

Markt Peiting

Einbeziehungssatzung

„Bereich Alfons-Brandl-Schule und von-Kahl-Straße“ nach § 13 BauGB

Begründung – Entwurf

08.12.2020

Markt Peiting
Hauptplatz 2
86971 Peiting
T. +49 8861/ 599-0
info@peiting.de
www.peiting.de



Markt Peiting, __. __. ____

Bürgermeister Peter Ostenrieder

raumsequenz
Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Zangmeisterstraße 24
87700 Memmingen
t. +49 8331 96 22 304
info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Planungsanlass	1
2 Anwendbarkeit des § 13 BauGB	1
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
3.1 Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2020)	1
3.2 Regionalplan 17 Oberland	2
3.3 Flächennutzungsplan	3
4 Das Plangebiet	3
4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung	3
5 Planung	3

Begründung

1 Planungsanlass

Derzeit sind in der bestehenden Alfons-Brandl-Schule in der Herzogsägmühle in Peiting die Funktionen der Grund- und Mittelschule in einem Gebäude vereint. Dabei werden Räume aktuell abweichend vom erforderlichen Raumprogramm genutzt, um die notwendigen Klassen- und Gruppenräume für die Grundschule zur Verfügung stellen zu können. Aufgrund des weiterhin wachsenden Bedarfs an zusätzlichen Klassen-, Gruppen-, und Funktionsräumen für die Grund- und Mittelschule ist ein Erweiterungsbau erforderlich. In diesem Zusammenhang sollen die Einheiten Grund- und Mittelschule separiert und die Grundschule im geplanten Neubau untergebracht werden.

Auf Grundlage eines 2019 durchgeführten Wettbewerbs wurde ein Baukörper für den Neubau entwickelt, welcher zwischen der bestehenden Schule im Westen und dem eingezäunten Sportplatz im Osten so situiert wurde, dass die räumlichen und funktionalen Abläufe der Schule mit Freiflächen und Zugangssituation optimal gelöst werden können. Der geplante neue Baukörper ragt dadurch nach Norden hin zu etwa 60% aus der derzeitigen Abgrenzungslinie zur Beurteilung nach § 34 BauGB in den Außenbereich hinaus.

Ziel der gegenständlichen Planung ist auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB diese Fläche in den bebauten Zusammenhang des Ortsteils Herzogsägmühle einzubeziehen und damit die baurechtlichen Grundlagen für die Beurteilung und Genehmigungsfähigkeit des Neubaus nach § 34 BauGB zu erwirken.

2 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde gem. § 13 Abs. 1 das vereinfachte Verfahren anwenden.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 wird entsprechend nicht durchgeführt werden. Im Weiteren wird bei gegenständlichen Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2020)

Der Markt Peiting ist Mittelzentrum und liegt laut Landesentwicklungsplan im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Für diese Raumkategorie wurden u.a. folgenden Grundsätze verfasst:

- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen. (G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs haben.
- 2.1.7 (G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Zentralörtliche Einrichtungen sind gem. 2.1.3 (B) u.a. Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung: weiterführende Schulen (wie etwa Gymnasien, Realschulen, Sonderpädagogische Förderzentren als Kompetenzzentren der Inklusion, Berufsschulen), Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe und Soziales (wie etwa Jugendämter, Einrichtungen der Jugendarbeit und Jugendsozialarbeit, KoKiNetzwerke Frühe Kindheit, Erziehungsberatung, etc.)

Die vorliegende Einbeziehungssatzung steht somit in keinem Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Bayerns.

3.2 Regionalplan 17 Oberland

Im Regionalplan 17 Oberland ist die Gemeinde Peiting als Doppelzentrum / Mittelzentrum mit der Stadt Schongau im Allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Für das gegenständliche Vorhaben und die oben genannten Darstellungen gibt der Regionalplan 17 die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

- 2 (G) In allen Teilräumen der Region soll die Erreichbarkeit der mittelzentralen Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.
- 2 (G) In den Doppelmittelzentren und dem Mehrfachmittelzentrum der Region sollen die funktionalen Verflechtungen zwischen den Teilorten gestärkt und raumbedeutsame Planungen aufeinander abgestimmt werden.
- VI 1.3.2 (Z) In der Region Oberland sollen Einrichtungen zur Frühförderung für behinderte und von Behinderung bedrohter Kinder, möglichst in Verbindung mit anderen Einrichtungen zur Förderung Behinderter, geschaffen bzw. bedarfsgerecht ausgebaut werden.
- VI 2.2.2 (Z) Die in ausreichender Anzahl vorhandenen Schulen für Lernbehinderte (Grund- und Hauptschulstufe) und für geistig Behinderte in der Region Oberland sollen erhalten werden. Eine bessere Koordinierung und Bedarfsplanung soll angestrebt werden.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung steht somit in keinem Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans 17 Oberland, sofern hier eine Abstimmung mit der Nachbargemeinde Schongau im Rahmen der Beteiligungsverfahren erfolgt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Peiting ist der Geltungsbereich bereits als Teil der Sondergebietsfläche „SO“ der Herzogsägmühle dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Peiting im Ortsteil Herzogsägmühle auf einer Teilfläche der Flst. Nr. 7692 im Nordwesten des Ortsteils und umfasst ca. 0,2ha. Unmittelbar südlich befindet sich die Alfons-Brandl-Schule, im Westen schließt an den Geltungsbereich ein Sportplatz an. Das bestehende Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 1,60m an. Das Grundstück ist über die bestehenden Einrichtungen der Alfons-Brandl-Schule an den Siedlungskörper angebunden und von Süden erschlossen.

Die nördlich, derzeit dem Außenbereich zugeordnete Fläche wird aktuell als Grünland intensiv genutzt, es befinden sich dort keine Gehölzstrukturen.

5 Planung

Gemäß der zum Zeitpunkt des gegenständlichen Verfahrens vorliegenden Planung soll die bestehende Schule aufgrund es unter Ziff. 1 Platz beschriebenen Platzbedarfs um einen ca. 21 x 57m großen, zweigeschossigen Baukörper erweitert werden. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Abläufe der Schule mit Freiflächen und Zugangssituation ragt der geplanten Baukörper nach Norden hin zu etwa 60% aus der derzeitigen Abgrenzungslinie zur Beurteilung nach § 34 BauGB in den Außenbereich hinaus.

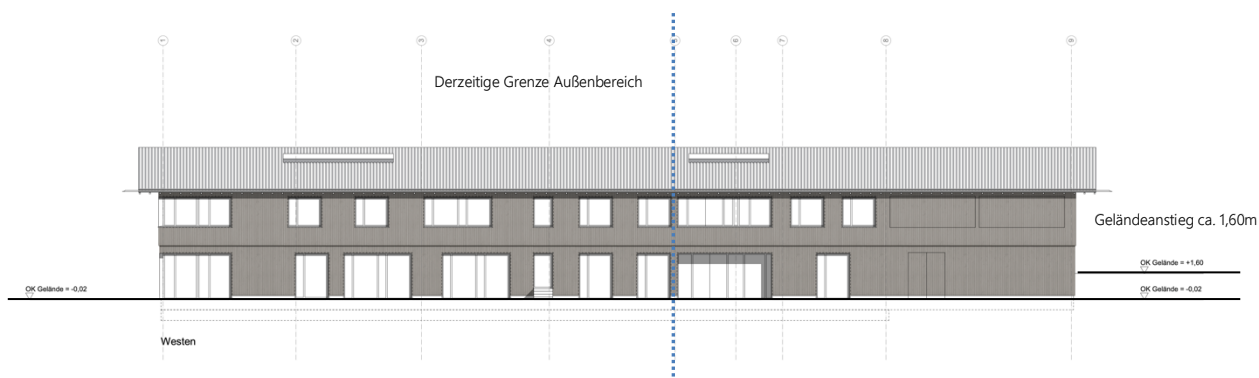


Abb. 01 – Schemaansicht West / Baldauf – Prill – Lutz Architekten

Mit Einbeziehung der ca. 0,2ha großen Fläche soll sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gem. Ziff. 1.1 der Einbeziehungssatzung künftig nach § 34 BauGB richten.