sportanlagen**

Die Sportflächen im Bereich der ehemaligen Gemeindekiesgrube sollen erweitert und modernisiert werden. Hierfür wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt (B-Plan Nr. 77).

### **Friedhöfe**

Die vier vorhandenen Friedhöfe werden als ausreichend eingeschätzt.

#### **4.4.8 Flächenbilanz**

Die Bauflächenausweisungen sind zum weitaus größten Teil auf die planungsrechtliche Einstufung und Sicherung bereits bebauter Flächen bezogen. In nachfolgender Tabelle ist die Bilanz der Flächenausweisungen aufgeführt. Die bestehenden Siedlungsflächen umfassen neben den bereits bebauten Flächen auch Flächen für die bereits rechtswirksame Bebauungspläne und/oder Flächennutzungsplanänderungen vorliegen.

Ein Großteil der bestehenden und geplanten Bauflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Insgesamt sind 184,7 ha Wohnbauflächen ausgewiesen.

Gemischte Bauflächen konzentrieren sich auf das Umfeld des Ortskerns und des Bahnhofs Ost, sofern eine entsprechende Mischung landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzungen in Kombination mit Wohnbauflächen gegeben ist. Daneben werden auch der Ortskern von Hausen sowie weite Teile von Birkland als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Da oftmals eine ausgewogene Nutzungsmischung nur schwer umzusetzen ist, wurden nur in geringem Umfang neue gemischte Bauflächen ausgewiesen.

In der Summe werden 20,9 ha Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Damit bleiben die Flächenneuausweisungen unter dem prognostizierten Wohnbauflächenbedarf von 23,4 ha. Diese geringfügige Abweichung erscheint gerechtfertigt, da auch die für die amtliche Statistik zugrunde gelegten Prognosen tendenziell zu hoch erscheinen. So geht beispielsweise der Demographie-Spiegel für Bayern (2016) für das Jahr 2016 von 11.400 Personen aus, tatsächlich waren in diesem Jahr 11.302 Einwohner, also rund 100 Menschen weniger in Peiting gemeldet.

Gewerbliche Bauflächen konzentrieren sich auf den südlichen Ortsbereich und sind über die B 472 gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. In geringerem Umfang befinden sich weitere Gewerbestandorte im Bereich Münchener Straße, Schongauer Straße und entlang der Bahntrasse.

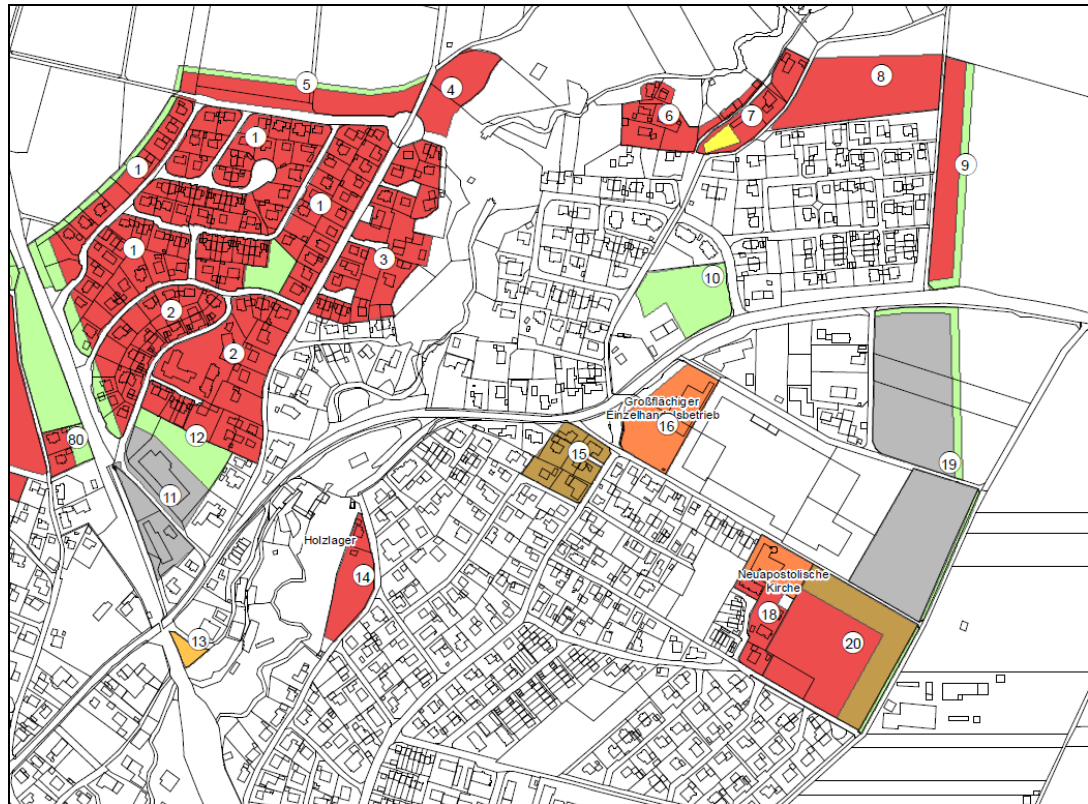
Größtes Sondergebiet im Gemeindegebiet stellt die soziale Einrichtung der Diakonie in der Herzogsägmühle dar. Die Einrichtung ist eine in sich geschlossene Ortschaft für Menschen mit körperlicher oder geistiger Beeinträchtigung sowie für Menschen aus sozialen Notsituationen. In den vergangenen Jahren ist sie stetig gewachsen. Die Sondergebiete im Ortsbereich Peiting weisen zum einen gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe zum anderen dienen sie der Erholungsnutzung (z. B. Sportplatz) oder sozialen Zwecken (z. B. Neuapostolische Kirche).

**Tabelle 31: Bilanz der Flächenausweisungen**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Bestand (in ha)</b>	<b>Neuausweisung (in ha)</b>	<b>Gesamt (in ha)</b>
Wohnbauflächen	184,7	17,8	202,5
Gemischte Bauflächen	66,4	3,2	69,6
Gewerbliche Bauflächen	64,9	25,3	90,2
Sonderbauflächen	55,7	-	55,7
Fläche für Gemeinbedarf	13,1	1,7	14,8
<b>Gesamt</b>	<b>384,8</b>	<b>48,0</b>	<b>432,8</b>

## 4.5 Flächenänderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan

Abbildung 25: Flächenänderungen nördlich und südlich Münchener Straße

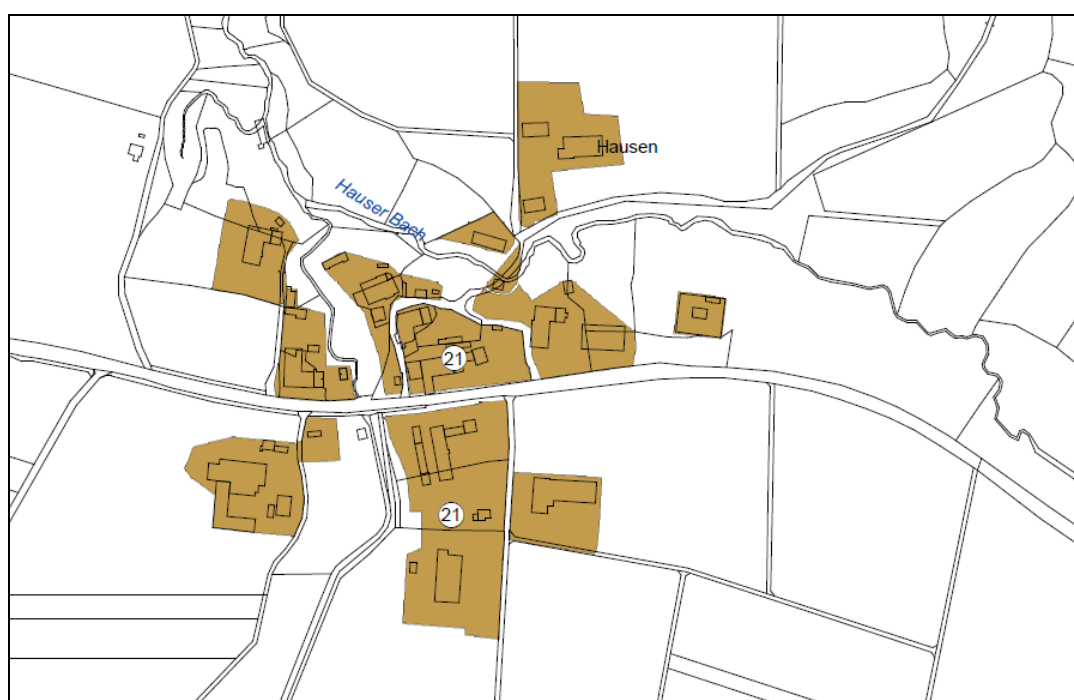


Erläuterungen:

Nummer	Bauflächenänderung
1	Anpassung an BPlan Nr. 58
2	Anpassung an BPlan Nr. 40
3	Anpassung an BPlan Nr. 65
4	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 28
5	Neuausweisung Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung
6	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung Grünfläche in Wohnbaufläche
7	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung Grünfläche in Wohnbaufläche und Berücksichtigung von Regenüberlaufbecken
8	Neuausweisung Wohnbaufläche
9	Neuausweisung WA mit Ortsrandeingrünung
10	Anpassung an BPlan Nr. 24
11	Umwandlung gemischte Bauflächen in gewerbliche Bauflächen aufgrund Bestandssituation (Eisenhandel mit Lagerflächen)
12	Umwandlung gemischte Baufläche in Grünfläche aufgrund Bestandssituation
13	Anpassung an BPlan Nr. 72

Nummer	Bauflächenänderung
14	Anpassung an BPlan Nr. 48
15	Anpassung an BPlan Nr. 32
16	Umwandlung gewerbliche Baufläche in SO aufgrund Bestandssituation (Lidl)
17	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 26
18	Anpassung an BPlan Nr. 31a
19	Neuausweisung gewerbliche Baufläche mit Ortsrandeingrünung
20	Neuausweisung Wohnbaufläche und gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung
80	Anpassung an BPlan Nr. 59

**Abbildung 26: Flächenänderungen Ortsteil Hausen**

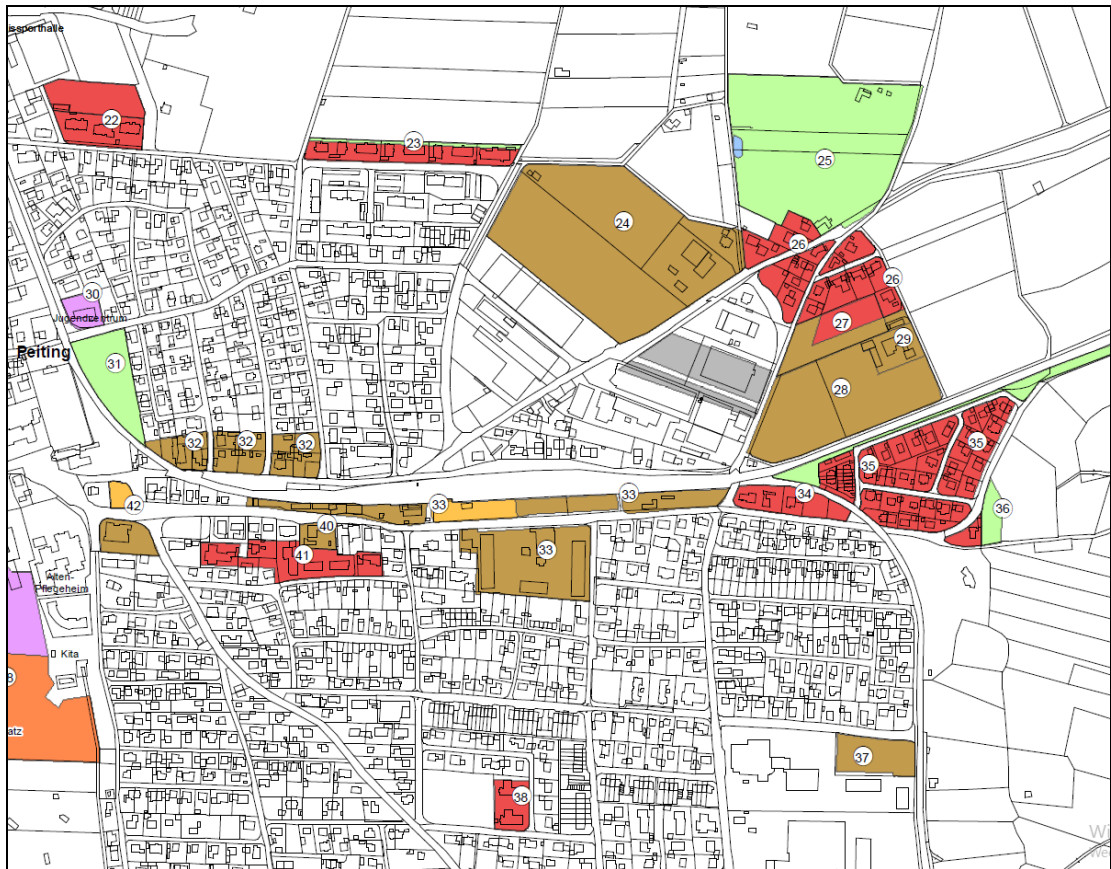


Erläuterungen:

Nummer	Bauflächenänderung
21	Darstellung des Ortsteils Hausen als gemischte Baufläche, Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche



**Abbildung 27: Flächenänderungen nördlich und südlich Bahnhofstraße**



Erläuterungen:

Nummer	Bauflächenänderung
22	Anpassung an BPlan Nr. 64
23	Anpassung an BPlan Nr. 38
24	Anpassung an BPlan Nr. 26 (nicht rechtskräftig)
25	Anpassung an BPlan Nr. 28
26	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche
27	Neuausweisung Wohnbaufläche
28	Neuausweisung gemischte Baufläche
29	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche
30	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche (Jugendzentrum)
31	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 9
32	Umwandlung Wohnbaufläche in gemischte Baufläche
33	Anpassung an BPlan Nr. 73 (in Aufstellung)
34	Umwandlung gemischte Baufläche in Wohnbaufläche
35	Anpassung an BPlan Nr. 62
36	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünfläche (Friedhof)
37	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung Sondergebiet in gemischte Baufläche

Nummer	Bauflächenänderung
38	Anpassung an BPlan Nr. 2
40	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Flächen für Gemeinbedarf (früher Post) in gemischte Baufläche
41	Anpassung an BPlan Nr. 34
42	Anpassung an BPlan Nr. 78 (einfacher BPlan)

**Abbildung 28: Flächenänderungen nördlich und südlich August Moralt Straße/Am Stein**

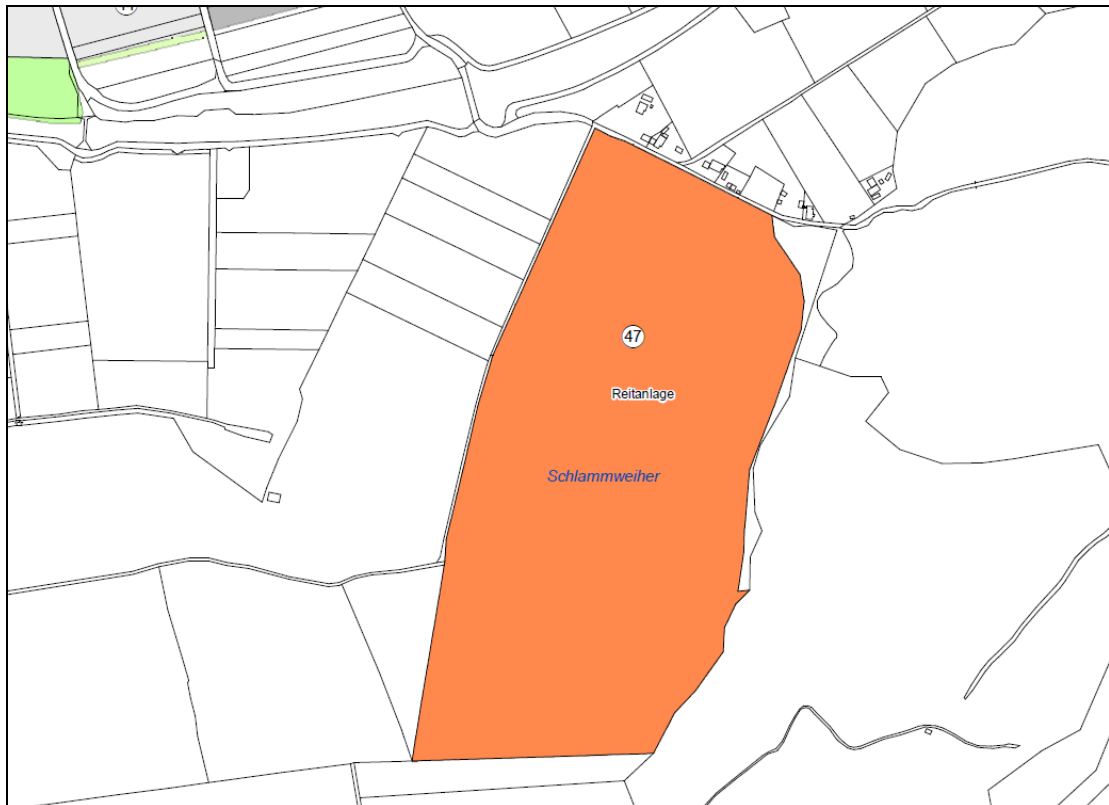


Erläuterungen:

Nummer	Bauflächenänderung
43	Neuausweisung gewerbliche Baufläche
44	Neuausweisung gewerbliche Baufläche
45	Anpassung an BPlan Nr. 69
46	Anpassung an BPlan Nr. 51



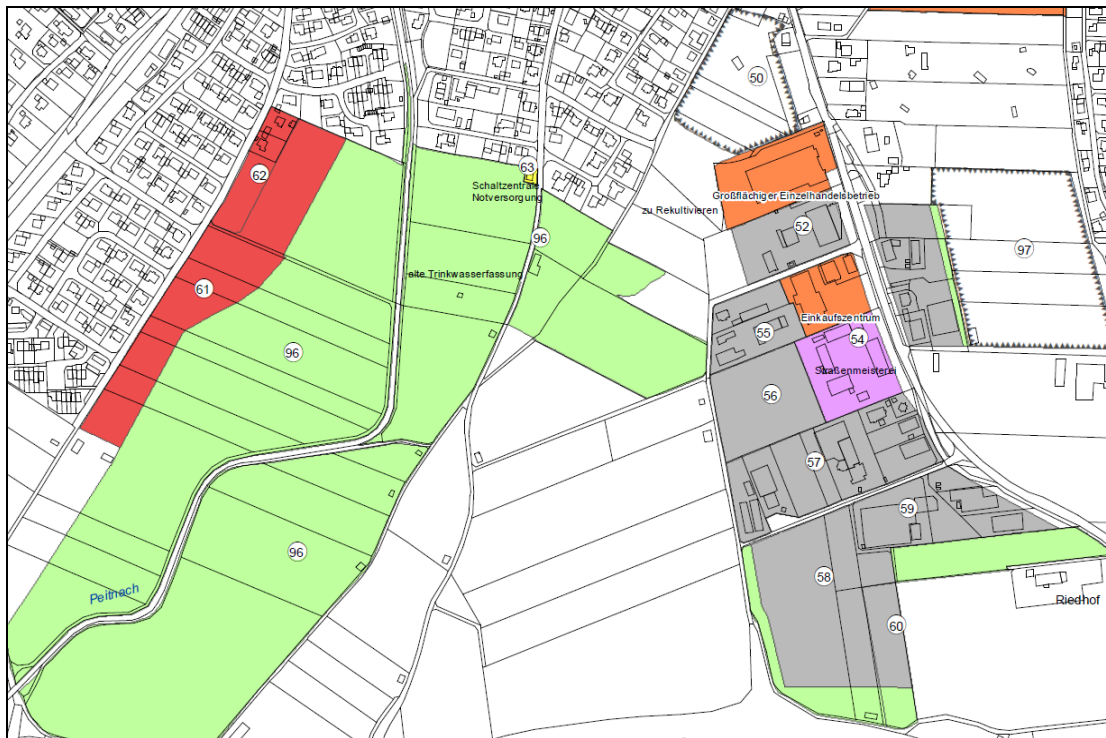
**Abbildung 29: Flächenänderungen Schlammweiher**



Erläuterungen:

Nummer	Bauflächenänderung
47	Anpassung an BPlan Nr. 61

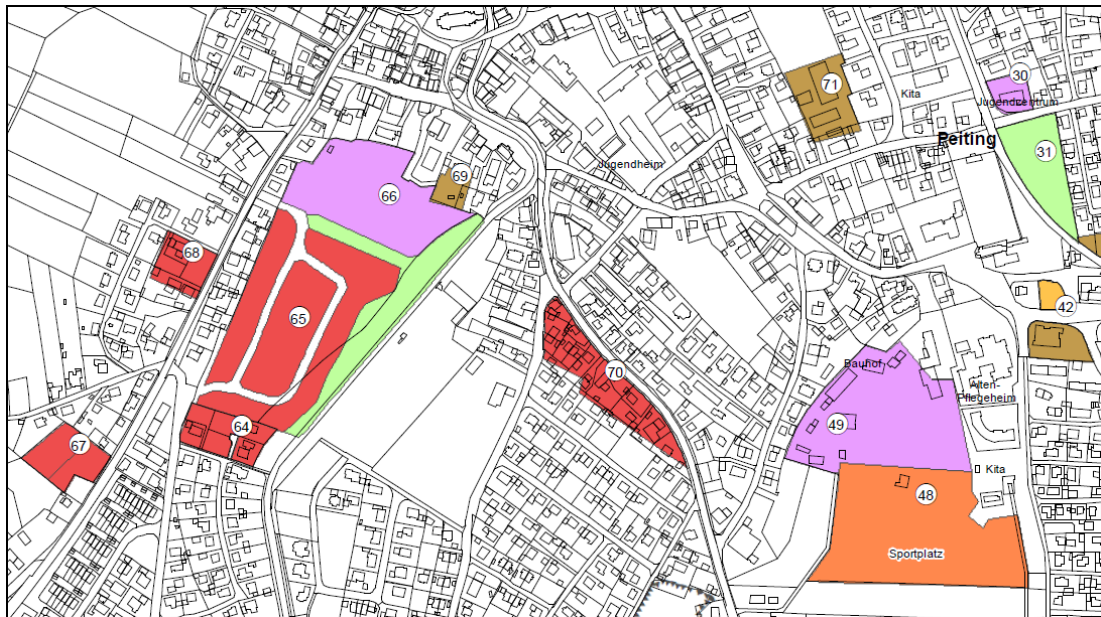
**Abbildung 30: Flächenänderungen Bachfeld/Peitnachaue und entlang Ammergauer Straße**



**Erläuterungen:**

Nummer	Bauflächenänderung
50	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von gemischte Baufläche in Abbaugelände
51	Anpassung an BPlan Nr. 47
52	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von gemischte Baufläche in Gewerbegebiet
53	Anpassung an BPlan Nr. 70
54	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für Versorgungsanlagen in Gemeinbedarfsfläche (Straßenmeisterei)
55	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche
56	Neuausweisung gewerbliche Baufläche
57	Anpassung an BPlan Nr. 55
58	Anpassung an BPlan Nr. 55b
59	Anpassung an BPlan Nr. 55a
60	Neuausweisung gewerbliche Baufläche
61	Neuausweisung Wohnbaufläche
62	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 4
63	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Versorgungsanlagen (Schaltzentrale, Notversorgung)
96	Neuausweisung Grünfläche
97	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 6
98	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 6 und BPlan Nr. 43

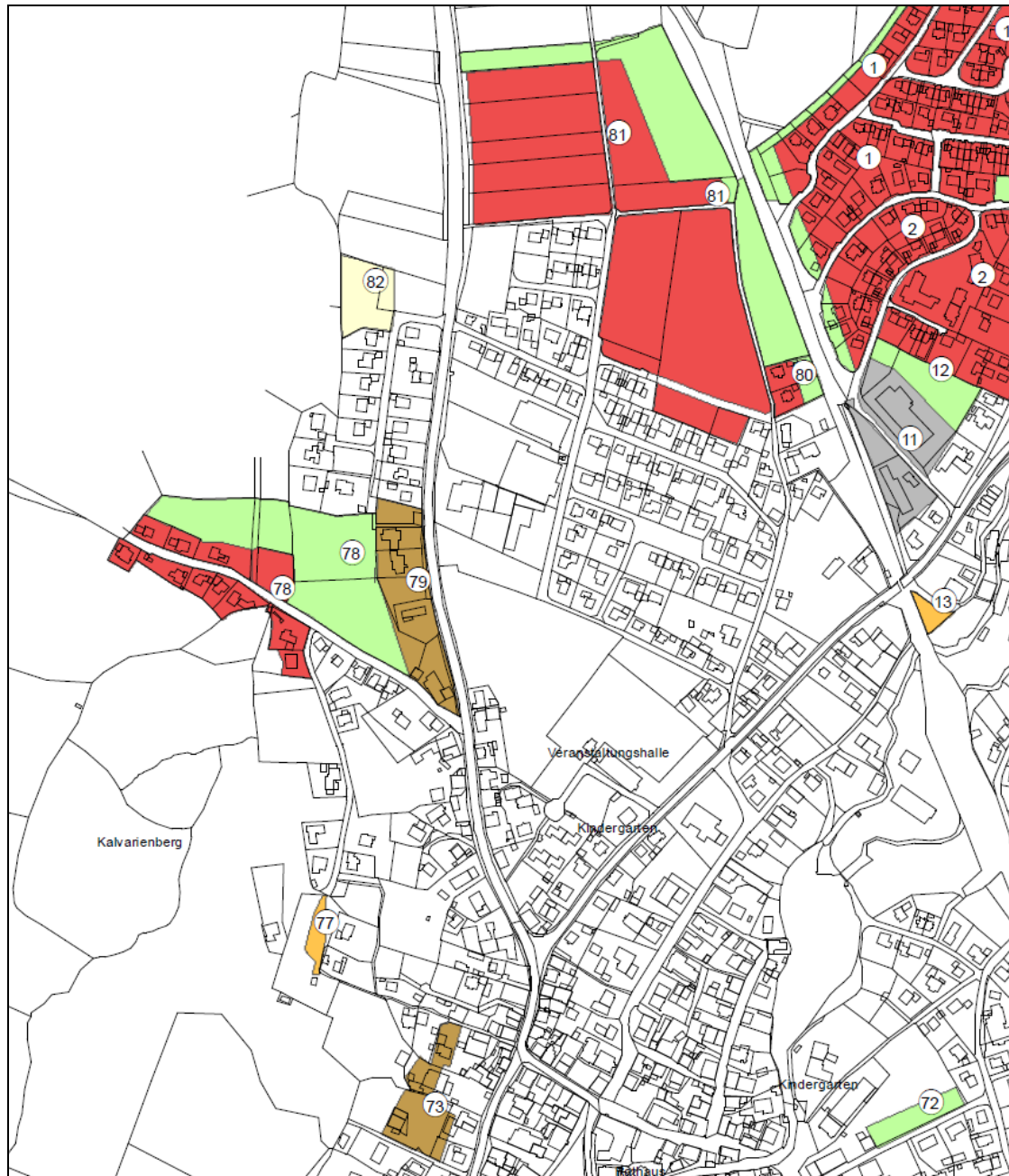
**Abbildung 31: Flächenänderungen Füssener und Ammergauer Straße**



**Erläuterungen:**

<b>Nummer</b>	<b>Bauflächenänderung</b>
30	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche (Jugendzentrum)
31	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 9
48	Anpassung an BPlan Nr. 77
49	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Grünflächen in Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof)
64	Anpassung an BPlan Nr. 67
65	Neuausweisung Wohnbaufläche (BPlan Nr. 81 in Aufstellung)
66	Neuausweisung Gemeinbedarfsfläche (BPlan Nr. 81 in Aufstellung)
67	Neuausweisung Wohnbaufläche (ehemaliges Sondergebiet, gem. BPlan NR. 17, wurde nicht umgesetzt)
68	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von gemischte Baufläche in Wohnbaufläche
69	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche
70	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von gemischte Baufläche in Wohnbaufläche
71	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Grünfläche in gemischte Baufläche

**Abbildung 32: Flächenänderungen Schongauer Straße**



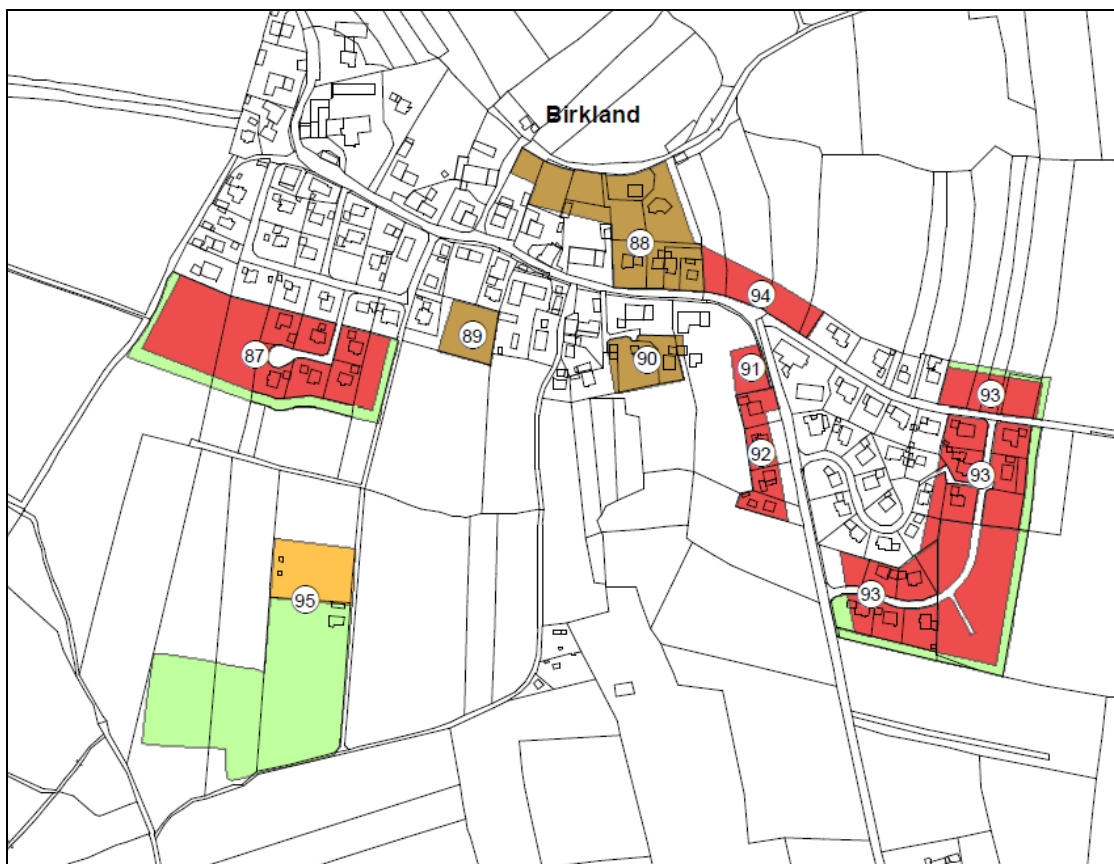
Erläuterungen:

Nummer	Bauflächenänderung
1	Anpassung an BPlan Nr. 58
2	Anpassung an BPlan Nr. 40
11	Umwandlung gemischte Bauflächen in gewerbliche Bauflächen aufgrund Bestandssituation (Eisenhandel mit Lagerflächen)
12	Umwandlung gemischte Baufläche in Grünfläche aufgrund Bestandssituation
13	Anpassung an BPlan Nr. 72
72	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Wohnbaufläche in Grün-



Nummer	Bauflächenänderung
	fläche
73	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Grünfläche in gemischte Baufläche
77	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Grünfläche in Parkplatz
78	Anpassung an BPlan Nr. 56
79	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche
80	Anpassung an BPlan Nr. 59
81	Neuausweisung Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung
82	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft

**Abbildung 33: Flächenänderungen Birkland**

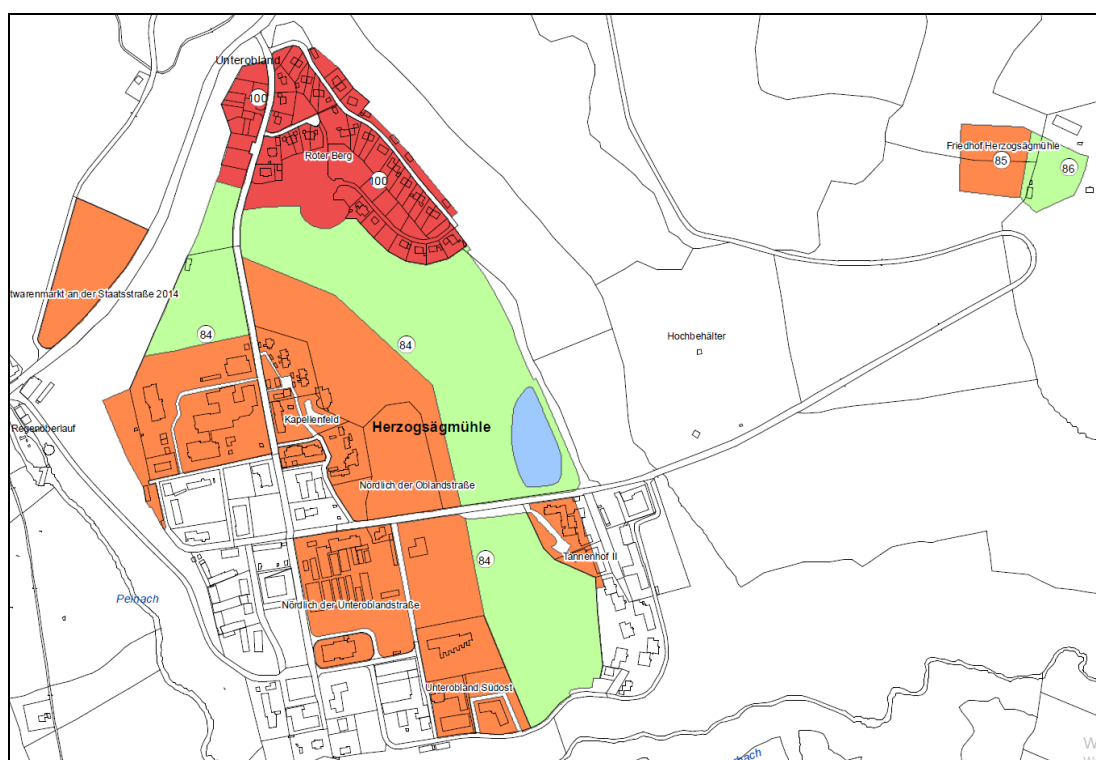


Erläuterungen:

Nummer	Bauflächenänderung
87	Anpassung an BPlan Nr. 46 und FNP-Änderung Nr. 10
88	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 24
89	Neuausweisung gemischte Baufläche
90	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche
91	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Land-

Nummer	Bauflächenänderung
	wirtschaft in Wohnbaufläche
92	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche
93	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 11
94	Neuausweisung Wohnbaufläche
95	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche (Sportplatz) und Parkplatz

**Abbildung 34: Flächenänderungen Herzogsägmühle**



Erläuterungen:

Nummer	Bauflächenänderung
83	Anpassung an BPlan Nr. 30g
84	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 2
85	Anpassung an FNP-Änderung Nr. 36
86	Anpassung an Bestandssituation, Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche (Friedhof)
100	Umwandlung SO in Wohnbaufläche

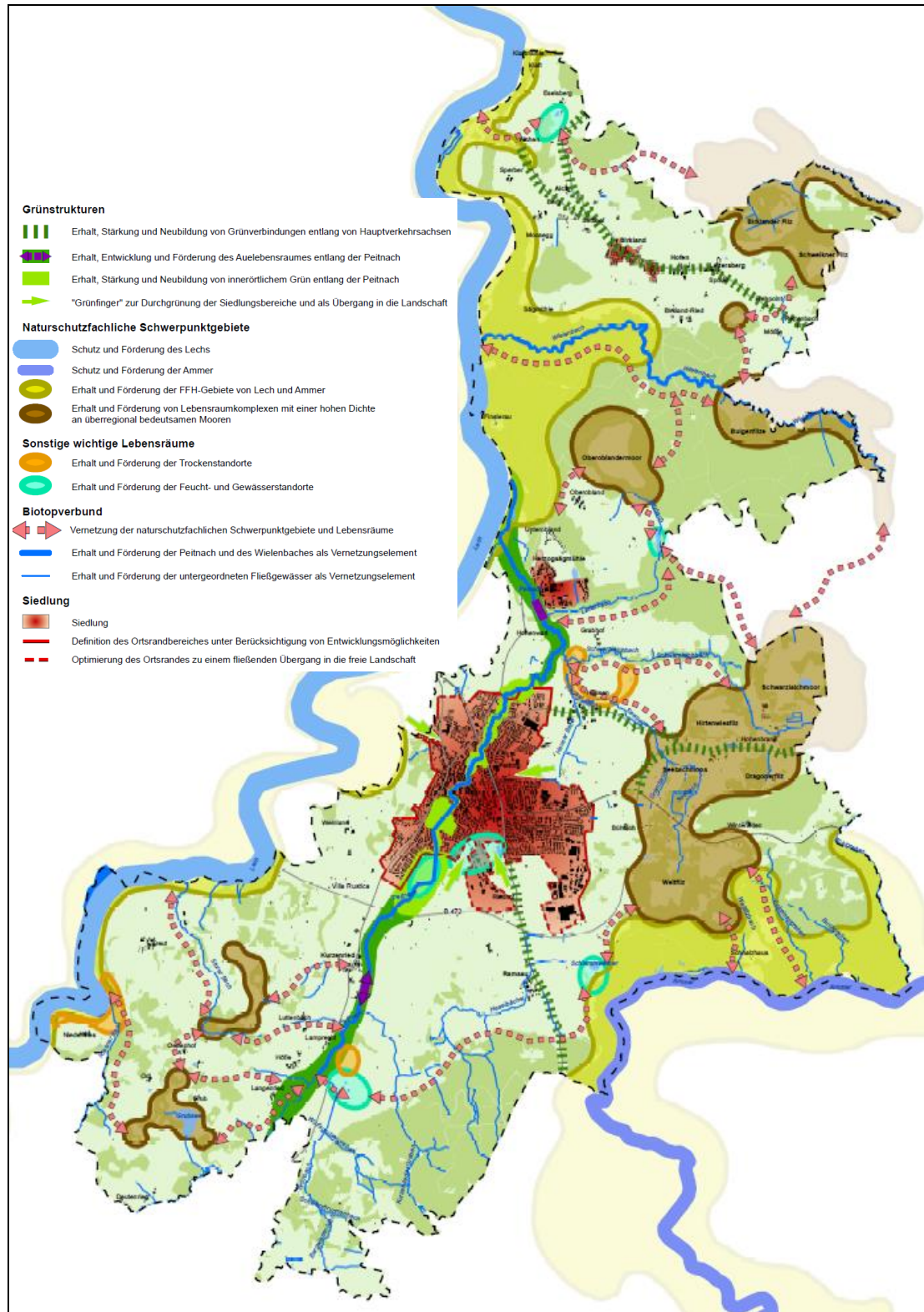
## **5 Konzeption, Ziele und Maßnahmen aus landschaftsplanerischer Sicht**

### **5.1 Landschaftliches Leitbild**

Ziel des landschaftlichen Leitbildes ist die Entwicklung eines Handlungsrahmens für die Gemeinde Peiting, aus dem sich konkrete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ableiten lassen. Das hier entwickelte Leitbild (siehe Abbildung 35) orientiert sich an den Ansprüchen des Arten- und Biotopschutzes unter Einbeziehung von natürlichen Ressourcen und den Bedürfnissen der in der Gemeinde Peiting lebenden, arbeitenden und sich erholenden Menschen. Ziel ist, den Schutz, die Landschafts- und Kulturgeschichte, sowie die Landschaftsästhetik, welche Grundlage für eine ausgewogene Erholungsnutzung in der Landschaft ist, zu sichern.

Im Folgenden werden die übergeordneten Leitziele auf schutzgutbezogener Ebene aufgeführt. Anschließend erfolgt die Formulierung von Leitbildern für die maßgeblichen naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiete im Gemeindegebiet Peiting.

**Abbildung 35: Landschaftsplanerisches Leitbild für das Gemeindegebiet**





### **5.1.1 Schutzgutbezogene Planungsgrundsätze**

#### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

- Erhalt und Entwicklung ökologisch hochwertiger Bestände und Vernetzung bestehender Strukturen und Biotope zu einem lokalen Verbundsystem.
- Erhalt, Förderung und Erweiterung der bestehenden Schutzgebiete und schützenswerten Bereiche, insbesondere überregional bedeutsamer Moore.
- Erhalt und Förderung der Fließgewässer und deren Uferstrukturen als Vernetzungselemente, insbesondere von Lech, Ammer, Peitnach und Wielenbach.
- Erhalt und Förderung einer nachhaltigen und standortgerechten Landwirtschaft. Erhalt und Förderung von Kleinstrukturen (Ranken, Gehölze, Säume, etc.) in der landwirtschaftlichen Flur.
- Förderung einer nachhaltigen und standortgerechten Forstwirtschaft.

#### **Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

- Erhalt und Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten.
- Erhalt und Förderung naturnaher Strukturelemente in der Landschaft zur „Belebung“ des Landschaftsbildes.
- Sicherung und Entwicklung der Ortsbilder und Ortsränder sowie ihrer typischen Grünstrukturen.
- Erhalt, Förderung und Aufwertung der innerörtlichen Grünstrukturen, vor allem entlang der Peitnach in Verbindung mit der Herstellung/ Aufwertung der Zugänglichkeit des Ufers.

#### **Schutzgut Boden/Wasser/Klima/Luft**

- Sicherung der natürlichen Ressourcen durch eine nachhaltige Flächennutzung.
- Nachhaltige Sicherung unbeeinträchtigter, funktionsfähiger Wasserkreisläufe insbesondere in den Wasserschutzgebieten, den wassersensiblen Bereichen und Mooren.
- Nachhaltige Sicherung des belebten Bodens in seinen ökologischen Funktionen.
- Schutz der Frischluftentstehungsgebiete insbesondere mit Siedlungsbezug und Freihalten der Kaltluftabflussbahnen.

### **5.1.2 Naturschutzfachliche Schwerpunktgebiete**

Im Gemeindegebiet Peiting lassen sich mehrere naturschutzfachliche Schwerpunktgebiete abgrenzen. Diese stellen aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung hinsichtlich Artausstattung, Seltenheit und Schutzwürdigkeit, aber auch aufgrund ihrer besonderen Empfindlichkeit vorrangig zu entwickelnde Bereiche dar.

#### Lech und Ammer

- Umsetzung der im Rahmen der Schutzgebiete festgelegten Erhaltungsziele.
- Förderung der Durchgängigkeit der Fließgewässer und der natürliche Fließgewässerdynamik.
- Erhalt und Förderung standorttypischer Wald- und Gehölzbestände sowie naturnaher Waldmäntel.
- Entwicklung von Biotopverbundachsen von überregionaler Bedeutung.

#### Feucht- und Gewässerstandorte

- Erhalt und Förderung extensiver landwirtschaftlicher Nutzung.
- Erhalt und Pflege faunistisch wertvoller Lebensräume insbesondere für Vögel, Amphibien und Libellen.
- Entwicklung eines Biotopverbundes für Feuchtstandorte. Erhöhung der Strukturvielfalt und Schaffung von Trittsteinbiotopen.
- Erhalt und Förderung der Fließgewässer als Vernetzungselemente.
- Erhalt und Förderung standorttypischer Wald- und Gehölzbestände.

#### Moore

- Umsetzung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Moorkette von Peiting bis Wessobrunn“.
- Erhalt und Entwicklung der Moorlandschaften als naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet.
- Entwicklung eines Biotopverbundes. Schaffung von Trittsteinbiotopen.
- Wiedervernässung bzw. Minimierung der Grundwasserabsenkung.
- Schaffung naturbezogener Naherholungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes.

#### Peitnach und Wielenbach

- Erhalt und Ausweitung des natürlichen Hochwasserrückhalts in der Fläche.
- Stärkung der Peitnach als wichtige Grünachse und Förderung naturbezogener Erholungsmöglichkeiten.
- Erhalt und Entwicklung von naturnahen Gewässer- und Aueabschnitten. Stärkung der natürlichen Lebensraumfunktionen.
- Erhalt und Förderung der dynamischen Eigenentwicklung der Fließgewässer in der freien Landschaft.

### Trockenstandorte

- Schaffung von Trittsteinbiotopen und Aufbau eines Biotopverbundsystems zur Vernetzung von isolierten Magerrasen um Hausen, Lamprecht und Niederwies.
- Berücksichtigung natur- und artenschutzfachlicher Belange bei der Gestaltung ehemaliger Abbaustellen und Sicherung als wichtiger Lebensraum für Vögel, Reptilien und Tagfalter.
- Erhalt und ggf. Ausdehnung von Magerrasenresten.

## **5.2 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft**

## **5.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.3.1 Schutzgebiete, -objekte; ökologisch besonders wertvolle Flächen**

Bestehende Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind entsprechend ihrer Schutzziele und Verordnungen bzw. ihrer gesetzlichen Vorgaben zu erhalten und zu entwickeln.

Die im Flächennutzungsplan integrierten landschaftsplanerischen Maßnahmenempfehlungen stehen im Einklang mit den jeweiligen Schutzziele der Schutzgebiete. Es greift die ökologisch besonders wertvollen Flächen auf und bringt Vorschläge für deren weitere Entwicklung.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden zudem mehrere Landschaftselemente kartiert, die aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit als Naturdenkmal geschützt werden sollten. Folgende Schutzgebietsvorschläge für Naturdenkmäler werden eingebracht:

**Tabelle 32: Vorschläge zur Neuausweisung von Naturdenkmälern**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>
1	Eiche bei Lamprecht	Fl.Nr.: 6015
2	3 Eichen westlich Langenried	Fl.Nr.: 6896
3	3 Eichen östlich Grubsee	Fl.Nr.: 6896, 6909
4	Eiche östlich Grubsee	Fl.Nr.: 6909
5	Eiche südöstlich Kurzenried	Fl.Nr.: 3553
6	3 Linden südlich Oberobland	Fl.Nr.: 7774

Die vorgeschlagenen Naturdenkmäler sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **5.3.2 Ausgleichsflächenkonzept, Flächenpool, Ökokonto**

Im Zusammenhang mit der weiteren Siedlungsentwicklung und damit verbundenen Eingriffen sind stets auch Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt umzusetzen. Daher sind im Gemeindegebiet sowohl Ausgleichs- (ca. 6,0 ha) als auch Ökokontoflächen (ca. 8,9 ha) vorhanden. Ökokontoflächen befinden sich beispielsweise im Bereich des Schwarzlaichbaches, des Schlammweiher und südlich von Ramsau. Bestehende Ausgleichsflächen kommen am Schnaidberg sowie innerhalb der Ortschaft Peiting vor. Die Pflege und Entwicklung der Ausgleichs- und Ökokontoflächen erfolgt im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos.

### **5.3.3 Grün- und Freiflächenkonzept**

Ziel ist es, einen zukunftsfähigen Lebensraum, ein soziales und ökologisches Flächennetzwerk für die Peitinger Bevölkerung zu erhalten und weiter zu entwickeln. Hierbei werden Verknüpfungen von den Grün- und Freiraumpotentialen von der freien Landschaft am Ortsrand mit den Grün- und Freiflächen innerhalb des Ortes gestärkt und ausgebaut. Das Grün- und Freiflächenkonzept (siehe Abbildung 13) orientiert sich hierbei an den topografischen Gegebenheiten wie der Peitnach, berücksichtigt die stadtoökologischen Rahmenbedingungen und prägt nachhaltig das Ortsbild. In das Konzept fließen sowohl öffentliche als auch private Grün- und Freiflächen ein. Im Folgenden werden die wesentlichen Elemente des Freiflächenkonzepts vorgestellt.

#### **Grünzüge**

Grünzüge sind lineare Freiflächen-Verbindungsstrukturen mit einer gewissen Mindestausdehnung, welche neben der Verbindungsfunktion auch eine gewisse flächenbezogene Nutzung zulässt. Weiterhin sorgen sie für eine Anbindung von Flächen für Freizeit und Erholung sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und dienen der Verbesserung des Siedlungsklimas und der Verzahnung in die freie Landschaft. Sie sind dauerhaft vor sukzessiver Überbauung freizuhalten. Die zentrale Grünachse durch Peiting stellt die Peitnach dar. Sie verknüpft als "Erholungsband" das Freibad, den Hauptplatz und die Grünflächen des Dorfweiher mit der freien Landschaft. Im Bereich der Schneiderwiese ist zukünftig eine Aufwertung der Grünfläche und der in diesem Bereich kanalartig ausgebauten Peitnach vorgesehen (Bebauungsplan Nr. 81). Zudem sollen die Grünflächen östlich der Bachfeldsiedlung verstärkt der Erholungsnutzung zugeführt werden. In Verbindung mit den potentiellen Ökokontoflächen, die bis an den südlichen Ortsrand von Peiting reichen, wird die Peitnach nicht nur naturschutzfachlich aufgewertet sondern soll auch als Grünzug für die Erholung optimiert werden.

#### **Grünstrukturen und Grünfinger**

Grünstrukturen sind ortsbedeutsame, flächenhafte Freizeit- und Naherholungsbereiche, die von der Kapazität her die Bedürfnisse eines Großteils der Peitinger Bevölkerung nach Freizeit und Erholung befriedigen können. Auch wichtige, ausreichend breite Grünzüge können diese Funktion übernehmen. Sie dienen der Förderung der Wohn- und Lebensqualität und der Schaffung von sozial nutzbaren Freiräumen. Weiterhin kommt ihnen eine Bedeutung zur Verbesserung der stadtoökologischen Situation, durch Biotopvernetzung, ausgewogenes Kleinklima und Sicherung sowie Ausbau von Lebensräumen speziell an Siedlungen angepasster Pflanzen und Tiere,

zu. Bedeutende Grünstrukturen stellen vor allem Spiel-, Sport- und Bolzplätze in Peiting dar. Zudem soll am südlichen Ortsrand im Bereich der ehemaligen Gemeindegriesgrube ein weiterer Sportplatz (BPlan Nr. 77) entstehen. Insgesamt besteht in Peiting ein qualitativ hochwertiges und abwechslungsreiches Angebot an Grünstrukturen.

Darüber hinaus weist Peiting einige sogenannte „Grünfinger“ auf, die den Ortsbereich mit der freien Landschaft verbinden. Insbesondere der Schlossberg, die südlichen Kiesabbaugebiete mit ihren zugehörigen Gehölzstrukturen sowie der Bühlach-Berg gehen in die Grünflächen der Ortschaft Peiting über und verknüpfen diese mit der freien Landschaft. Bei der Auswahl der geplanten Siedlungsgebiete wurde auf den Erhalt dieser Bereiche geachtet.

## **5.4 Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an die Flächennutzungen**

### **5.4.1 Siedlungsentwicklung**

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt im Hauptort Peiting. Kleinflächig sind Erweiterungen in Birkland vorgesehen. Der Umfang der Neuausweisungen beläuft sich insgesamt auf ca. 48,0 ha.

Bei der Standortwahl neuer Baugebiete wurden landschaftsplanerische Aspekte hinreichend berücksichtigt. Die Neuausweisungen konzentrieren sich überwiegend auf landwirtschaftlich genutzte Äcker und Grünländer. Empfindliche Standorte mit wertvollen Lebensräumen werden nicht beansprucht. Die optimierte Standortwahl ist einerseits ein wichtiger Baustein zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, andererseits kann dadurch auch der Ausgleichsbedarf reduziert werden.

### **5.4.2 Verkehrliche Infrastruktur**

In Hinblick auf die bestehenden Verkehrswege ist es an einigen Stellen empfehlenswert die Eingrünung durch straßenbegleitende Bepflanzung, insbesondere Einzelbäume, zu ergänzen, um eine Strukturanreicherung und Gliederung der Landschaft zu fördern. Dies betrifft insbesondere die B 23, die B 472, die St 2014 sowie einzelne Ortsverbindungsstraßen (Hausen-Peiting, Hofen-Birkland, Hofen-Leitersberg und Berg-Aichen). Zudem kann die innerörtliche Durchgrünung Peitings durch ergänzende beziehungsweise neue Baumpflanzungen unterstützt werden. Vor allem an den Ortseingängen sowie dem südöstlich gelegenen Gewerbegebiet tragen Pflanzungen zur Auflockerung des Ortsbildes bei. Die vielerorts landschaftsbildprägenden Einzelbäume entlang bestehender Straßen und Wege sind zu erhalten.

Auf eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs ist auch in Zukunft hinzuwirken.

### **5.4.3 Land- und Forstwirtschaft**

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden von Grünländern dominiert. Empfehlungen zur Umwandlung der ohnehin vgl. wenigen Ackerstandorte in Grünlandflä-

chen konzentrieren sich auf Äcker im Bereich von Wasserschutzgebieten, Schutzgebieten nach BNatSchG oder gewässersensiblen Bereichen.

Angrenzend an Gewässer, Moore und Magerstandorte wird die Anlage von extensiv genutzten Schutz- und Pufferstreifen von mindestens 5 bis 10 m Breite zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen empfohlen.

Von hoher Bedeutung ist der Erhalt der naturnahen Feucht- und Moorlebensräume insbesondere durch folgende Maßnahmenempfehlungen:

- Erhalt intakter Moore. Förderung der Regeneration beeinträchtigter Moore.
- Wiederherstellung des moortypischen Wasserhaushalts. Schließen der Entwässerungsgräben und Anheben des Grundwasserspiegels zur Wiedervernässung der Moore.
- Sicherung und Pflege der verschiedenen Feuchtflächen (z.B. Streu- und Nasswiesen) im Umfeld.
- Extensivierung der angrenzenden Wiesen.
- Reduzierung von nicht lebensraumtypischen Arten. Umwandlung der Fichtenbestände in standorttypische Moorwaldbestände.
- Erhalt und Förderung der national bedeutsamen Zwerg-Birken-Vorkommen.
- Erhöhung des Biotopbaum- und Totholzanteils.

Einzelbäume, Baumreihen und Gehölze der freien Landschaft sollen erhalten werden zur Gliederung der Landschaft und Schaffung von Trittsteinbiotopen.

Im Bereich Forstwirtschaft ist der Aufbau und Erhalt naturnaher, standortheimischer Waldbestände anzustreben. Insbesondere in den Auenbereichen der Peitnach ist die Anlage und Erweiterung von Auwaldgehölzen vorgesehen.

#### **5.4.4 Freizeit und Erholung**

Erhalt und Pflege von Kulturlandschaftselementen wie beispielsweise verbliebenen Hutewaldbeständen, Stolleneingängen im ehemaligen Bergwerkbereich sowie Streuobstbeständen. Bei Obstwiesen sollten überalterte Bestände mit „alten“ naturraumtypischen Obstsorten als Hoch- oder Halbstamm ersetzt werden. Altholz und Höhlenbäume sollten als wichtiger Lebensraum von Insekten und Vogelarten erhalten werden. Neuanlagen sind v. a. in den Ortsrandlagen wünschenswert.

Das Rad- bzw. Wanderwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Vor allem entlang der Peitnach bis nach Lamprecht ist ein Radwegeausbau empfehlenswert. Zudem ist zwischen der Bachfeldsiedlung und dem Gewerbegebiet ein Radweg geplant. Im Süden des Gemeindegebietes sind kaum Verbindungen in Ost-West-Richtung vorhanden. Auch hier sind weitere Verknüpfungen der bestehenden Wege förderlich.

Bedeutende Aussichtspunkte mit Blickbeziehungen insbesondere zur Alpenkulisse und über den Ortsbereich Peitings wie beispielsweise am Bühlach und im Bereich Schnaidberg sollen erhalten werden. Insbesondere am Kalvarienberg werden Pflegemaßnahmen und Vegetationsrückschnitte empfohlen.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan fungiert als vorbereitender Bauleitplan der Darstellung der übergeordneten, das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Planungsziele für einen Zeitraum von 15-20 Jahren. Die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans dient zunächst der Anpassung der gemeindlichen Ziele an die faktischen und rechtlichen Gegebenheiten. Als weiteres Ziel wird die Ausweisung von zusätzlichen Wohn- und Gewerbebauflächen verfolgt, da auch künftig den Bauwerbern ein breitgefächertes Angebot an Bauplätzen geboten werden soll. Der Focus der Entwicklung neuer Siedlungsflächen liegt auf dem Hauptort Peiting. Schwerpunkte neuer Wohnbauflächen befinden sich im Umfeld der Schongauer Straße, östlich der Füssener Straße sowie im Bereich der Münchener Straße. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen konzentriert sich auf Bereiche im Süden des Hauptortes im Umfeld der Bundesstraße sowie kleinfächig auf Bereiche am östlichen Ortsrand.

Weiterhin werden auch die Belange der Landschaftsplanung bei der Umweltprüfung berücksichtigt. Ein wichtiges Ziel ist hierbei die Sicherung von Grünstrukturen.

### **6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung**

Die Zielvorgaben aus Fachgesetzen wie BNatSchG, BayNatSchG und BauGB sowie Programmen wurden in der konzeptionellen Planung berücksichtigt.

Insbesondere in Hinblick auf die Anforderungen an den Immissionsschutz wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BImSchG sowie der relevanten DIN-Vorschriften verwiesen. Im Einzelnen werden im Bereich möglicher Konflikte evtl. notwendige Schutzmaßnahmen im weiteren Verfahren hingewiesen. Mögliche Siedlungserweiterungen, die zu erheblichen Problemen mit dem BImSchG geführt hätten, wurden nicht weiter verfolgt.

Zur Berücksichtigung des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) werden entlang überörtlicher Straßen Anbauverbotszonen berücksichtigt.

Die für das Gemeindegebiet relevanten Aussagen aus Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm werden bereits detailliert in Kap. 2 aufgeführt und wurden bei der Erstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

### **6.3 Beschreibung des Bestands und Bewertung**

#### **6.3.1 Schutzgut Mensch**

##### Gesundheit und Wohlbefinden

Wohnbauflächen haben ein besonderes Schutzbedürfnis gegenüber Lärmeinwirkungen und sonstigen Immissionen.



Durch die B 472 verfügt der Markt Peiting seit Jahren über eine südliche Umfahrung, dennoch bestehen innerhalb der Ortslage in Teilbereichen Konflikte durch eine hohe Verkehrsbelastung. Ergebnisse eines Verkehrsgutachtens (Transver, 2012) zeigen, dass insbesondere die Schongauer Straße an einem Normalwerktag mit rund 15.000 Kfz belastet ist. Hohe Werte sind auch im Bereich von Münchener Straße (ca. 5.500 – 7.800 Kfz/24 Std.), Füssener Straße (4.100 – 5.100 Kfz/24 Std.) und Ammergauer Straße (4.100 – 5.500 Kfz/24 Std.) zu verzeichnen. Die Verkehrsbelastungen wirken sich negativ auf die angrenzenden Wohnbauflächen aus.

Bereiche für potentielle Lärmbelastungen durch Schienenlärm finden sich im Umfeld der Bahnlinie Augsburg – Schongau.

Weitere mögliche Lärmquellen stellen die gewerblich genutzten Bauflächen dar. Diese befinden sich insbesondere im Süden des Hauptortes östlich und westlich der Ammergauer Straße. Kleinere Gewerbeflächen befinden sich zudem südlich der Münchener Straße sowie im Bereich der Seestraße.

#### Erholungs- und Freizeitfunktion

Für die örtliche Erholung und Feierabenderholung sind insbesondere die ortsnahen Grünflächen sowie die örtlichen Fuß- und Radwege von Bedeutung. Insbesondere das Umfeld der Peitnach ist diesbezüglich von hoher Bedeutung.

Die überörtlichen Rad- und Wanderwege sind eingehend in Kap. 3.7.3 beschrieben. Hinsichtlich der vielseitigen Freizeitmöglichkeiten wird auf die Ausführungen in Kap. 3.5.5.5 verwiesen. Insgesamt verfügt Peiting und das angrenzende Umland über einen hohen Freizeitwert.

### **6.3.2 Schutzgut Boden**

Ausgehend von den Ausgangsgesteinen entstanden Böden, die in Abhängigkeit von Gesteinsart, Gesteinszustand, Relief, hydrogeologischen Verhältnissen und Bodenbedeckung sehr formenreich sind. Im Siedlungsbereich sind sie in Folge von Versiegelung, Überbauung, Auffüllung und Abgrabung oder durch Eintrag von Nähr- und Schadstoffen anthropogen überformt. In der freien Landschaft wirken insbesondere Land- und Forstwirtschaft verändernd auf die natürliche Bodenentwicklung ein, jedoch sind die Böden hier i. d. R. so wenig beeinträchtigt, dass ihre natürlichen Funktionen weitgehend erfüllen können (siehe Anlage 3, Plan-Nr. 4).

Die Böden der Molassevorberge umfassen Braunerden großer, mittlerer und geringer Entwicklungstiefe, dazu Rendzinen auf hartem Sandstein und Pelosole aus Tonmergel. Vielfältig sind auch die Bodenformen der Moränen. Je nach Kornzusammensetzung des Gletscherschutts und Relief sind Braunerden, Pseudogleye, Gleye und Moorböden oft engräumig miteinander verzahnt. In den Tälern und Senken gehen die terrestrischen Böden in grundwasserbeeinflusste Nassböden über. In den Tallagen der Bäche überwiegen mineralische Gleyböden, in den Senken organische Moorböden, von Anmoorgleyböden bis hin zu Torfböden der Hochmoore. In den tiefen Mulden der Moränen entstanden durch die günstigen klimatischen Verhältnisse Moore. Die hohe Verdunstungsrate in den Sommermonaten wird hier durch die ergiebigen Niederschläge, die Hochmoore speisen, ausgeglichen. In den Moorbildungen aus dem frühen und mittleren Postglazial von jungen Flusssedimenten sind karbonatreiche Aueböden vorzufinden.



Von landwirtschaftlicher Bedeutung sind die Böden des Talraumes mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Sie kommen vorrangig im Bereich nördlich von Peiting sowie südlich bis Langenried vor.

Für den Bodenschutz ausgewiesene Waldstücke befinden sich laut Waldfunktionsplan entlang des Wielenbaches, Latterbaches, Schwarzlaichbaches, Hauser Baches und entlang der Ammer. Außerdem sind auch Bereiche um Finsterau und entlang der naturnahen Peitnach zwischen Herzogsägmühle und Peiting ausgewiesen. In diesen Gebieten schützt der Wald den Boden durch seine Durchwurzelung vor Erosionsvorgängen.

Das Schutzgut Boden besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Wohn- und Gewerbeflächen. Durch Versiegelung von Flächen, kommt es zu einem Verlust der Funktionsfähigkeit des Bodens. Gehölzpflanzungen und Aufforstungen wirken sich bei standortgerechter naturnaher Pflanzung von Bäumen und Sträuchern demgegenüber positiv auf die Puffer-, Filter und Regenerationsfunktion des Bodens aus.

### **6.3.3 Schutzgut Klima und Luft**

Die lokalklimatischen Gegebenheiten im Gemeindegebiet können nicht allein durch statistische Mittelwerte erfasst werden. Notwendig sind kleinräumige, differenzierte Betrachtungen der natürlichen Gegebenheiten, da lokale, topologische Verhältnisse wie die Lage in geschützten Talkesseln oder in exponierten Lagen, Vorhandensein von Kaltluftbahnen sowie Expositionen etwa an Sonnen- und Schattenhängen für die Ausprägung des örtlichen Kleinklimas eine entscheidende Rolle spielen.

Bedeutende Kaltluftsammel- und Kaltluftabflussgebiete im Gemeindegebiet die sind die Talräume von Lech und Ammer. Aufgrund der Südwest-Nordost-Ausrichtung des Tales in den Lechvorbergen wird der Wind häufig nach Norden abgelenkt. Eine lokale Bedeutung als Kaltluftabflussbahn stellt die Peitnach dar.

Klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion besitzen insbesondere die größeren Wasser-, Wald- oder Gehölzflächen im Norden und Osten des Gemeindegebietes.

Von Bedeutung für das lokale (siedlungsnah) Klima sind ferner Kaltluftentstehungsgebiete mit entsprechender funktionaler Anbindung an die Siedlungsräume. Hier aufzuführen sind, neben Wasser- und Feuchtflächen, v. a. Grünflächen, Gras- und Krautfluren, aber auch landwirtschaftliche Nutzflächen in Siedlungsnähe oder innerhalb der Siedlungen.

Peiting befindet sich im ländlichen Raum und weist mit rund 11.000 Einwohnern im Vergleich zu städtischen Kommunen nur eine vergleichsweise geringe Siedlungsfläche auf. Sogenannte Wärmeinsel-Effekte, bei denen Städte aufgrund der stärkeren Aufwärmung tagsüber und der eingeschränkteren Abkühlung nachts im Vergleich zum Umland deutlich werden, sind in Peiting nicht ausgeprägt. Lediglich kleinräumig kann es durch Versiegelung zu einem Anstieg der Temperaturextreme kommen. Insgesamt ist daher von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen auszugehen. Aufforstungen und Gehölzpflanzungen wirken sich tendenziell positiv auf das Schutzgut aus.

### 6.3.4 Schutzgut Wasser

#### Fließgewässer

Die Fließgewässer des Marktes Peiting gehören, wie fast alle südbayerischen Fließgewässer zum Flusssystem der Donau. Diese dienen vielen Arten als Lebensraum, bilden überregionale Verknüpfungselemente des Gewässersystems, sind Nahrungsreviere und prägende Faktoren für die begleitenden Talauen beziehungsweise deren spezifischer Lebensräume.

#### Lech und Ammer

Als Gewässer 1. Ordnung begrenzen Lech und Ammer das Gemeindegebiet im Westen und Südosten. Alle Bäche der Gemeinde liegen in deren Einzugsbereich.

Der Lech verläuft entlang der westlichen Gemeindegrenze von Süden nach Norden. Entlang der Gemeindegebietsgrenze sind insgesamt sechs Staustufen vorzufinden. Vier davon sind, wie viele andere Staustufen am Lech, biologisch nicht durchgängig gestaltet. Die beiden anderen Wehre sind mit Wanderhilfen für Fische und andere Tiergruppen ausgestattet. Die Querbauwerke haben auch Auswirkungen auf die sonstige Fließgewässerdynamik, z. B. durch fehlende Geschiebenachlieferung und eine reduzierte Fließgeschwindigkeit. Trotz der Verbauung hat der Lech den besten Gütezustand unter den Flüssen in Schwaben und weist eine mäßige Belastung (Güteklasse II) auf. Zudem fungiert der Lech als landesweit bedeutsame Biotopbrücke „Alpen-Jura“, vor allem für Arten der Trockenstandorte. Hohe Abflüsse im Sommer und niedrige Abflüsse im Winter sind typisch für den Lech. Der Forggensee, der sich rund 10 km südlich des Gemeindegebietes befindetet, gleicht als erste Staustufe die sommerlichen Abflussspitzen aus.

Die Ammer verläuft südöstlich an der Grenze des Gemeindegebietes und bildet eine tiefe Schlucht. Der Verlauf der Ammer veränderte sich während und nach der Eiszeit mehrfach. Diese floss ursprünglich im Bereich der Peitnach dem Lech zu. Die Ammerschlucht zwischen der südlichen Landkreisgrenze und Peiting-Ramsau als oberer Teil der Eintiefungsstrecke gehört zur Forellenregion und weist noch weitgehend naturnahen Charakter mit dealpinen Lebensgemeinschaften der Rutschhänge, Quell- und Felsfluren sowie Waldgesellschaften auf. Der im Gemeindegebiet verlaufende Abschnitt der Ammer stellt eine relativ schmale Umlagerungsstrecke mit zwei Querbauwerken (Peitinger Wehr, Sohlrampe), von denen eins biologisch durchgängig ist, dar. Die Dynamik des Flusses ist durch fehlende Geschiebenachlieferung beeinträchtigt.

#### Bäche und Gräben

Im gesamten Gemeindegebiet sind Bäche und Gräben unterschiedlichster Ausprägung zu finden. Die größten Bäche stellen der Mühlbach-Peitnach (= Peitnach) und der Wielenbach dar.

Die Peitnach speist sich aus dem Deutenseebach und dem Grünbach südlich von Lamprecht. Dort verläuft sie begleitet von Gehölzen durch das Grünland Peitings, vorbei an Kurzenried durch Peiting. Nach Peiting mündet die Peitnach, begleitet von einem Waldgürtel, nach Herzogsägmühle in den Lech. Von Lamprecht aus bis Peiting wechselt die Peitnach zwischen einem naturnahen und einem verbauten Bachlauf. In Peiting selbst ist der Bach durchgehend verbaut. Das letzte Stück weist wieder eine größere Naturnähe auf. Hauptsächlich kann die Peitnach der Güteklasse 2 zugerechnet werden und ist somit mäßig belastet. Im Arten- und Biotopschutz-

programm Weilheim-Schongau wird der Peitnach aufgrund der naturraumübergreifenden Verbindungsfunktion eine besondere Bedeutung zugeschrieben.

Der mäandrierende Wielenbach entspringt bei Krönau in der Gemeinde Hohenpeißenberg. Südlich von Kronholz fließt der Bach nach Westen, durchquert die Wälder des Marktes Peiting und mündet in den Lech. Von Krönau bis Kronholz steht der Wielenbach immer wieder als Biotop unter Schutz. Das Arten- und Biotopschutzprogramm führt den Wielenbach als Bach mit "befriedigender ökologischer Funktionsfähigkeit" auf und beschreibt diesen als wichtige Komponente komplexer Lebensraumsysteme. Zudem stellt er ein wesentliches Vernetzungselement dar.

Fließgewässer sind besonders empfindlich gegenüber Stoffeinträgen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Im Nahbereich der Verkehrsinfrastruktur sowie im Siedlungsbereich zeigen Fließgewässer besondere Empfindlichkeit gegenüber baulichen Maßnahmen am Gewässer und Schadstoffeinträgen.

### **Stillgewässer**

Im Gemeindegebiet gibt es von Natur aus kaum natürliche Stillgewässer. Erwähnenswert ist der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Grubsee mit eutrophen Verhältnissen. Künstliche Stillgewässer stellen Staugewässer, Dorfweiher, Abbaugewässer und Fischteiche dar. Weitere naturnahe Wasserflächen finden sich in Form von Tümpeln und Teichen. Im Bereich der Ammer gibt es einzelne Altarme.

### **Überschwemmungsgebiete/ Landschaftswasserhaushalt**

Entlang des Lechs befindet ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Dieses tangiert jedoch kaum das Gemeindegebiet. Von höherer Relevanz für die örtliche Bevölkerung sind mögliche Überschwemmungsgebiete der Gewässer 3. Ordnung. Beispielsweise ist es beim Pfingsthochwasser 1999 entlang der Peitnach südlich der B 472, zwischen Gewerbegebiet und Ramsau, entlang des Seebaches nördlich von Hausen und südlich von Birkland zu Überschwemmungen gekommen. Im Zuge der Erstellung eines Hochwasserschutz- sowie eines Gewässerentwicklungskonzeptes (Steinbacher Consult, 2017) wurden für die Peitnach im Bereich Kurzenried bis Ortsmitte Peiting sowie Haselbächlein und Ramsauer Graben die Überschwemmungsgebiete für ein 100-jähriges Hochwasser berechnet. Die Überschwemmungsgrenzen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Grundwasser**

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen drei Grundwasserkörper:

- Moränenland Peiting
- Faltenmolasse Wildsteig
- Faltenmolasse Böbing

Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand der drei Grundwasserkörper wird mit gut eingestuft. Chemische Grenzwerte wie beispielsweise eine Nitratbelastung werden nicht überschritten. Am südlichen Ortsrand von Peiting befindet sich eine Grundwassermessstelle des Landesamtes für Umwelt. Die grundwasserführenden Kiesschichten der Peitinger Talsenken haben überregionale Bedeutung.

Wassersensible Bereiche sind im gesamten Gemeindegebiet an den Auen und Niedermooren vorzufinden. Wasserschutzgebiete (Trinkwasserschutz) sind südlich von

Kreut, südlich des Wielenbaches und östlich von Kurzenried und Lamprecht festgesetzt.

### 6.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biologische Vielfalt)

#### Lech und Ammer

Die Begleitstrukturen der beiden Flüsse weisen oftmals Au- und Schluchtwälder, Sand-, Schotter- und Lehmبانke, Steilabbrüche, Altwasser, Röhrichte und Seggenriede auf. Beide Flüsse zeigen mit ihren Begleitstrukturen einen hohen Artenreichtum der Flora und Fauna auf. Neben vielen kleineren Biotopflächen entlang Lech und Ammer sind auch Nachweise der Artenschutzkartierung vorhanden. Zudem ist am Lech der Uhu (*Bubo bubo*) mit der größten Population Bayerns vertreten. Lech und Ammer stellen die wichtigsten überregionalen Biotopverbundstrukturen dar und sind Teil von europäischen Schutzgebieten. Im Folgenden werden exemplarisch einige wertgebende Arten aufgeführt, die an Lech und Ammer vorkommen:

- Fische: Äsche, Barbe, Elritze, Huchen, Seeforelle
- Amphibien: Gelbbauchunke, Kammolch, Laubfrosch
- Reptilien: Kreuzotter, Ringelnatter, Schlingnatter
- Vögel: Baumfalke, Flußuferläufer, Gänsesäger, Grauspecht, Grünspecht, Kleiner Eisvogel, Kleinspecht, Kuckuck, Schwarzspecht, Uhu, Weißrückenspecht
- Fledermäuse: Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr
- Pflanzen: Deutsche Tamariske, Europäischer Frauenschuh

#### Bäche und Gräben

Im gesamten Gemeindegebiet sind Bäche und Gräben unterschiedlichster Ausprägung zu finden, wobei diese vermehrt in Wäldern und moorigen Gebieten auftreten. Südlich von Peiting werden die Bäche oftmals nur von schmalen Gehölzstreifen begleitet, wohingegen Gewässerbegleitgehölze nördlich von Peiting wesentlich breiter auftreten. Teile der naturnäheren Bachabschnitte sind als Biotope ausgewiesen. Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind der Wielenbach und die Peitnach.

In den Gewässerbegleitstrukturen der Peitnach sind Arten wie Echter Wiesenhafer, Schwarzwerdende Weide und Riesen-Schachtelhalm zu finden. Zudem wurden die Blauflügelige Prachtlibelle und der Edelkreb in den naturnahen Abschnitten kartiert.

Der Wielenbach fließt südlich von Birkland als strukturreicher naturnaher Bach von Osten nach Westen durch das Gemeindegebiet und mündet in den Lech. Dieser schlängelt sich durch ein tiefes Tal in Mitten von Misch- und Nadelwäldern. Entlang der Gemeindegrenze ist der Wielenbach als Biotop geschützt. Zudem sind die Blauflügelige-Prachtlibelle sowie der Mädesüß-Perlmutterfalter zu finden. Weiterhin liegen Nachweise für den deutschlandweit vom Aussterben bedrohten Edelkreb vor.

#### Stillgewässer und Feuchtlebensräume

Mit rund 6 ha ist der Grubsee das größte Stillgewässer im Gemeindegebiet. Mit Nachweisen von Rohrammer, Sumpfrohrsänger und Zwergtaucher stellt der

Grubsee zudem einen wichtigen Vogellebensraum dar. Weiterhin ist er ein bedeutender Lebensraum für Libellen und Amphibien.

Ebenfalls von naturschutzfachlich hoher Bedeutung ist der Schlammweiher, der zahlreichen Libellen, Faltern, Reptilien und Vögeln einen Lebensraum bietet. Weiterhin sind geschützte Pflanzen wie das Fleischfarbene Knabenkraut, der Sumpfstendelwurz und der Kreuz-Enzian zu finden.

Südlich von Lamprecht befindet sich im Bereich eines ehemaligen Abbaugebietes ein weiterer bedeutsamer Feuchtlebensraum. Der Biotopkomplex besteht aus feuchter und nasser Initialvegetation sowie Feucht- und Weidengebüschen. Hier sind beispielsweise Gelbbauchunke, Kammolch und Teichmolch beheimatet. Ein vergleichbares Artenspektrum ist auch in den Abbaugebieten südlich von Peiting vorzufinden.

### **Moore**

Das Gemeindegebiet weist eine ganze Reihe bedeutsamer Moorlebensräume auf. Das FFH-Gebiet „Moorkette von Peiting bis Wessobrunn“ (DE8131-301.17) stellt durch mehrere Streuwiesen vernetzte Hochmoore dar. Das insgesamt 944 ha große Schutzgebiet liegt etwa zur Hälfte innerhalb des Gemeindegebietes Peiting. Die Moorkette ist durch Erlenauwald und andere kleinflächige Lebensräume wie Borstgrasrasen und Übergangsmoore miteinander verbunden und stellt einen wichtigen Lebensraum mit herausragender naturkundlicher Bedeutung dar. Hervorzuheben sind die sehr gut erhaltenen Streuwiesen präalpin-montaner Prägung in der Umgebung nördlich des Schwarzlaichmoores. Weitere Streuwiesen grenzen im Osten und Süden an. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm Weilheim-Schongau zeigt das Schwarzlaichmoor bei Hohenbrand national bedeutsame Zwerg-Birken-Bestände auf. Mit über 1.500 Nachweisen stocken im Schwarzlaichmoor einer der individuenstärksten Zwerg-Birken-Bestände ganz Bayerns. Der torfmoosreiche Untergrund und offene nasse Flächen mit einem maximalen Wasserstand von 10-15 cm unter Flur stellen optimale Standortvoraussetzungen für die vom Aussterben bedrohte Art dar. Trotz der guten Ergebnisse ist ein Rückgang der Bestände erkennbar, weshalb weitere Fördermaßnahmen, wie Auflichtung und Monitoring, erforderlich sind.

Das Schwarzlaichmoor und das Oberblander Moor sind als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Auch im südlichen Gemeindegebiet befinden sich weitere Moorlebensraumkomplexe wie zum Beispiel das Weitfilz oder das Seebachmoos. Kleinere Moorlebensräume stellen das Birklander Filz, das Schwelkner Filz, das Buigenfilz und das Dragonerfilz dar.

Viele Niedermoorstandorte werden bis heute als Streuwiesen und Viehweiden genutzt. Wertvolle Streuwiesen sind nördlich und östlich des Weitfilzes und südöstlich Peitings zu finden, welche im Komplex mit Hochmooren stehen.

Aus faunistischer Sicht stellen die naturnahen Moor-Standorte für viele Artengruppen einen wichtigen Lebensraum dar.

### **Waldlebensräume**

Rund die Hälfte der Gemeindefläche sind Waldflächen. Überwiegend werden die Wälder forstwirtschaftlich genutzt und weisen einen hohen Nadelholzanteil auf. Die naturnahen Wälder bilden von den Waldflächen einen Anteil von circa 9 %, wobei 7 % Wälder auf Feuchtfeldern darstellen. Naturnahe Standorte sind hauptsächlich



entlang Ammer und Lech sowie nördlich von Peiting entlang des Wielenbaches zu finden.

Auf Grund der Natürlichkeit, des Strukturreichtums und der Seltenheit der floristischen und faunistischen Artvorkommen stellen naturnahe Trockenvegetationskomplexe an der Litzauer Schleife Bestände von überregionaler Bedeutung dar. Diese zeichnen sich durch thermophile Säume, Buntreitgras-Kiefernwälder und Seggen-Buchenwälder aus. Zudem sind lichte Hutewälder im Komplex mit Offenlandlebensräumen und engem räumlichen Kontakt zu Feuchtflächen, wie sie westlich von Kurzenried vorkommen, von überregionaler Bedeutung. Die Wälder in den Bereichen um das Weitfilz, den Wielenbach, entlang des Lechs und südlich Wessobrunns sind im Wald funktionsplan als Lebensraum mit besonderer Bedeutung für geschützte Tier- und Pflanzenarten dargestellt (siehe Anlage 3, Plan-Nr. 5).

### **Hecken, Gebüsche und Feldgehölze**

Peiting weist eine hohe Dichte an strukturgebenden Landschaftselementen auf. Die Einzelbäume, Baumreihen, Hecken und Feldgehölze in der freien Landschaft sind ein charakteristischer Teil der traditionellen Kulturlandschaft. „Grüne Strukturen“ fungieren nicht nur als Lebensraum für beispielsweise Vögel, sondern auch als Verbundachsen und Trittsteine für Amphibien und andere Artengruppen.

### **Offenlandlebensräume**

Zu den Offenlandlebensräumen Peitings zählen vor allem die als Grünland genutzten Flächen. Äcker sind kaum vorzufinden. Obwohl die Grünlandflächen eine wichtige Rolle für den Boden- und Gewässerschutz spielen, sind die meisten Flächen konventionell genutzt und weisen somit eine geringe Artenvielfalt auf. Dennoch bieten die strukturreichen Offenlandstandorte insbesondere Greifvögeln günstige Lebensraumbedingungen. Mit einer vergleichsweise hohen Populationsdichte sind beispielsweise Rotmilan und Schwarzmilan in den Offenländern Peitings vertreten. Das Offenland stellt für diese ein bedeutendes Jagdrevier dar. Daneben findet man auch extensiv genutztes Grünland feuchter bis nasser Standorte, Nasswiesen und Pfeifengraswiesen.

### **Trocken- und Magerstandorte**

Entlang des Lechs sind an Terrassenkanten und eingeschnittenen Leitenhängen vereinzelt Kalkmagerrasen vorzufinden. Diese treten vor allem an den Lechleitenhängen der Litzauer Schleife auf und stellen die am wenigsten von Menschen beeinflussten Trockenleithänge im Alpenvorland dar. An Rutschen und anstehenden Nagelfluhfelsen wachsen natürliche Magerrasen.

Zwischen Peiting und Hohenwart sowie südlich des Kalvarienberges und östlich des Herzogsägmühler Friedhofes sind Kalkmagerrasen mit Artvorkommen wie Großblütige Braunelle, Blutrote Sommerwurz und Schopfiger Hufeisenklee zu finden.

### **Abbaustellen**

Die Abbaustellen im Gemeindegebiet bieten einen Ersatzlebensraum für viele Arten der früheren Kulturlandschaft. Dazu gehören vor allem Pioniergesellschaften unterschiedlicher Entwicklungsstadien, Initialrasen und andere ruderale Pflanzengesellschaften. Im Zuge der Abbautätigkeiten werden Pionierstadien und flächige Rohbodenstandorte immer wieder neu geschaffen. Nach Beendigung der Kiesentnahme setzt die Sukzession ein und es entstehen zunächst oft Weidengebüsche und Hochstaudenfluren. Die Entwicklung im Gewässer verläuft hingegen langsam. Durch die oligotrophen Wasserbedingungen und die zumeist steilen Uferböschun-

gen bildet sich nur langsam ein Verlandungsgürtel. Einen wichtigen Lebensraum bieten die Abbaugelände südlich von Peiting. Diese sind teilweise als Biotop und auch als artenschutzkartierter Gewässerlebensraum ausgewiesen.

Aus faunistischer Sicht stellen die Abbaustellen einen wichtigen Sekundärlebensraum für Gelbbauchunke, Laubfrosch, Kammmolch, Teichmolch und Ringelnatter dar.

### **6.3.6 Schutzgut Fläche**

Nach § 2 UVPG (2017) stellt Fläche ein eigenständiges Schutzgut im Sinne des Gesetzes dar. Zur Betrachtung wird die quantitative Art der Umwandlung und Inanspruchnahme von Teilen der festen Erdoberfläche durch den Menschen unter dem Nutzungsaspekt sowie eine qualitative Einschätzung über den Indikator „Freiraum“ herangezogen. Grundlagen hierzu sind Vorgaben aus den übergeordneten Landes- und Regionalplanungen.

Von den 7.513 ha des Gemeindegebietes sind 705 ha mit Siedlungs- und Verkehrsflächen überplant. Dies entspricht 9,4 % des Gemeindegebietes (vgl. Statistik kommunal Peiting 2017). Bei einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 51 % ergeben sich ca. 318 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche pro Einwohner, was unter dem bayerischen Durchschnitt von 330 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche pro Einwohner liegt (vgl. LfU Bayern, Flächenmanagement).

Hinzu kommt die qualitative Bewertung der Fläche unter dem Aspekt des „Freiraumes“. Die Qualität eines Freiraumes steigt mit der Multifunktionalität für die angrenzenden Nutzungen und seiner Lage bezüglich des Siedlungskörpers. Für Peiting weist der Regionalplan unter anderem Abschnitte des Lechtales, das Hirtenwiesfilz oder das Birklander Filz als landschaftliche Vorbehaltsgebiete aus. Diese Bereiche weisen hinsichtlich ihrer wertvollen Naturausstattung, ihres Entwicklungspotenzials und ihrer Bedeutung für die Erholung eine hohe Funktionalität auf und werden daher als Freiräume mit hoher Qualität eingestuft. Auch außerhalb der vorgegebenen Bereiche zur Freiraumsicherung von übergeordneten Planungen lassen sich im Gemeindegebiet Peiting zahlreiche Freiräume unterschiedlicher Funktionalität und Qualität finden. Bei Eingriffen in den Freiraum erfolgt eine Einzelbetrachtung.

Durch die Endlichkeit der Ressource Fläche und dem aktuell hohen Flächenverbrauch führen Versiegelungen zu einem nachhaltigen Verlust von qualitativ hochwertigen Freiräumen und somit zum Qualitätsverlust hinsichtlich zahlreicher Umweltbelange. Im Rahmen der Flächennutzungs- und verbindlichen Bauleitplanung wird daher der flächensparenden Entwicklung unter Berücksichtigung der Freiraumqualität besonderes Gewicht gegeben.

### **6.3.7 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Gemeindegebiet lässt sich anhand der geologischen Ausgangssituation, ihrer Reliefausprägung und ihrer strukturellen Ausstattung in unterschiedliche Landschaftsbildräume unterteilen.

#### Peitinger Hügelland

Das Peitinger Hügelland weist wie im gesamten Jungmoränengürtel des Voralpenlandes eine typische Moränenlandschaft auf. Charakteristisch sind der hohe Grün-

landanteil und eine hohe Dichte an Strukturelementen wie Hecken, Baumreihen und Einzelbäume. Eingestreute Waldflächen gliedern das Gebiet zusätzlich. Von den zahlreichen Kuppen und Hügeln ergeben sich immer wieder reizvolle Blickbeziehungen zur südlich verlaufenden Alpenkulisse. In den Senken kommen an vielen Stellen landschaftsbildprägende und teilweise großflächige Moore vor.

#### Lechtal

Der Lech bildet die Grenze zwischen Pfaffenwinkel und Allgäu und stellt einen markanten Talraum dar. Das Lechtal ist geprägt durch die meist bewaldete Leite mit steilen Hängen. Zur Stromgewinnung und zum Schutz vor Hochwasser ist der Lech an vielen Stellen aufgestaut und somit anthropogen überprägt. Naturnahe Bereiche mit einer ursprünglichen Fließgewässerdynamik finden sich im Bereich „Litzauer Schleife“.

#### Ammertal

An einem kurzen Stück im Südosten des Gemeindegebietes bildet die Ammer die Gemeindegrenze zur Gemeinde Böbing aus. Der Wildfluss wird von steilen bewaldeten Hängen begleitet, welche in die Landschaft des Peitinger Hügellandes übergehen. Der Flusslauf bildet einen tief eingeschnittenen Talraum aus.

### **6.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Gemeindegebiet liegen zahlreiche Kulturgüter in Form von Bau- und Bodendenkmälern vor. Sie sind in Kap. 3.3 mit zugehöriger Denkmalnummer tabellarisch aufgeführt und werden durch Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die „Villa Rustica“ östlich der Lechbrücke an der B 472. 1956 entdeckte man hier die Überreste eines gehobenen römischen Landgutes mit Badegebäude. Die gut erhaltene Anlage gehörte zu den größten in der römischen Provinz Rätien und befand sich im Schnittpunkt der Kaiserstraße *Via Claudia Auguste* und einer Verbindungsstraße zum Brenner. Aufgrund des guten Erhaltungszustandes und der historischen Bedeutung wurden die Mauerreste freigelegt und von einem Schutzhaus mit Informationstafeln überdacht.

Baudenkmäler stellen aufgrund der Originalität ihrer Substanz und unverkennbaren Merkmale alter historischer Handwerkskunst aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, welche ein öffentliches Interesse an Erhaltung begründen. Bodendenkmäler unterliegen dem Denkmalschutz gemäß Art. 7 und 8 DSchG.

Weitere schützenswerte Sachgüter sind die Land- und Forstwirtschaft. Sie nehmen im Gemeindegebiet einen großen Flächenanteil ein. Gemäß Bodenschätzungskarte handelt es sich im Gemeindegebiet ausschließlich um Grünlandstandorte, wengleich auf einigen Feldern vor allem östlich und südlich von Peiting Ackerbau betrieben wird. Die Erzeugungsbedingungen werden laut landwirtschaftlicher Standortkartierung als durchschnittlich bis ungünstig eingestuft. Aus forstwirtschaftlicher Sicht stellt die Fichte die Hauptbaumart dar. Weiterhin sind einige Waldflächen gemäß Waldfunktionskarte als Wald mit besonderer Bedeutung für Bodenschutz, Erholung bzw. als Waldflächen mit einer besonderen Lebensraumfunktion dargestellt.



## **6.4 Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung**

### **6.5 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten**

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur. Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan angegebenen Unterlagen sowie Ortsbesichtigungen und Angaben von Fachbehörden.

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich über die in Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB angegebenen Umweltschutzbelange. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten und Standortanalysen.

Bei der Bestandsaufnahme erfolgt auch eine Bewertung der Empfindlichkeit. Sie gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren. Zu beschreiben ist die Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans und deren möglichen Auswirkungen. Um die einzelnen Standortalternativen für verschiedene Flächennutzungen erkennbar und rasch nachvollziehbar zu machen, empfiehlt sich hier eine fünfteilige ordinale Skalierung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Die Abstufungen werden wie folgt definiert:

**Tabelle 33: Stufen der Beeinträchtigung von Schutzgütern**

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
Nicht betroffen	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt</li> </ul> Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden oder Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder</li> <li>vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.</li> </ul> Durch Ausweisung von Grünflächen im Rahmen der Vermeidung und Verringerung können geringe landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkungen weiter vermindert werden.
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder</li> <li>vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden.</li> </ul> Eingriffe auf landwirtschaftlicher Fläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.</li> </ul> Eingriffe auf landwirtschaftlicher Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.</li> </ul> Eingriffe auf artenreichen Flächen oder landschaftlich wertvollen Bereichen z.B. Streuobstwiesen
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden.</li> </ul> Überplanung von § 30-Flächen (BNatSchG) oder FFH-Lebensraumtypen (Fauna-Flora-Habitat) z.B. Weichholzaue der Sempt

### 6.5.1 Umweltauswirkungen der geplanten Siedlungserweiterungen

Nachfolgend werden für die geplanten Siedlungserweiterungen die möglichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen innerhalb von Gebietssteckbriefen zusammengestellt. Die Bewertung der zur Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten vorgesehenen Flächen erfolgt in tabellarischer Form. Die Planung wird hierbei entsprechend einer fünfteiligen Skalierung von Stufe 1 „Auswirkungen sehr geringer Erheblichkeit“ bis Stufe 5 „Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit“ bewertet.

### Siedlungserweiterung „Schongauer Straße“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 3	Anschluss an bestehendes Wohngebiet. Lärmbeeinträchtigungen durch Schongauer Straße (ca. 15.000 KFZ/Tag) und Bahnlinie; Schutzmaßnahmen (z.B. Wall oder Wand, Grundrissorientierung, etc.) ggf. erforderlich. Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung.
Boden	Stufe 3	Beeinträchtigung durch Versiegelung; im Bereich Flnr. 812 ist eine Altlastenverdachtsfläche (Katastrnr. 19000821) eingetragen, hier sind möglicherweise weitere Untersuchungen bzw. Maßnahmen durchzuführen.
Klima/Luft	Stufe 1	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend; Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung.
Wasser	Stufe 1	außerhalb wassersensibler Gebiete, keine Oberflächengewässer im Umfeld.
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. brachliegende Fläche im Bereich der Altlastenverdachtsfläche mit geringer Lebensraumqualität; Vermeidungsmaßnahmen: Die straßenbegleitende Baumreihe (überwiegend Spitz-Ahorn, Birke) sollte nach Möglichkeiten erhalten werden, insbesondere die drei Berg-Ahorne im Bereich der Altlastenverdachtsfläche - Abstimmung mit Belangen des Immissionsschutzes (evtl. Lärmschutzwand) notwendig; im Falle von Fällungen sind artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten, da einige Bäume bereits Höhlen und Spalten aufweisen, die möglicherweise Lebensstätten (z.B. Vögel, Fledermäuse) geschützter Arten darstellen. Erhalt von landschaftsbildprägendem freistehendem Berg-Ahorn (nördl. Drosselstraße).
Landschaft	Stufe 2	Gelände Richtung Norden abfallend, attraktive Blickbeziehung zum Lechstausee. Vermeidungsmaßnahmen: Darstellung einer Ortsrandeingrünung; Bestehende Baumreihe

		nach Möglichkeit erhalten.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 1	Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von Grünlandstandorten mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 2	Ortsrandlage, keine besondere Empfindlichkeit.

### Siedlungserweiterung „Hochweg“



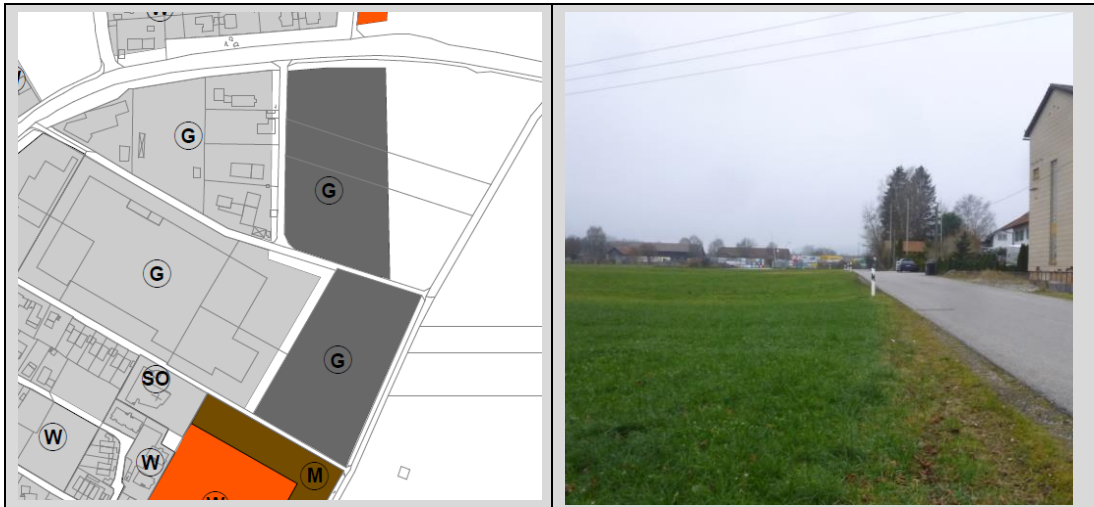
Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 3	Anschluss an bestehendes Wohngebiet. Bestehender Bolzplatz wird überplant.
Boden	Stufe 3	Beeinträchtigung durch Versiegelung.
Klima/Luft	Stufe 1	Insgesamt sehr kleinflächig und somit ohne relevante Auswirkungen auf das Schutzgut.
Wasser	Stufe 1	Außerhalb wassersensibler Gebiete, keine Oberflächengewässer im Umfeld.
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Landwirtschaftlich bzw. als Bolzplatz genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität; eine im Süden befindliche Strauch-Baumhecke mit lokaler Bedeutung für gehölzbrütende Vogelarten wurde inzwischen gerodet.
Landschaft	Stufe 2	Flachwelliges Gelände, das im Westen der Erweiterungsfläche Richtung Westen abfällt; Vermeidungsmaßnahmen: Darstellung einer Ortsrandeingrünung;
Kultur- und Sachgüter	Stufe 1	Kulturgüter nicht betroffen, in Teilbereichen Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 1	Ortsrandlage, Erschließung bereits vorhanden, keine besondere Empfindlichkeit.

### Erweiterung Wohnbauflächen „Nördlich Münchener Straße“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 2	Lärmbeeinträchtigungen im Süden des Baugebietes durch Münchener Straße (ca. 5.500 – 7.800 Kfz/24 Std.) und neues Gewerbe südlich der Münchener Straße; möglicherweise Fortführung des bestehenden Lärmschutzwalles des Bebauungsplanes „Östlich der Sandgrubenstraße“ als Vermeidungsmaßnahme erforderlich.  Im Norden keine/nur geringe Lärmbeeinträchtigungen.  Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung.
Boden	Stufe 3	Beeinträchtigung durch Versiegelung.
Klima/Luft	Stufe 1	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend; Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung.
Wasser	Stufe 1	Außerhalb wassersensibler Gebiete, ausreichender Abstand zum Auenbereich der Peitnach.
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Als Acker und Grünland genutzte Flächen mit geringer Lebensraumqualität; Abstand zur Biotopverbundachse Peitnach.
Landschaft	Stufe 2	Deutliche Abgrenzung zum Ortsteil Hausen weiterhin vorhanden, Ortsrandeingrünung optimiert Übergänge in die freie Landschaft.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 2	Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von Grünlandstandorten mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 2	Ortsrandlage, keine besondere Empfindlichkeit.

Erweiterung gewerbliche Bauflächen „Zargesstraße“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 1	Flächen ohne besondere Erholungsfunktion.
Boden	Stufe 4	Erhöhter Versiegelungsgrad durch Gewerbeentwicklung.
Klima/Luft	Stufe 2	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend.
Wasser	Stufe 2	Keine Oberflächengewässer im Umfeld. Kleinflächige Teilbereiche im Süden der Erweiterungsflächen sind als wassersensibler Bereich eingestuft (grundwasserbeeinflusste Bodentypen: Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley).
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Lebensraumqualität.
Landschaft	Stufe 2	Gelände weitgehend eben; Anschluss an bestehende Gewerbeflächen.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 2	Siedlungserweiterung wird von 20 kV-Freileitung gequert, hier sind Schutzzonen von 12 m zu berücksichtigen; Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 2	Ortsrandlage, keine besondere Empfindlichkeit.



### Erweiterung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen „Espenweg“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 2	Zum Schutz möglicher Geruchsemissionen wurde zwischen dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und den geplanten Wohnbauflächen ein Streifen gemischte Bauflächen vorgesehen.
Boden	Stufe 3	Beeinträchtigung durch Versiegelung.
Klima/Luft	Stufe 1	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend.
Wasser	Stufe 3	Teilbereiche sind als wassersensibler Bereich eingestuft (grundwasserbeeinflusste Bodentypen: Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley).
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Pferdekoppel ohne geschützte Artvorkommen.
Landschaft	Stufe 2	Ebenes Gelände, keine besonderen Strukturelemente, schließt im Osten, Süden und Westen an bestehende Siedlungen bzw. an einen bestehenden Hof an. Nördlich angrenzend ist eine zukünftige Gewerbeentwicklung geplant.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 2	Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von Grünlandstandorten mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 2	Ortsrandlage, keine besondere Empfindlichkeit.



### Erweiterung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen „Lindersmahnweg“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 2	Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzende Bahntrasse; ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
Boden	Stufe 3	Beeinträchtigung durch Versiegelung.
Klima/Luft	Stufe 1	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend.
Wasser	Stufe 1	Kein wassersensibles Gebiet, keine Oberflächengewässer im Umfeld.
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Als Grünland genutzte Flächen mit geringer Lebensraumqualität.
Landschaft	Stufe 1	Ebenes bzw. leicht nach Norden geneigtes Gelände, das an bestehende Siedlungen bzw. an die Bahntrasse angrenzt.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 2	Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von Grünlandstandorten mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 1	Durch Bestandsbebauung am Baderangersweg keine Verschiebung der Ortsgrenze nach außen; keine besondere Empfindlichkeit.

### Entwicklung gewerblicher Bauflächen „Am Stein/August-Moralt-Straße“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 1	Flächen ohne besondere Erholungsfunktion.
Boden	Stufe 4	Erhöhter Versiegelungsgrad durch Gewerbeentwicklung.
Klima/Luft	Stufe 2	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend.
Wasser	Stufe 4	Keine Oberflächengewässer im Umfeld; im Süden kleinflächig Bereiche innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Retentionsausgleich im angrenzenden Umfeld ist möglich.
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Lebensraumqualität.
Landschaft	Stufe 3	Gelände weitgehend eben; Anschluss an bestehende Gewerbeflächen, vgl. großflächige Zunahme der anthropogenen Überprägung.  Vermeidungsmaßnahme: Darstellung einer Ortsrandeingrünung.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 2	Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 2	Ortsrandlage, keine besondere Empfindlichkeit.

### Entwicklung gewerblicher Bauflächen „Am Zeißlerweg“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 1	Flächen ohne besondere Erholungsfunktion.
Boden	Stufe 4	Erhöhter Versiegelungsgrad durch Gewerbeentwicklung.
Klima/Luft	Stufe 2	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend.
Wasser	Stufe 1	Keine Oberflächengewässer im Umfeld.
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Lebensraumqualität.
Landschaft	Stufe 3	Gelände weitgehend eben; Anschluss an bestehende Gewerbeflächen.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 2	Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 1	Füllung von Ortsrandlücken, kleinflächige Arrondierung, keine besondere Empfindlichkeit.

## Siedlungserweiterung „Am Bachfeld“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 2	Anschluss an bestehendes Wohngebiet; Bestehende Fußballplätze werden überplant.  Vermeidungsmaßnahmen: Erhalt der Fußwegeverbindung zwischen Peitnach und Bachfeldstraße.
Boden	Stufe 3	Beeinträchtigung durch Versiegelung
Klima/Luft	Stufe 1	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend.
Wasser	Stufe 1	Außerhalb wassersensibler Gebiete, zum Überschwemmungsbereich der Peitnach wird ein ausreichender Abstand eingehalten.
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Landwirtschaftlich bzw. als Fußballballplatz genutzte Flächen mit geringer Lebensraumqualität.
Landschaft	Stufe 2	Flaches Gelände im Talraum der Peitnach; Anschluss an bestehende Siedlungen.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 2	Siedlungserweiterung wird von 110 kV-Freileitung gequert, hier sind Schutzzonen von 25 m zu berücksichtigen; Kulturgüter nicht betroffen, in Teilbereichen Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 1	Erschließung in Teilen bereits vorhanden, ausreichend Abstand zur Peitnach als wichtigen örtlichen Grünzug, keine besondere Empfindlichkeit.

Siedlungserweiterung „Nachverdichtung Schneiderwiese“ sowie „Nachverdichtung zwischen Bergstraße und Füssener Straße“



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 2	Erholungsfunktion entlang der Peitnach wird gestärkt, neue Fuß- und Radwegeverbindungen inkl. neuer Brücken über die Peitnach;  Vermeidungsmaßnahme:  Im Bereich Schneiderwiese ggf. Schutzmaßnahmen aufgrund Lärmbeeinträchtigungen durch das östlich angrenzende Freibad notwendig.
Boden	Stufe 3	Beeinträchtigung durch Versiegelung.
Klima/Luft	Stufe 1	Kaltluftbildende Fläche, jedoch im Umfeld großflächige Grünlandflächen verbleibend.
Wasser	Stufe 1	Im Zuge des Bebauungsplanverfahren (BPlan Nr. 81) soll die Peitnach, derzeit kanalartig ausgebaut, naturnah umgestaltet und aufgewertet werden.
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Flächen mit geringer Lebensraumqualität; durch die geplante Umgestaltung der Peitnach, einschließlich der Lebensräume kommt es zu einer Stärkung der Lebensraumqualität.
Landschaft	Stufe 2	Gelände zwischen Bergstraße und Füssener Straße Richtung Südost abfallend, im Bereich Schneiderwiese: sanft abfallend zur Peitnach; Bereich um die Peitnach wird als Grünzug umgestaltet und aufgewertet.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 1	Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 1	Innenentwicklung, Aufwertung der Peitnach auf Bebauungsplanebene.



## Ortsrandarrondierungen in Birkland

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	Stufe 1-2	WA-Erweiterung: Ggf. sind Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Lage an der Hofener Straße zu ergreifen. MD-Erweiterung: keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Boden	Stufe 3	Beeinträchtigung durch Versiegelung.
Klima/Luft	Stufe 1	Keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten – sehr kleinflächig.
Wasser	Stufe 1	Keine Oberflächengewässer im Umfeld.
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Lebensraumqualität.
Landschaft	Stufe 2	Wohnbauflächen: Gelände fällt zur Hofener Straße ab Gemischte Baufläche: Gelände leicht Richtung Norden abfallend Ortsbild wird durch die kleinflächigen Arrondierungen nicht wesentlich verändert; insgesamt wird der Ortsteil etwas kompakter.
Kultur- und Sachgüter	Stufe 1	Kulturgüter nicht betroffen, Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
Fläche	Stufe 1	Kleinflächige Ortsrandarrondierung, Erschließung bereits vorhanden.

### 6.5.2 Umweltauswirkungen der Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen

Der Flächennutzungsplan weist im Umfang von 217 ha Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen aus. Die Flächen verteilen sich auf drei Teilflächen im südlichen Gemeindegebiet. Die Konzentrationsflächen wurden in einem eigenen Teilflächennutzungsplan erarbeitet und bereits im Jahr 2012 genehmigt.

Die Umweltauswirkungen durch die Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen sind in einem eigenen Umweltbericht detailliert beschrieben und ermittelt. Zwischenzeitlich erfolgte umfangreiche Kartierungen im Zuge nachgeschalteter Genehmigungsverfahren, haben jedoch ein hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial aufgezeigt. Ferner liegen denkmalrechtliche Bedenken aufgrund der ca. 10 km südlich gelegenen Wieskirche vor.

### **6.5.3 Umweltauswirkungen der geplanten Flächen für Kiesabbau**

Im Gemeindegebiet liegen mehrere Flächen für Kiesabbau. Als Ersatzlebensraum für naturnahe Wildflussauen bieten Kiesabbauflächen oftmals wertvolle Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten (z.B. Gelbbauchunke, Zauneidechse, Eisvogel, etc.). So weist die Artenschutzkartierung im Bereich der Kiesgruben im Gemeindegebiet unter anderem Nachweise von Gelbbauchunke, Kammolch, Laubfrosch, Flussregenpfeifer aus. Insgesamt werden Flächen im Umfang von 24,9 ha als Kiesabbauflächen ausgewiesen. Auf einem Großteil dieser Flächen wird bereits Kiesabbau betrieben, teilweise werden die Flächen bereits wieder renaturiert.

Eine Neuausweisung im Umfang von ca. 2,4 ha befindet sich südöstlich von Hausen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und weist aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere Empfindlichkeit auf. Für die Fläche liegen bereits ein Genehmigungsbescheid sowie ein Folgenutzungskonzept vor. Das Konzept sieht auf rund  $\frac{3}{4}$  der Fläche eine landwirtschaftliche Folgenutzung, das verbleibende  $\frac{1}{4}$  soll als Ausgleichsfläche mit Rohbodenstandorten, Kleingewässern und Heckenpflanzungen dem Naturschutz dienen.

Bei zukünftigen Kiesabbauvorhaben ist die Arbeitshilfe zur Anwendung der Kompensationsverordnung (BayKompV) bei Rohstoffgewinnungsvorhaben (LfU, 2017) zu berücksichtigen.

### **6.5.4 Umweltauswirkungen der geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen**

Gemäß § 9 (BNatSchG) dient die Landschaftsplanung der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in § 1 BNatSchG verankert sind. Die in den Flächennutzungsplan integrierten landschaftsplanerischen Maßnahmen zielen vor allem auf den Erhalt und die Entwicklung hochwertiger Landschaftsbestandteile, Biotope und Lebensräume ab. Zudem wird ein ganzheitliches Konzept zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft behördenverbindlich festgeschrieben.

Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen birgt schutzgutübergreifend durchweg positive Effekte für Mensch und Natur. Auf Ebene aller Schutzgüter sind Bestandserhaltende und verbessernde Maßnahmen vorgesehen, die Umweltauswirkungen an anderer Stelle ggf. kompensieren können. So ziehen naturschutzfachliche Maßnahmen, die über die verpflichtende Kompensation von Eingriffen hinausgehen, eine Aufwertung von Landschaft, Umwelt und Natur im Gemeindegebiet Kranzberg nach sich und steigern somit auch Raum- und Lebensqualität in der Gemeinde.



## **6.6 Wechsel- und Summenwirkungen**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungsrelevant sein können.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungen und Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen haben durch Versiegelung/Überbauung vor allem Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, das Schutzgut Boden und das Schutzgut Fläche. Weiter sind die Schutzgüter Bevölkerung und menschliche Gesundheit, Schutzgut Klima und Luft, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Landschaft sowie das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselbeziehungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen und den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft sowie zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Landschaft. Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

## **6.7 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz**

### **6.7.1 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten**

Innerhalb des Gemeindegebiets befinden sich mehrere „Natura-2000“-Gebiete i. S. v. § 32 bis 36 BNatSchG i. V. m. Art. 3 (1) FFH-RL. Sie sind von den geplanten Neuausweisungen nicht betroffen.

### **6.7.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Im Rahmen der Aufstellung der vorrangigen Entwicklungsziele für die Gemeinde Peiting wurden die aus Sekundärdaten vorliegenden faunistische Kenntnisse berücksichtigt. Auf das Erfordernis zur Durchführung spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hingewiesen.

## **6.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist bis auf weiteres von einer gleichbleibenden Nutzung des Gemeindegebietes auszugehen. Die im vorliegenden Flächennutzungsplan zur Neuausweisung von Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehenen Flächen würden in ihrem derzeitigen Zustand der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Die Flächen weisen jedoch kein besonderes Biotopentwicklungspotenzial auf.

Die Defizite im Bereich Wohnraum- und Gewerbeflächenangebot blieben aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bau- und Gewerbeflächen, der aktuell und in Zukunft nicht durch Bestandsflächen gedeckt werden kann, ebenfalls bestehen.

Landwirtschaftlich genutzte Bereiche würden wahrscheinlich weiterhin der intensiven Nutzung unterliegen. Dies hätte zusammen mit dem Verzicht auf die Entwicklung neuer Grün- und Erholungsflächen sowie auf die Durchführung von naturschutzfachlichen Maßnahmen eine Verarmung der Landschaft sowie eine

zunehmende Isolierung der hochwertigen und artenreichen Standorte zur Folge. Ebenso würden für alle anderen Schutzgüter negative Auswirkungen, z.B. Nitratbelastung von Gewässern resultieren. Auch großflächige, nicht zielgerichtete und ungesteuerte Bautätigkeit, ohne gleichzeitige naturschutzfachliche Maßnahmen in angemessenen Maße, würde einen erheblichen Verlust von hochwertigem Freiraum, gewachsener Kulturlandschaft und die Verschlechterung der Umweltparameter mit sich bringen.

## **6.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.9.1 Vermeidung und Verringerung**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen unter anderem in Form von Ortsrandeinguünungen, Durchgrünung der Siedlungsgebiete und Freihalten von Pufferstreifen zu naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräumen getroffen. Weiterhin sind in der Planzeichnung Flächen dargestellt in denen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu prüfen bzw. zu veranlassen sind.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine kompakte flächensparende Lösung zu entwickeln, die die weitgehende Sicherung von Vegetationsbeständen ermöglicht und Eingriffe auf ein mindestnotwendiges Maß reduziert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen festgesetzt.

#### **Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere & Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser und Landschaftsbild:**

- Erhalt und Entwicklung bestehender Gehölze.
- Ein- und Durchgrünung der Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung in Verbindung zur freien Landschaft.
- Erhalt und Entwicklung der Peitnach als wichtiger örtlicher Grünzug.
- Versickerung von ausschließlich unbelastetem Niederschlagswasser sowie ausreichende Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen für Schmutz- und Mischwasser.
- Planung einer möglichst effizienten und flächensparenden Erschließung sowie flächensparende Bauweisen.
- Erhalt der orts- und dorftypischen Bauweisen sowie Orientierung der Gartenzonen an den Ortsrand.

#### **Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch:**

- Gewerbegebietserweiterungen in ausreichender Entfernung von im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes schutzwürdigen Nutzungen, wie z. B. Wohnsiedlungen. Anlage von Trenngrün und Pufferbereichen sowie ggf. Lärm- und Emissionsschutzmaßnahmen.

## 6.9.2 Ausgleich

Zum Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nach § 1a BauGB die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auch auf Ebene der Landschafts- und Flächennutzungsplanung anzuwenden. Die Eingriffsregelung orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“. Da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann die darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs daher nur überschlägig erfolgen. Zudem können auf Ebene des Flächennutzungsplanes auch keine Aussagen zur Art des zukünftigen Bebauungsplanverfahrens getroffen werden, so dass eine gewisse Unsicherheit besteht, inwieweit für eine zukünftige Fläche tatsächlich die Eingriffsregelung anzusetzen ist. Dies gilt insbesondere für das zeitlich befristete Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB.

Für die geplante Siedlungserweiterung im Bereich der Schneiderwiese (Bebauungsplan Nr. 81 „Zwischen Wellenfreibad und Füssener“) wird, aufgrund des bereits laufenden § 13a-Verfahrens gemäß BauGB kein Ausgleichbedarf zu leisten sein. Für alle anderen neu ausgewiesenen Siedlungsflächen wird vorsorglich eine überschlägige Eingriffsermittlung durchgeführt.

Es wird ein Ausgleichsbedarf von 11,44 (Minimalvariante) bis 29,58 ha (Maximalvariante) ermittelt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

**Tabelle 34: Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für den Naturhaushalt**

Bestand	Eingriff	Schutz nach §30 BNatSchG	Fläche (ha)	Faktor	Ausgleichsbedarf (ha)	
					min.	max.
<b>Wohnbauflächen</b>						
Artenarmes Grünland, Ackerflächen, Bolzplatz	Wohnbauflächen	-	14,50	0,2 – 0,5	2,90	7,25
Hecken, Laubbaumreihe, Feuchte Grünfläche	Wohnbauflächen	-	0,64	0,5 – 0,8	0,32	0,51
<b>Ausgleichsbedarf Wohnbauflächen</b>					<b>3,22</b>	<b>7,76</b>
<b>Gemischte Bauflächen</b>						
Artenarmes Grünland, Ackerflächen	Gemischte Bauflächen	-	3,15	0,2 – 0,5	0,63	1,58
<b>Ausgleichsbedarf gemischte Bauflächen</b>					<b>0,63</b>	<b>1,58</b>
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>						
Artenarmes Grünland, Ackerflächen, Altgras	Gewerbliche Bauflächen	-	25,3	0,3 – 0,8	7,59	20,24
<b>Ausgleichsbedarf Gewerbliche Bauflächen</b>					<b>7,59</b>	<b>20,24</b>
<b>Gesamter Ausgleichsbedarf</b>					<b>11,44</b>	<b>29,58</b>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann im Rahmen der bestehenden Ökokontoflächen umgesetzt werden. Ggf. können bei Bedarf im Umfeld der Peitnach zusätzliche Flächen für Ökokontomaßnahmen herangezogen werden.

## **6.10 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Gesamtanalyse wurden die Ortsteile nicht nur hinsichtlich ihrer vorhandenen Nutzungsstrukturen, sondern auch auf mögliche Flächenpotentiale untersucht. So wurden Leerstände, Baulücken mit und ohne Baurecht, sowie mögliche Nachverdichtungsstandorte im Bestand erfasst. Dieser Flächenabgleich, die jeweilige Einwohnerzahl der Ortsteile, die sonstigen vorgefundenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen, sowie das Vorhandensein von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie von zentralen Einrichtungen wie Feuerwehr, Kirche, Versorgungseinrichtungen und Gastronomie wurden gegeneinander abgewogen und bildeten so die Grundlage für die Einstufung, Abgrenzung und Ergänzung der jeweiligen Nutzungsbestimmungen.

Die Verfügbarkeit für größere zusammenhängende Planungen zur Nachverdichtung im Bestand ist jedoch aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse (überwiegend Privateigentum) erschwert. Die Neuausweisungen schließen unmittelbar an bereits vorhandene gleichartige Siedlungsstrukturen an. So wird einer ungeordneten Ausuferung der Ortsränder sowie einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt. Zudem können zumeist bereits vorhandene Erschließungen genutzt und ausgebaut werden.

Die Prüfung der Planungsmöglichkeiten führte zu einer Fokussierung der Neuausweisungen auf den Hauptort Peiting. In den kleineren Ortsteilen Birkland und Herzogsägmühle wurde kleinflächig Potential durch die Ausweisung einzelner Flächen zum Schluss von Baulücken oder Ortsarrondierung geschaffen, die keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwarten lassen.

Planungsalternativen zur Realisierung von Wohnbauflächen innerhalb des Hauptortes wie zum Beispiel westlich der Schongauer Straße am Ortsausgang wurden geprüft und aufgrund der ungünstigen Topografie in Verbindung mit Problemen mit dem Immissionsschutz wieder verworfen. Auch eine weitere städtebauliche Verdichtung an den Flanken des Kalvarienberges wurde zunächst in Betracht gezogen, aber aufgrund der Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild und der immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der bestehenden Schießanlage nicht weiter verfolgt.

Ebenso bieten sich keine günstigeren Alternativstandorte für gewerbliche Bauflächen an. So schließen die größten geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich August-Moralt-Straße unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete an, sind räumlich von der Wohnbebauung abgesetzt und bieten Raum für die Entwicklung von Grünstrukturen in den Ort hinein. Gleichzeitig stellt die Bundesstraße B 472 eine feste Begrenzung der Siedlungsentwicklung dar und sichert gleichzeitig eine optimale Erschließung. Die weiteren gewerblichen Bauflächen umfassen Lückenschließungen oder Ortsrandarrondierungen im Anschluss an bestehende Gewerbebestände. Die örtlichen Gegebenheiten bieten keine Alternativen für eine gleichartige Gewerbeentwicklung.

## **6.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich, die über die allgemeine Umweltbeobachtung hinausgehen. Die geplanten Darstellungen von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Ein Monitoring hat erst im Zuge von Genehmigungs-

verfahren zu erfolgen. Allgemein wird zur Überwachung der umweltfachlichen Maßnahmen, sowohl im Baugebiet selbst als auch bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen eine Umwelt-Baubegleitung empfohlen.

## 7 Zusammenfassung

Der Marktgemeinderat von Peiting hat seiner Sitzung vom 19.03.2013 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung insbesondere der Belange von Landschafts- und Naturschutz sicherzustellen.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes werden in angemessenen Umfang Siedlungs- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Ausweisung konzentriert sich hierbei auf den Hauptort Peiting. Ein Großteil der bestehenden und geplanten Bauflächen ist als Wohnbaufläche dargestellt. Gemischte Bauflächen konzentrieren sich auf die zentralen Bereiche der Ortsmitte sowie Münchener Straße, Ammergauer Straße und Bahnhof Ost. Weiterhin werden zur Sicherung und Stärkung der landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen im Umfeld des Ortskerns gemischte Bauflächen ausgewiesen. Gewerbliche Bauflächen konzentrieren sich auf den südlichen Ortsbereich und sind über die B 472 gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Größtes Sondergebiet im Gemeindegebiet stellt die soziale Einrichtung der Diakonie in der Herzogsägmühle dar.

Parallel zum Flächennutzungsplan wurde ein Fachkonzept zum Landschaftsplan erstellt. Die wesentlichen landschaftsplanerischen Maßnahmen und Erfordernisse sind in die Planzeichnung integriert.

Dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Begründung, das ortsplanerische Leitbild sowie die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für die durch die geplanten Maßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003) beigefügt. Für die Belange des Umweltschutzes wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

Markt Peiting.....2018

.....

Michael Asam  
1. Bürgermeister

## **8 Quellenverzeichnis**

### **8.1 Ausgewertete Datengrundlagen**

- Bayer. Klimaforschungsverbund (Hrsg., 1996): Klimaatlas von Bayern. München.
- Bayer. Geologisches Landesamt (Stand 2014): Auszug aus dem Geotopkataster Bayern.
- Bayer. Geologisches Landesamt (1998): Geologische Karte von Bayern 1:500.000 mit Erläuterungen und farbigen Beilagen. München.
- Bayer. Forstverwaltung (Hrsg., 2013): Managementplan für das FFH-Gebiet "Moor-kette von Peiting bis Wessobrunn" 8131-301
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Stand 2014): Bodendenkmäler, M 1:25.000, digitale Fassung. München.
- Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung Statistik Kommunal Markt Peiting für die Jahre 2000 - 2017
- Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung Statistik Kommunal Landkreis Weilheim-Schongau für die Jahre 20012 - 2017
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2014): Bodeninformationssystem Bayern, digi-tale Fassung ([www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)).
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2012): Bodenkarte M 1:25.000. Kartenblätter TK 8131 (Schongau), TK 8132 (Weilheim i. OB), TK 8231 (Peiting) und TK 8232 (Uffing a. Staffelsee).
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2018): Biotopkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebietsdaten/Ökoflächen aus dem Bayeri-schen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2014): Übersicht wassersensible Bereiche, digitale Fassung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)).
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Hrsg., 2011): Bedeutsame Kulturlandschaften in Bayern. Augsburg.
- Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 2014): Wald-funktionsplan Landkreis Weilheim-Schongau, digitale Fassung.
- Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 2014): Landwirtschaftliche Standortkartierung M 1:25.000, digitale Fassung.
- Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Hrsg.; 1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Weilheim-Schongau. München.



- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg., 2002): Gewässergüte.
- Gemeinde Peiting (Hrsg., 1983): Flächennutzungsplan.
- Gemeinde Peiting (Stand 2015): Ortsgeschichte, digitale Fassung <http://www.peiting.de/freizeit/kultur-und-bildung/ortsgeschichte>
- Heider (2010): Markt Peiting. Aktive Ortsmitte Peiting. Entwicklungskonzept Einzelhandel und Ortsmitte. Unveröffentlichtes Gutachten. Augsburg.
- Landratsamt, Gemeinde Peiting (Stand 2015): Naturdenkmäler, Altlasten
- Planungsverband Region Oberland (Stand 2014): Regionalplan der Region Oberland (17), digitale Fassung.
- Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. (2017): HQ 100 (100-jähriges Hochwasser) im Bereich Peitnach, Haselbächel, Ramsauer Graben.
- Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. (2017): Hochwasserschutzkonzept Peitnach.
- Transver (2012): Verkehrsgutachten Peiting. Unveröffentlichtes Gutachten. München.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stand 2015): Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Altlasten, digitale Fassung.

## **8.2 Literatur**

- Bayer. Landesamt für Umwelt (Hrsg., 3/2010): Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern, München.
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Hrsg., 3/2010): Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern. Teil 2 Biotoptypen inklusive der Offenlandlebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Augsburg.
- Bayer. Landesamt für Umweltschutz (Hrsg., 2001): Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung. Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz (Nr. 3.5). Augsburg.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung), München.
- Koppitz /Schwaring (2005): Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis

## 9 Anhang

### Anlage 1: Baudenkmäler

Aktennummer	Straßenname	Erläuterung
<b>Aich, Gmk Birkland</b>		
D-1-90-140-11	Aich 7	Ehem. Kapelle, seit 1802 erst Expositur- dann Kath. Pfarrkirche St. Anna, heutiger Chor als spätgotische Kapelle 1500 errichtet, wohl bereits mit nördlich angefügtem Turm, Langhaus Ende 17. Jh. angefügt, später mehrfach erweitert; mit Ausstattung; F
D-1-90-140-11 / 1	Aich 7	Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer
D-1-90-140-12	Aich 9	Ehem. Pfarrhaus mit Lehrerwohnung und Schulräumen, zweigeschossiger verputzter Tuffquaderbau mit Satteldach, erbaut 1808, verändert 1933; Stadel, zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss, 1810, 1933 umgebaut.
D-1-90-140-12 / 1	Aich 9	Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
D-1-90-140-14	Nähe Aich	Kreuzigungsgruppe, lebensgroße Figurengruppe bestehend aus drei Sandsteinskulpturen, bez. 1848.
D-1-90-140-15	Nähe Aich	Kriegerdenkmal zur Erinnerung an den deutsch-französischen Krieg 1870/71, kleines tempelartiges Gebäude mit Portikus und Giebelornamentik, um 1875, 1921 und nach 1945 verändert.
<b>Birkland, Gmk Birkland</b>		
D-1-90-140-16	Flur Birkland; St 2014	Flurkreuz, Eisenkreuz mit gusseisernem Korpus auf Steinsockel, um 1879/80; an der Straße nach Eselsberg.
D-1-90-140-17	Birkland 36	Getreidekasten, zweigeschossig, 16./17. Jh.
D-1-90-140-18	Flur Berg	Feldkapelle, offener Portikus mit reichem historisierendem Ornament, um 1870/80; südlich der Straße nach Aichen.
<b>Eselsberg, Gmk Birkland</b>		
D-1-90-140-19	Flur Eselsberg	Feldkapelle, kleiner offener Bau mit Apsis, aus Sichtziegel, 1923, mit älterem Kern; westlich des Hofes.
<b>Finsterau, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-20	Finsterau 1	Ehem. Bauernhaus, sog. beim Finsterauer, breiter zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach und reichem Zierbund, 1. Hälfte 18. Jh.
<b>Grabhof, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-21	Nähe Grabhof	Hofkapelle St. Franz Xaver, sechseckiger verputzter Zentralbau mit Zeltdach, 1631; mit Ausstattung.
<b>Höfle, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-25	Höfle 1a	Flurkapelle zum gekreuzigten Heiland und zu den Heiligen Schutzengeln, kleiner schmaler Putzbau mit dreiseitigem Schluss und Dachreiter, 1804; mit Ausstattung.
D-1-90-140-26	Höfle 3	Getreidekasten des sog. Stiegl-Hofs, obergeschos-

Aktennummer	Straßenname	Erläuterung
		sig, bez. 1595, neu eingehaust.
<b>Hausen, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-22	In Hausen	Ortskapelle St. Leonhard, kleiner Putzbau mit Lisenengliederung, leicht eingezogenem Polygonalchor und Dachreiter, 1819; mit Ausstattung.
<b>Herzogsägmühle, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-23	Unteroblandstraße 1	Ehem. Sägemühle, sog. Herzogsägmühle, jetzt Gasthaus, breiter zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach und Hausfigur Hl. Johann Nepomuk, Mitte 18. Jh.
D-1-90-140-24	Oblandstraße 3	Ehem. Wegkapelle, jetzt Kapelle St. Antonius zu Padua, kleiner Putzbau mit dreiseitigem Schluss und steilem Satteldach, 1759; mit Ausstattung.
D-1-90-140-43	Dorfplatz 1; Dorfplatz 3	Evang.-Luth. Kirche St. Martin mit angefügtem Gemeindezentrum, Zentralbau mit aufgedoppeltem Walmdach und angefügtem langgestrecktem Wohnteil in Serienbauweise, von Otto Bartning, 1949.
D-1-90-140-45	Oblandstraße 16	Friedhofskapelle und Leichenhaus, rechteckiger Holzbau mit offenem Vorraum und Dachreiter, 1936.
D-1-90-140-45 / 1	Oblandstraße 16	Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökononomiegebäude, syn. Wirtschaftshof
<b>Hofen, Gmk Birkland</b>		
D-1-90-140-27	Hofen 6	Hofkapelle, kleiner Putzbau mit Apsis und Architekturgliederung, 2. Hälfte 17. Jh.; mit Ausstattung.
D-1-90-140-28	Hofen 1	Hausfigur hl. Sebastian, barocke Holzplastik, 2. Hälfte 17. Jh.
D-1-90-140-29	Hofen 2	Getreidekasten, zweigeschossig, bez. 1613, neu eingehaust.
D-1-90-140-30	Hofen 5	Ehem. Bauernhof, zweigeschossiger verputzter Einfirsthof mit flachem Satteldach und Zierbund, Mitte 18. Jh., Ökonomie modernisiert.
<b>Kreut, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-31	Kreut 2	Kapelle Mariä Opferung, einschiffiger Putzbau mit eingezogener Apsis, 1855, Fassadenturm 1878; mit Ausstattung.
<b>Kurzenried, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-32	Nähe Wittumweg	Gedenkstein in Erinnerung an den Spanischen Erbfolgekrieg, in Form eines Bildstocks, Tuffstein, bez. 1715; nördlich des Orts an der Straße nach Peiting.
<b>Leibersberg, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-34	Leitersberg 2	Sühnekreuz aus Tuffstein, 17./18. Jh.
<b>Moosjäger, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-35	Moosjäger	Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Einfirsthof mit massivem Erdgeschoss, flachem Satteldach und Traufbundwerk, 2. Hälfte 18. Jh.
<b>Oedenhof, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-37	Oedenhof; Oedenhof 4	Hofkapelle St. Maria, schlichter Putzbau mit dreiseitigem Schluss, 1770; mit Ausstattung.

Aktennummer	Straßenname	Erläuterung
<b>Peiting, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-1	Hauptplatz 21	Kath. Pfarrkirche St.. Michael, auf romanischer Grundlage errichteter Saalbau mit stark eingezogenem Polygonalchor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und quadratischem Westturm, 2. Hälfte 11. Jh., Chor im Kern spätgotisch, Langhaus erneuert von.
D-1-90-140-10	Schongauer Straße 17	Wohn- und Geschäftshaus, sog. beim Lentner, zweigeschossiger Putzbau mit Mansardwalmdach, nach 1816.
D-1-90-140-2	Bahnhofstraße 17	Kath. Wallfahrtskirche Maria Egg, schlichter barocker Saalbau mit eingezogenem Langchor und Westturm mit Zwiebelhaube, 1655/58, Neubau des Chors durch Joseph Schmuzer 1737, angefügte Sakristei 1831, Turm 1876; mit Ausstattung; Leichenhaus, hoher Sa...
D-1-90-140-2 / 1	Friedhofstraße 18	Leichenhalle, syn. Leichenhaus
D-1-90-140-2 / 2	Kapellenstraße 1	Friedhofskreuz
D-1-90-140-3	Bachstraße 22	Ehem. Hauskreuz mit Arma Christi, sog. Erbärmdekreuz, Holz, 1880, um 1900 neu aufgestellt, Instandsetzung und Veränderungen 1951.
D-1-90-140-4	Hauptplatz 9	Gasthof zum Pinzger, sog. Pinzgerwirt, zweigeschossiger Traufseitbau auf hohem Sockelgeschoss und mit Bodenerker, im Kern 2. Hälfte 17. Jh., Halbwalmdach und rückseitiger Anbau 1. Hälfte 19. Jh.
D-1-90-140-40	Münchener Straße 38	Ehem. Mahl- und Sägemühle, sog. Köglmühle, zwei- bzw. dreigeschossiger Satteldachbau mit historisierender Putzgliederung und Hausfigur, bez. 1842; Wehr mit Mühlenkanal, 19. Jh., verändert im 20. Jh.
D-1-90-140-40 / 2	Mühlbach	Mühlgraben, syn. Mühlkanal, syn. Mühlbach, Mühlwehr
D-1-90-140-41	Münchener Straße 39	Wohnhaus der ehem. Köglmühle, zweigeschossiger Massivbau mit Schopfwalmdach, Zierfachwerk und Putzgliederung, neu erbaut in Formen der späten Gründerzeit, 1902; ehem. Ökonomie, hakenförmige Anlage mit Fachwerk-Obergeschoss und Schopfwalmdach
D-1-90-140-41 / 1	Münchener Straße 39	Stallstadel, Hakenhof
D-1-90-140-42	Schongauer Straße 37	Ehem. Hakenhof, sog. beim Bockweber, schmaler giebelständiger Satteldachbau über zwei Geschosse, mit Putzgliederung, in Formen des späten 19. Jh., nach Brand 1998 wiederhergestellt.
D-1-90-140-44	Bergwiesen	Kreuzweg mit Lourdesgrotte, sog. Kalvarienberg, 14 verputzte Stationshäuschen im neoklassizistischen Stil und Lourdesgrotte aus Tuffstein, 1886/87.
D-1-90-140-44 / 1	Bergwiesen	Lourdeskapelle, syn. Lourdesgrotte
D-1-90-140-44 / 2-15	Bergwiesen	Kreuzwegstationen, syn. Kreuzweg
		Peiting

Aktennummer	Straßenname	Erläuterung
D-1-90-140-5	Hauptplatz 19; Hauptplatz 20	Ehem. Doppelbauernhaus, sog. beim Stiegler bzw. Sterer, zweigeschossiger ehem. Mittertennbau mit Flachsatteldach, Tennen- und Kniestockbundwerk, Anfang 19. Jh., im Kern wohl älter.
D-1-90-140-6	Kapellenstraße 1	Ehem. Kloster der Armen Schulschwestern und Mädchenschule, sog. Klösterle, zweigeschossiger Walmdachbau mit Lisenen- und Eckgliederung, 1854.
D-1-90-140-7	Meierstraße 13	Ehem. Bauernhof, sog. beim Geiger, zweigeschossiger Mitterstallbau mit flachem Satteldach, Bundwerkgiebel und Tennenbundwerk, ehem. Ständerbohlenbau, um 1670/90.
D-1-90-140-8	Pfarrweg 1	Pfarrhaus, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Walmdach und Eckquaderung im spätklassizistischen Stil, 1832.
<b>Schnalz, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-38	Schnalz 1	Kapelle St. Hubertus, kleine Nischenanlage in Form einer Wegkapelle, 1897; 500 m südostwärts der Einöde, an der Ammertalstraße.
<b>Sedlhof, Gmk Peiting</b>		
D-1-90-140-39	Nähe Sedlhof; Sedlhof 1	Hofkapelle, kleiner gewölbter Putzbau mit eingezogener Apsis, 2. Hälfte 17. Jh.; mit Ausstattung.

## Anlage 2: Bodendenkmäler

Bodendenkmal-Nr.	Beschreibung	Lage
D-1-8231-0027	Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Maria Egg in Peiting und ihres Vorgängerbaus mit Friedhof und abgegangener Eremitenklause.	Ortsbereich Peiting, nahe Bahnhof-Ost
D-1-8231-0022	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.	Zwischen Peiting und Lechleite
D-1-8231-0012	Villa Rustica der mittleren römischen Kaiserzeit und Körpergräber des frühen Mittelalters.	östlich der Lechbrücke, im Bereich der B 472
D-1-8231-0019	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.	Ortsbereich Peiting, nördlich Kiesabbaugebiet
D-1-8131-0054	Höhensiedlung der frühen Bronzezeit, der Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie Abschnittsbefestigung des hohen Mittelalters ("Bergwiesen").	Zwischen Peiting und Lechleite
D-1-8231-0021	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.	südlich der Bahnlinie
D-1-8231-0018	Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit.	Ortsbereich Peiting, nahe Schwimmbad
D-1-8231-0017	Siedlung der römischen Kaiserzeit.	östlich der Lechbrücke, im Bereich der B 472
D-1-8231-0016	Siedlung der römischen Kaiserzeit.	östlich der Lechbrücke, im Bereich der B 472

<b>Bodendenkmal-Nr.</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Lage</b>
D-1-8231-0010	Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit sowie Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder des Mittelalters.	östlich von Lamprecht
D-1-8231-0007	Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit.	nördlich der Bahnlinie
D-1-8231-0006	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.	Westlich Bergwerkstraße
D-1-8231-0069	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Peiting und ihrer Vorgängerbauten.	Ortsbereich Peiting, nahe Rathaus
D-1-8131-0201	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Anna in Aich und ihrer Vorgängerbauten.	Ortsbereich Aich

**Anlage 3: Planteil**

Plan-Nr. 1: Bestandsplan Nord, M 1:10.000

Plan-Nr. 2: Bestandsplan Süd, M 1:10.000

Plan-Nr. 3: Übersichtskarte Schutzgebiete, M 1:25.000

Plan-Nr. 4: Übersichtskarte Schutzgüter Boden/Wasser, M 1:25.000

Plan-Nr. 5: Übersichtskarte Land- und Forstwirtschaft, M 1:25.000

Plan-Nr. 6: Übersichtskarte Denkmäler, M 1:25.000

Plan-Nr. 7: Übersichtskarte Altlasten, M 1:25.000

Plan-Nr. 8: Übersichtskarte Regionalplan, M 1:25.000

Plan-Nr. 9: Übersichtskarte Ökokonto- und Ausgleichsflächen, M 1:25.000

Plan-Nr. 10: Landschaftsplanerisches Leitbild, M 1:25.000