

Markt Peiting



Bebauungsplanes Nr. 89
„Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf

Gegenstand: **Bebauungsplanes Nr. 89**
„Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Auftraggeber: **Markt Peiting**
Hauptplatz 2
86971 Peiting

Tel.: 08861/599-0
Fax: 08861/599-55

vertreten durch:
Herrn Ersten Bürgermeister Peter Ostenrieder

Auftragnehmer: **Architekten Traut GmbH**
Meichelbeckstraße 1
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342 / 89590 - 0
Fax.: 08342 / 89590 - 20
E-Mail: info@architekten-traut.de

Bearbeiter: Dipl. Ing. Maximilian Schmeller

Grünordnung / Naturschutz:
Heidi Frank-Krieger
FreiraumGestaltung und LandschaftsEntwicklung
Lindenstr. 13a, 87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341-416 97, Fax: 08341-414 35
E-Mail: frank-krieger@t-online.de

Inhalt

I. SATZUNG	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Bestandteile der Satzung.....	4
§ 3 In-Krafttreten.....	4
II. Textlicher Teil	5
A Rechtsgrundlagen.....	5
B Planungsrechtliche Festsetzungen	6
C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften	11
D Hinweise.....	13
Begründung	17
1. Anlass und Planungsziel	17
2. Geltungsbereich	17
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	17
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	18
5. Planung.....	18
6. Hochwasserschutz	20
7. Wasserrechtliche Bestimmungen.....	20
8. Grünordnung, Artenschutz und Eingriffsregelung	20
9. Kartengrundlage.....	21
Anlage.....	22
1. Planzeichnung.....	22
2. Schalltechnische Untersuchung	22
3. Bodengutachten	22
4. Umweltbericht.....	22

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt der Markt Peiting folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplans Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ umfasst die Fl.-Nr. 2454 und 2455 der Gemarkung Peiting.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1: 1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplans Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ besteht aus

A) Planzeichnung im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 18.05.2021 mit

- Übersichtslageplan
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.05.2021 mit

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Der Grünordnungsplan ist im Bebauungsplan integriert.

Dem Bebauungsplan beigefügt sind die

- Begründung in der Fassung vom 18.05.2021 und
- Umweltbericht in der Fassung vom 18.05.2021

§ 3 In-Krafttreten

Der Bebauungsplans Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Peiting, den _____

Ostenrieder, Erster Bürgermeister

II. Textlicher Teil

Der Bebauungsplans Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan:

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
3. Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
4. Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Bayerische Bauordnung
(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
6. Bayerisches Naturschutzgesetz
(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert.
8. Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)

a) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt

b) Im GE sind zulässig

- (1) Einzelhandelsnutzungen nur mit den nachfolgend genannten Einschränkungen:
- Verkaufsstellen produzierender Gewerbebetriebe (Werksverkauf), die dem Betrieb räumlich und funktional untergeordnet sind, und
 - sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250qm.
- Eine funktionale Unterordnung nach Buchst. b) Abs. 1 1. Spiegelstrich liegt vor, wenn die vertriebenen Waren überwiegend im Plangebiet hergestellt oder weiterverarbeitet werden;
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Im GE sind nicht zulässig

- (1) Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke);
- (2) Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt.

2.3 Wand- und Gesamthöhe

a) Im GE 1 wird die zulässige Trauf- bzw. Wandhöhe (TH) mit 9,0 m und die First- bzw. Wandhöhe (FH) mit 12,0 m festgesetzt.

a) Im GE 2 wird die zulässige Trauf- bzw. Wandhöhe (TH) mit 9,0 m und die First- bzw. Wandhöhe (FH) mit 13,0 m festgesetzt.

c) Die Trauf- bzw. Wandhöhe (TH) ist das Maß von der im Bebauungsplan festgelegten Bezugshöhe von 723,00 über Normalhöhe (NN) als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika

d) Die First- bzw. Gesamthöhe (FH) ist das Maß von der im Bebauungsplan festgelegten Bezugshöhe von 723,00 über NN als unterem Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern der Oberkante Attika.

e) Untergeordnete Nebenanlagen, wie Aufzugschacht, Aggregate, Lüftungsanlagen, Abluftkamine etc., dürfen die vorgeschriebene Wandhöhe um 3m überschreiten. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind.

3. Bauweise

- 3.1 Es wird eine gemäß §22 Absatz 1 BauNVO offene Bauweise „o“ festgesetzt.
Die Länge der Gebäude darf maximal 50m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen des Planteils festgesetzt.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Die Anzahl der notwendigen Kfz.-Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung des Marktes Peiting geregelt.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenseitige Einfriedung des Grundstückes:

Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

- 5.2 Anfahrtsichtweite:

a) Im Bereich der Zufahrt sind Sichtfelder von 3,0 m/3,0 m zum zukünftigen Radweg hin als auch von 3,0 m/70,0 m zur Bergwerkstraße hin freizuhalten.

b) Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitteln, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m Höhe) sind zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen

- 6.1 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind zulässig.
- 6.2 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Flächen für die Regenrückhaltung

- 7.1 Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

- 7.2 Wasserundurchlässige Beläge sind für Fahrgassen in der Breite von maximal 10 m sowie für Flächen, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet und gepflegt werden etc. zulässig. Niederschlagswasser aus diesen Flächen sind über Öl-, Fett- bzw. Benzinabscheider o. ä. der Kanalisation zuzuführen.
- 7.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser, insb. von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen etc. ist über Sickermulden und / oder über Rigolen zu versickern, soweit dies möglich ist.
- 7.4 Wassergefährdende Stoffe:
Bei der Detailplanung sind prüffähige Angaben zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig.

8. Grünordnung

- 8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Gebietsdurchgrünung sind die im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchzuführen.
- 8.2 Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.
- 8.3 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, je 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch.
- 8.4 Die Grundstückszufahrt wird je Parzelle auf eine Breite von maximal 10 m begrenzt.
- 8.5 Bei Sammelparkplätzen sind Stellplatzflächen durch Pflanzzeilen, Bauminseln etc. in Teilbereiche bis max. 7 Einzelparkstände zu gliedern.
- 8.6 In dem privaten Grünstreifen entlang der Bergwerkstraße sind Grabungen und Mauersockel unzulässig. Die Wurzeln der Alleebäume sind auch während der Bauphase fachgerecht zu schützen.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind auf den dargestellten und durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Herstellung und Pflege obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die eingriffsrelevante Fläche beträgt 20.313 m² und ist mit Kat. I oben zu bewerten. Die geplante GRZ von 0,8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und die Eingriffsschwere ist somit in Feld AI einzuordnen mit einer Ausgleichsfaktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Der Ausgleichsfaktor kann mit 0,5 angesetzt werden aufgrund eingriffsminimierender Maßnahmen wie Gebietsrandeingrünung nach Norden, Osten und Süden, Fassadenbegrünung insb. am nördlichen Bebauungsrand, Flachdachbegrünung, gebietsinterne Mindestdurchgrünung über Festsetzung von Gehölzanzahl, Geringhaltung von Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Regenwassernutzung, barrierefreie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter Zäunen, Einfügung der Bau-masse in die umgebenden Gewerbegebiete sowie Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen.

Gemäß Ausgleichsflächenberechnung ergibt sich ein Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von $20.313 \text{ m}^2 \times 0,5 = 10.157 \text{ m}^2$. Der Bedarf wird auf einer externen Fläche umgesetzt und vom Ökokonto des Marktes Peiting abgebucht.

Flur-Nr.:

Flächengröße: m²

Eigentümerin: Markt Peiting

Ökokonto Markt Peiting

Flur-Nr.:

Flächengröße: real: m² (anerkennenswert: m²)

Eigentümerin: Markt Peiting

Entwicklungsziel:

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim zu erfolgen.

10. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben auf den genannten Teilflächen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche m ²	LEK, tagsüber dB(A)	LEK, nachts dB(A)
GE 1	≈ 4800	58	43
GE 2	≈ 7250	58	43
GE 3	≈ 6700	60	45

(Teilflächen GE 1, GE 2, GE 3 gemäß Planzeichnung in der Anlage 2)

Für den im Planteil zum Bebauungsplan definierten bzw. dargestellten Richtungssektor A mit den für den Bezugspunkt BP angegebenen Gauß-Krüger-Koordinaten R (Rechtswert) = 4420467; H (Hochwert) = 52948383,5 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK gemäß Pkt. 1 für nachfolgende Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Zusatzkontingente	Zusatzkontingente
		LEK,Zus,tagsüber dB(A)	LEK,Zus,nachts dB(A)
GE 1, GE 2, GE 3	A (75° bis 270°)	+5	+5

* Die Angabe der Winkel erfolgt dabei in Anlehnung an die übliche Praxis in der Geodäsie (Vermessungswesen), d.h. analog zum Uhrzeigersinn - positiv rechtsdrehend. Als 0°-Achse wird die Nordrichtung definiert.

Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (20061_gu02_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 30.04.2021 zu entnehmen.

Der Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (20061_gu02_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 30.04.2021 zu entnehmen.

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

10.2 Geruchsmissionen

Die Genehmigungsfreistellung für Gewerbe mit zu erwartender Geruchsmissionen für gewerbliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht zugelassen (Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO).

11. Aufschüttungen

11.1 Aufschüttungen sind über die natürliche Geländeoberfläche hinaus nicht zulässig.

11.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

12. Freileitung

Bepflanzung und Geländeniveauänderungen im Bereich der Freileitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. Über die elektrischen Schutzabstände hinausgehend (OIN VDE 0210) sind aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes die notwendigen Mindestabstände gemäß den OIN VDEVorschriften einzuhalten.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB 1. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Gebäude können mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 25 °, in Form eines Flachdaches, eines flach geneigten Pultdaches mit max. 7° Dachneigung oder mit einem Tonnendach ausgebildet werden.
- 1.2 Die Gebäude sind bei rechteckiger Grundform mit Flachdach oder mit max. 28 Grad geneigtem Satteldach oder Pultdach, bei quadratischer Grundform mit Flachdach oder Walmdach, Dachneigung max. 28 Grad auszuführen.
- 1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig, es sind bei geneigten Dächern allseits Dachüberstrände von mind. 60 cm vorzusehen, Kastengesimse sind unzulässig.
- 1.4 Die Dachdeckung hat bei Sattel- und Pultdächern mit kleinteiligem naturrotem, braun-rotem oder grauem Bedachungsmaterial oder mit nichtreflektierendem Leichtbedachungsmaterial zu erfolgen. Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 1.5 Die nordexponierten Fassadenteile am nördlichen Baugebietsrand sind zu begrünen.
- 1.6 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig verputzte und hell gestrichene Mauerflächen, Natursteinmauerwerk oder - verblendungen , nichtverspiegeltes Glas, Holz, mattbeschichtetes Metall, Sichtbeton.
Nichtzulässige Materialien: Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststofffolien oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 1.7 Als Grundform für die Gebäude ist ein Rechteck bzw. ein Quadrat zu verwenden. Die Traufseite muss bei rechteckiger Grundform mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.
- 1.8 Haupt- u. Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung
- 1.9 Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden.
- 1.10 Abfallsammelstellen sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung bzw. Sichtschutzwände gegenüber Einblicken von der öffentl. Verkehrsfläche abzuschirmen.

2. Einfriedungen

Die Zaunhöhe wird auf maximal 2,0 m beschränkt. Sockel sind unzulässig. Türen und Tore sind auf das Zaunbild abzustimmen.

Zur Gewährleistung barrierefreier Durchgängigkeit für wildlebende Kleintiere ist ein Bodenabstand von ca. 10 cm einzuhalten oder es sind etwa alle 20 m Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen.

3. Werbeanlagen

- 3.1 Die Anbringung von Werbeanlagen an den Gebäuden ist grundsätzlich nur unterhalb der Traufe zulässig. Nichtzugelassen werden Lauf- u. Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.
- 3.2 Für Werbeanlagen ist Art. 8 BayBO maßgebend wonach diese das Orts- und Landschaftsbild nicht stören sollen, auffallende Leuchtfarben sind unzulässig.
- 3.3 Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 6,0 m über Fahrbahnniveau beschränkt.
- 3.4 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

D Hinweise

1. **Bodendenkmalfunde**
 Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen.

2. **Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung**
 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Weilheim-Schongau zu überlassen.

3. **Freiflächengestaltungsplan**
 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist von der Bauherrschaft in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist und folgende Inhalte aufzuweisen hat:
 - Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen. Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
 - Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
 - Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind darzustellen unter Angabe der Gefahrenart.
 - Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben. Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
 - Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
 - Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen

4. **Artenliste:**
 Für die Maßnahmen gem. Punkt 9 und Punkt 10 sind die folgenden Gehölze zulässig.

Gehölzarten für Baum- und Strauchhecken (Hochstamm 2xverpflanzt, 12/14; Heister 2xv, 100-150; Sträucher 2xv, 60-100):

Botanischer Name	Deutscher Name	A	B	C
Eignung		A	B	C
Bäume 1. Ordnung:				
<i>Acer platanoides*</i>	Spitz-Ahorn*			X
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	Berg-Ahorn*		X	X
<i>Quercus robur*</i>	Stiel-Eiche*		X	X
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	X	X	
<i>Tilia cordata*</i>	Winter-Linde*1		X	X
<i>Tilia platyphyllos*</i>	Sommer-Linde*1		X	X
<i>Ulmus laevis</i>	Flutter-Ulme	X		
Bäume 2. Ordnung:				
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		X	

<i>Alnus glutinosa*</i>	Schwarz-Erle*	X	X	
<i>Alnus incana*</i>	Grau-Erle*	X	X	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	X	X	
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche*		X	
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		X	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		X	
Sträucher:				
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel		X	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss		X	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut	X	X	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide	X	X	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche		X	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	X	X	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhl. Schneeball	X	X	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		X	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	X		
<i>Salix daphnoides</i>	Reif-Weide	X		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	X		
A	Gehölzarten für Uferbepflanzungen			
B	Gehölzarten für Baum- und/oder Strauchhecken			
C	Gehölzarten für Baumreihen/Einzelbaumpflanzungen			

* Bei der Pflanzenauswahl ist das Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu beachten, damit wird sichergestellt, dass an die regionalen Wuchsbedingungen angepasste Pflanzen verwendet werden.

¹ keine Pflanzung im Bereich von Parkplätzen

Es sind ausschließlich autochthone (gebietsheimische) Arten zu verwenden mit Herkunftsnachweis.

5. Gewerbelärm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 vom Dezember 2006 nachzuweisen.

Die DIN-Norm 45691 ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erschienen. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb der Gewerbegebietsfläche zu gewährleisten bzw. überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998) einzuhalten.

Das festgesetzte Nacht-Emissionskontingent bedeutet, dass nachts in der Regellärmintensive Vorgänge und Ereignisse im Freien über längere Zeiträume nicht möglich (z.B. Lkw-Ladearbeiten) sind. Durch eine geeignete Stellung der Baukörper kann eine Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden, so dass lärmintensive Vorgänge und Ereignisse im Freien dennoch zulässig sein können.

Hinsichtlich ausnahmsweise zulässiger Betriebswohnungen im Plangebiet wird auf die Anforderungen der DIN 4109 Teil 1 vom Januar 2018 hingewiesen. Die Auslegung des baulichen Schallschutzes vor gewerblichen Geräuschen hat anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erfolgen.

6. *Niederschlagswasser*

a) Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

b) Entwässerung

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

7. *Landwirtschaft*

Die angrenzenden Flächen werden zum Teil als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

8. *Schutzgut Boden*

a) Altlasten

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

b) Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.

Begründung

1. Anlass und Planungsziel

Anlass der Planaufstellung / Erforderlichkeit

Der Marktgemeinderat Peiting hat am 23.02.2021 die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbegebiet westlich der Bergwerkstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 89 ist es, die bestehenden Gewerbegebiete Bebauungspläne Nr. 23 und 60 zu erweitern, um gewerbliche Erweiterungsabsichten bauplanungsrechtlich zu erschließen und die Baulücke zu den bestehenden Gewerbegebieten zu schließen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich. Er wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: von dem landwirtschaftlichen Flurstück Nr. 2453 Gemarkung Peiting
- Im Osten: von der Bergwerkstraße (Bebauungsplan Nr. 60 "GE/GI zwischen Schönriedl-/Bergwerkstrasse" Flurstück Nr. 2418)
- Im Süden: von den landwirtschaftlichen Flurstücken Nr. 2456 und 2454/2 Gemarkung Peiting und Bebauungsplan Nr. 23 "Zwischen Bergwerk - u. Aug. Moralt - Strasse"
- Im Westen: von dem landwirtschaftlichen Flurstück Teilfläche Nr. 2452 Gemarkung Peiting

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,2 ha auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit dem 28.10.2019) (1. Änderung ist am 16.01.2021 in Kraft getreten) der Marktgemeinde Peiting ist der Umgriff der Fläche bereits als größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Teilfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Hierfür wird parallel ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

3.2. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020

Im LEP sind folgende Grundsätze aufgeführt:

- LEP 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.
- LEP B 5. 1. (G) Die Standortvoraussetzungen für die Bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sollen erhalten und verbessert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der Erweiterung der Gewerbeflächen werden Gewerbe in der Region gehalten und Arbeitsplätze geschaffen. Die Region wird damit gemäß LEP 2.2.5 und 5.1 nachhaltig gestärkt.

3.3. Regionalplan der Region Oberland 2020

Im Regionalplan der Region Oberland ist Markt Peiting als Mittelzentrum festgelegt.

I 1 (G) Leitbild

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. ... Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen ..., Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. ...

I 2.2. (G) Die Wettbewerbsfähigkeit der Region soll ausgebaut und die Wirtschaftsstruktur weiter diversifiziert werden. Die Verfügbarkeit von Fachkräften soll gesichert werden.

II 3.1. (Z) Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.

II 3.2 (Z) Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet werden diese Vorgaben umgesetzt. Die regionale Wirtschaft und ansässige Betriebe werden gestärkt und es werden Arbeitsplätze geschaffen.

Das Plangebiet liegt gemäß des Regionalplans weitab von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Daher sind diesbezüglich keine Vorgaben zu berücksichtigen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Die Grundstücke mit der Fl. Nr. 2454, 2455 Gemarkung Peiting wurden bisher intensiv als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt. Diese Flächen sollen nun gewerblich genutzt werden.

5. Planung

5.1. Zweckbestimmung /Art der Nutzung

Das Gebiet der geplanten Flurnummern wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Anlass der Bauleitplanung war die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Für das geplante Gewerbegebiet gibt es schon eine Vielzahl von Interessenten. Der Markt Peiting verfolgt mit der

Baurechtsschaffung die öffentlichen Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft und schafft weitere Arbeitsplätze.

Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet sollen primär dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Aus diesem städtebaulichen Grund werden Einzelhandelsnutzungen als Verkauf von Waren an Letztverbraucher eingeschränkt und es werden Anlagen für sportliche und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

5.2. Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bergwerkstraße. Diese wiederum ist in ca. 1km Entfernung an die Bundesstraße B472 angeschlossen. So ist das Gewerbegebiet auf kurzen Wegen an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

5.3. Ver- und Entsorgung

Derzeit befindet sich in der Bergwerkstraße ein Mischwasserkanal. Hieran kann die Wasserentwässerung angeschlossen werden.

Gemäß Bodengutachten ist der Baugrund grundsätzlich versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser ist, so weit wie möglich, auf dem Gelände zu versickern.

Sonstige Versorgungsleitungen wie z.B. Trinkwasser- und Stromleitungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt.

5.4. Immissionsschutz

a) Lärmschutz

Hils Consult, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kaufering, erstellte im Auftrag des Marktes Peiting ein Gutachten zu den Fragen des Lärmschutzes. Die Untersuchung mit der Bericht-Nr. 20061_gew_gu01_v1, Datum 15.09.2020, befasst sich mit der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der gemischten Bebauung im Umfeld des Plangebiets sowie der Verkehrsgeräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes. Der Bericht ist Bestandteil dieser Begründung.

b) Immissionen aus der Landwirtschaft

Teilweise werden umliegende Flächen als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

c) Geruchsmissionen

Um die Anforderungen an Geruchsmissionen im Einzelgenehmigungsverfahren prüfen zu können, wird das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ausgeschlossen (Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO).

5.5. Art und Maß der Bebauung

Art und Maß der Bebauung orientieren sich an dem geltenden Bebauungsplanes Nr. 60 „GE / GI Schönriedl-/ Berkwerkstrasse.

Die Festsetzungen sind hieraus entwickelt worden. Um eine möglichst landschaftsgerechte Bebauung auch durch die gewerbliche Bebauung zu erreichen, wird die Höhenentwicklung durch die max.

Wandhöhe mit 9,0m und Firsthöhe von 12m, bezogen auf die im Bebauungsplan festgelegten Bezugshöhe, die ungefähr der mittleren Straßenhöhe der Bergwerkstraße entspricht, geregelt. Die Höhenentwicklung fügt sich in die vorhandenen Gewerbebauten auf den südlich und östlich angrenzenden Grundstücken ein.

5.6. Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 22.200 m² und gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebietsflächen	18895 m ²
Private Grünfläche	1527 m ²
Öffentliche Grünfläche	360 m ²
<u>Öffentliche Straße</u>	<u>1418 m²</u>
Gesamtfläche	22.200 m ²

6. Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt außerhalb von festgestellten Überschwemmungsgebieten durch Hochwasser.

7. Wasserrechtliche Bestimmungen

a) Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser ist flächenhaft zu versickern.

b) Wassergefährdende Stoffe:

Bei der Detailplanung sind prüffähige Angaben zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig.

Dachflächen in Wohngebieten sind im Allgemeinen gering belastet. Eine Ausnahme bilden unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen, die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können. Bis zum Vorliegen anerkannter Behandlungsmaßnahmen zur ausreichenden Reduzierung dieser Metalle im einzuleitenden Regenwasser sind diese Dachdeckungen soweit wie möglich zu vermeiden.

Es wird auf das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung sowie auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen.

c) Bodenaushub

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und Bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Grünordnung, Artenschutz und Eingriffsregelung

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbildes möglichst gering zu halten.

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. Verminderung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen bei:

- Erschließung über bestehende Straßen und Wege
- Standortwahl innerhalb eines größeren zusammenhängenden Gewerbeareals mit bereits vorhandenen Vorbelastungen.
- Soweit möglich versickerungsfähige Bodenbefestigungsmaterialien (→ Schutzgüter Boden, Wasser, Klima)
- Untersuchung auf Vorkommen schutzrelevanter Tier- und Pflanzenarten

Schalt- Verteiler- u. Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen und bündig in die Zaunanlage oder Gebäudewand zu integrieren.

Die Randeingrünung des Gebiets erfolgt im Norden und Süden durch Sträucher und dichten Heckenpflanzungen.

Entlang der Bergwerkstraße werden die Bäume alleeartige angeordnet. Um die Baumallee lebensfähig zu halten, ist für die Wasserversorgung und den Wurzelraum zusätzlich zu dem 2 m breiten öffentlichen Grünstreifen ein mind. 3,00 m breiter privater Grünstreifen unverzichtbar, in dem Grabungen und Mauersockel unzulässig sind.

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die konkreten Maßnahmen wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Weilheim-Schongau, festgelegt. Die Flächen werden sowohl vom Ökokonto des Marktes Peiting abgebucht. (siehe Plandarstellung und Umweltbericht).

9. Kartengrundlage

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte (Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung) des Staatlichen Vermessungsamtes Weilheim i.OB verwendet.

Anlage

1. Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 89 – i. d. F. vom 18.05.2021

2. Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung Hils Consult – i. d. F. vom 30.04.2021

3. Bodengutachten

Geotechnische Untersuchung BLASY + MADER GmbH – i.d.F. vom 11.05.2021

4. Umweltbericht

Umweltbericht Dipl.-Ing. FRANK-KRIEGER, Heidi – i. d. F. vom 18.05.2021

Markt Peiting

Peiting den _____

Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, den 18.05.2021

Bearbeitung städtebaulicher Teil:

Dipl.-Ing. Maximilian Schmeller
Architekten Traut GmbH
Meichelbeckstraße 1
87616 Marktoberdorf

Bearbeitung grünordnerischer Teil:

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Freie LandschaftsArchitektin bdla
FreiraumGestaltung &
LandschaftsEntwicklung
87600 Kaufbeuren
Lindenstraße 13 A

(Unterschrift: Bürgermeister Peter Ostenrieder)