

---

# MARKT PEITING



Landkreis Weilheim-Schongau

---

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLA- NES

### „Gewerbegebiet Ammergauer Straße - Ost“

#### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und  
ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

#### ENTWURF

Auftraggeber: Markt Peiting

Fassung vom 14.09.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20099

Bearbeitung: CN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.	Übergeordnete Planungen .....	5
4.	Beschreibung des Planbereiches .....	8
5.	Umweltbelange .....	10
6.	Planungskonzept .....	11
7.	Begründung der Festsetzungen .....	11
8.	Energie .....	12
9.	Flächenstatistik .....	13

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass ist der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Ziel der Planung ist die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ammergauer Straße – Ost“ auf der Flurnummer 2385/3 Richtung Osten zur Schaffung von Baurecht. Auf der Flurnummer 2385/3 soll Gewerbe mit Wohnen entstehen. Die dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohneinheit soll im Osten errichtet werden. Durch das Ansiedeln von Gewerbe wird die Region gestärkt.

Das Plangebiet eignet sich als Gewerbebestandort, da bereits ca. 2/3 gewerbliche Baufläche ist und es sich lediglich um eine geringfügige flächensparende Erweiterung handelt. Nach Auffassung des Marktes handelt es sich durch das vorhandene Baurecht um Potentialflächen im Innenbereich (Verfahren nach § 13a BauGB). Der Standort ist zudem aufgrund der räumlichen Lage und der Infrastruktur direkt an der Ammergauer Straße geeignet und trägt dazu bei, den Bedarf des Marktes zu decken. Zudem wird kleinen und mittelständischen Handwerksbetrieben eine Ansiedlung ermöglicht. Durch die festgesetzten Grünstrukturen wird davon ausgegangen, dass die umliegende Wohnbebauung nicht gestört wird.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.054 m<sup>2</sup>. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung das Gewerbegebiet neu geordnet und insgesamt städtebaulich aufgewertet werden. Hierdurch wird gleichzeitig dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren kann laut § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

### Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Gewerbegebiet, teilweise als Abbaufläche der Kiesgrube und **als Grünfläche** dargestellt.

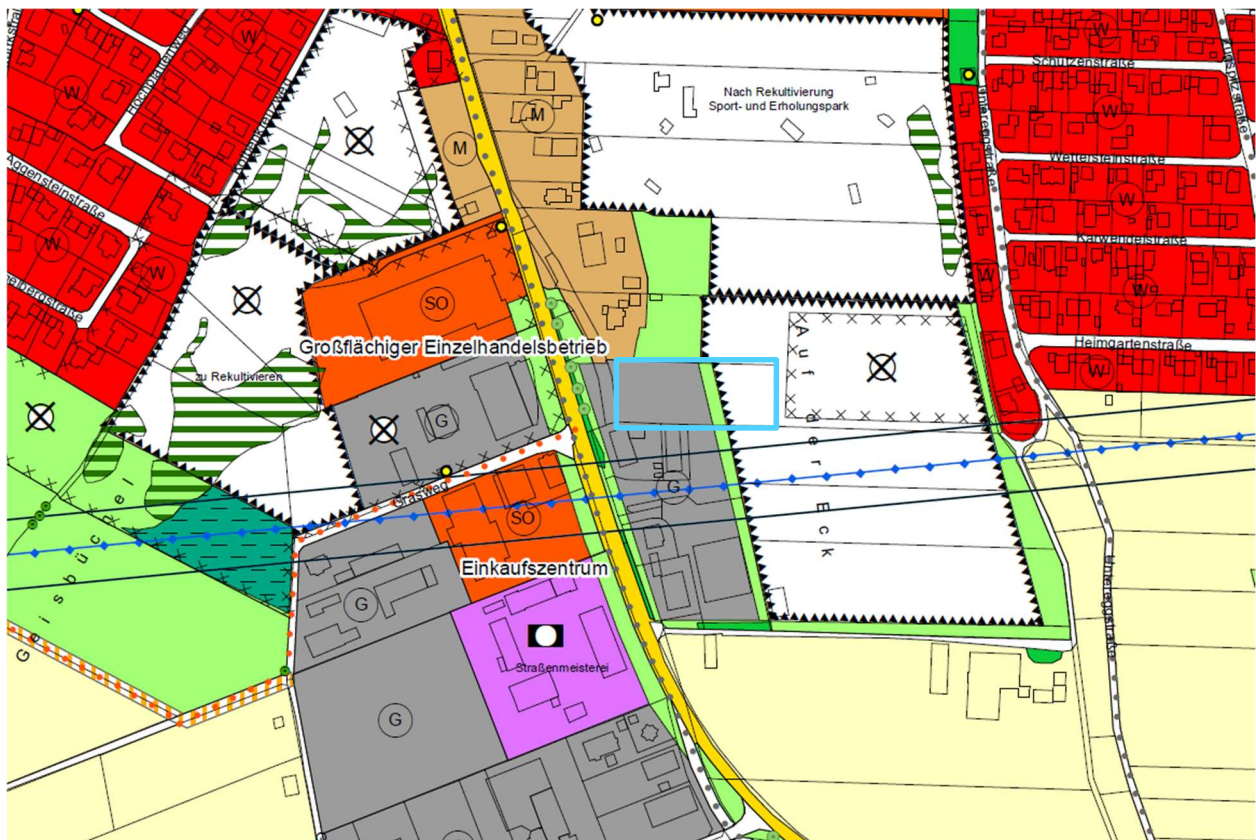


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ammergauer Straße – Ost“ des Marktes Peiting, der am 26.01.1996 bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich wurde. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ammergauer Straße – Ost“ ersetzt alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ammergauer Straße - Ost“ sind für den Markt Peiting in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm ist Peiting als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt.

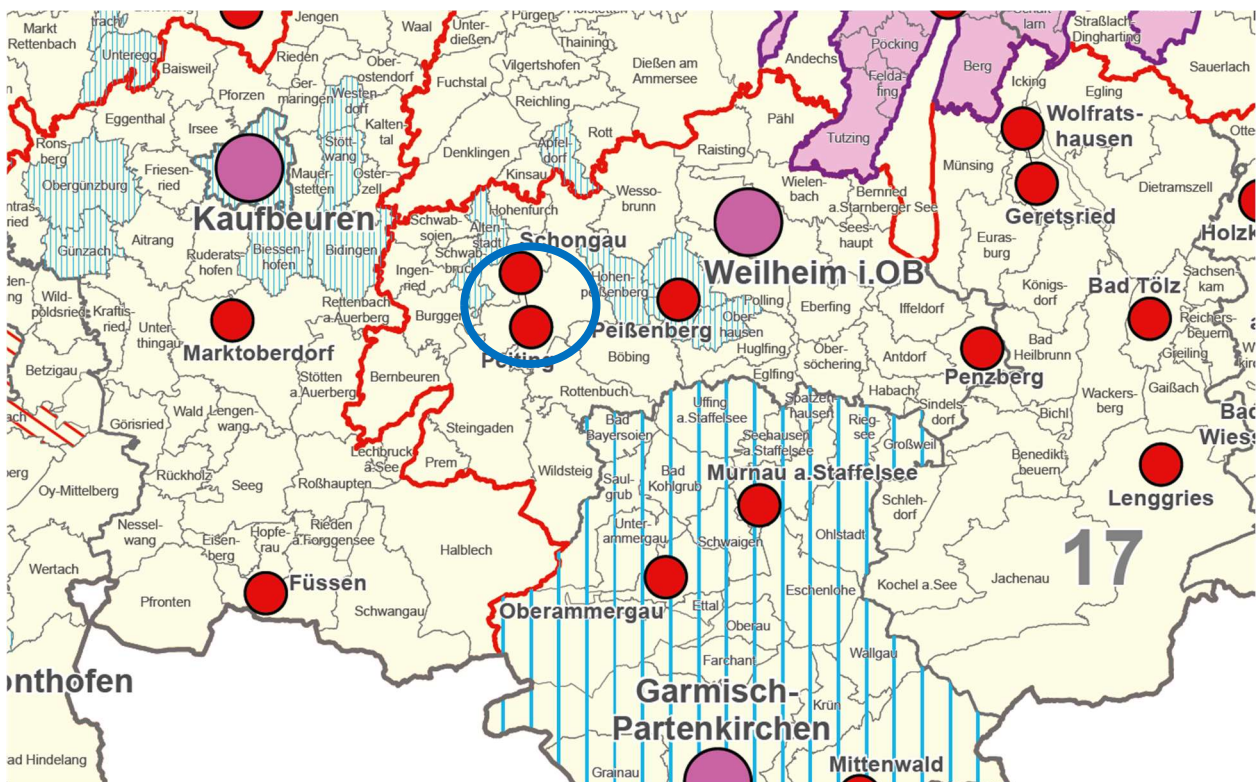


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2013

#### 3.1.1 Grundlagen

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (Z1.1.1)

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte **Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum** sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (G1.1.1)
- Die **räumliche Entwicklung** Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist **nachhaltig zu gestalten**. (Z1.1.2)
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (Z1.1.2)
- **Klimaschutz**: Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. (G1.3.1)
- **Hohe Standortqualität**: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (G1.4.1)
- **Kooperation und Vernetzung**: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (G1.4.4)

### 3.1.2 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet 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. (G2.2.5)

### 3.1.3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer **nachhaltigen Siedlungsentwicklung** unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G3.1)
- **Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen** sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen **Potenziale der Innenentwicklung** möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z3.2)

- **Vermeidung von Zersiedelung:** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z3.3)

### 3.2 Regionalplan der Region Oberland (RP17)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Raumstrukturell liegt der Markt Peiting im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung gestärkt werden soll.

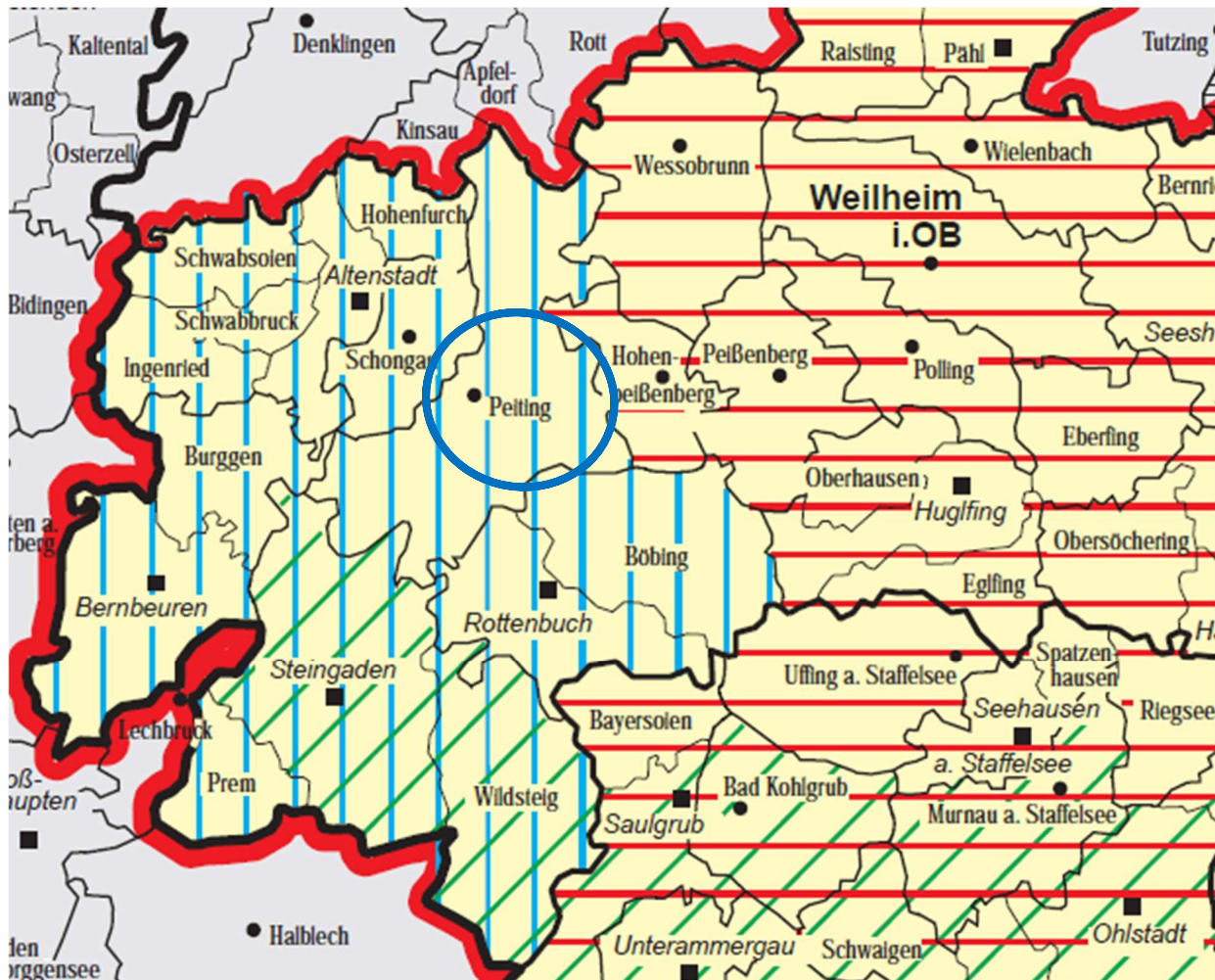


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 17), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Peiting liegt weder im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten noch hat der Markt Naturdenkmäler.

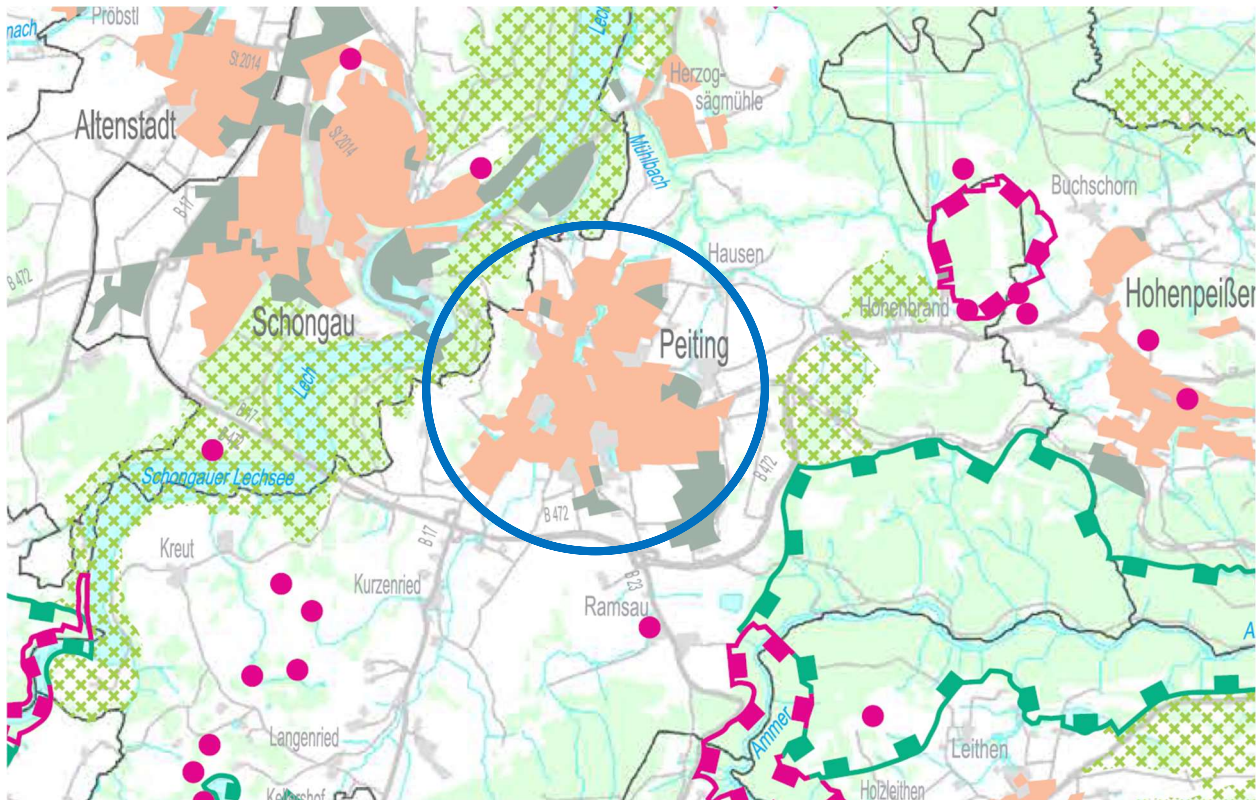


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 17), Karte 3, Natur und Landschaft

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er befindet sich im Süden von Peiting und umfasst eine Fläche von 5.054 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 2385/3, 2385/5, 2386/15 und 2537/15.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Peiting.



## 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

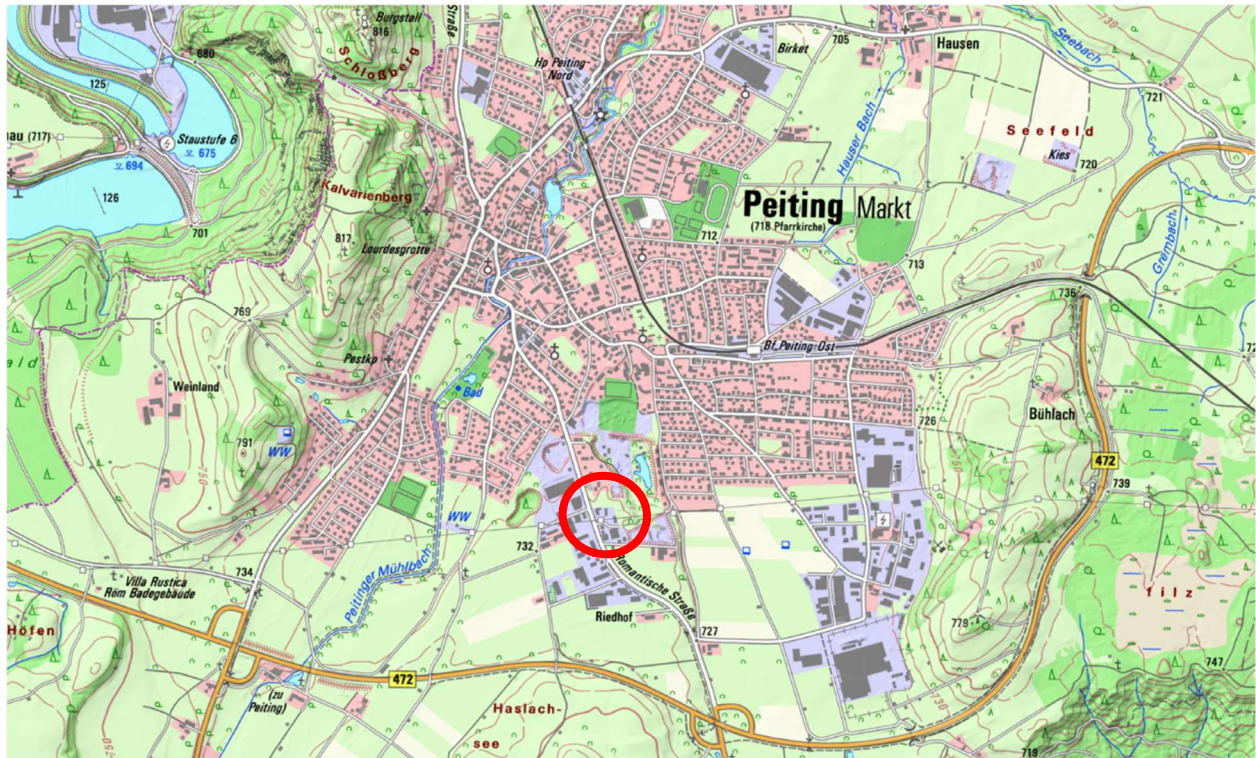


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden befindet sich eine Grünfläche und ein Mischgebiet
- Im Osten befinden sich Gehölzstrukturen und eine Kiesgrube
- Im Süden befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan mit Bebauung, der als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.
- Im Westen befindet sich ein Ausstellungsgelände eines KFZ-Handels, angrenzend die Ammergauer Straße und das Verkaufsgebäude des Händlers.
- Im Nordwesten befindet sich ein Einzelhandelsmarkt

## 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist zurzeit eine landwirtschaftliche Grünfläche und ist überwiegend eben.

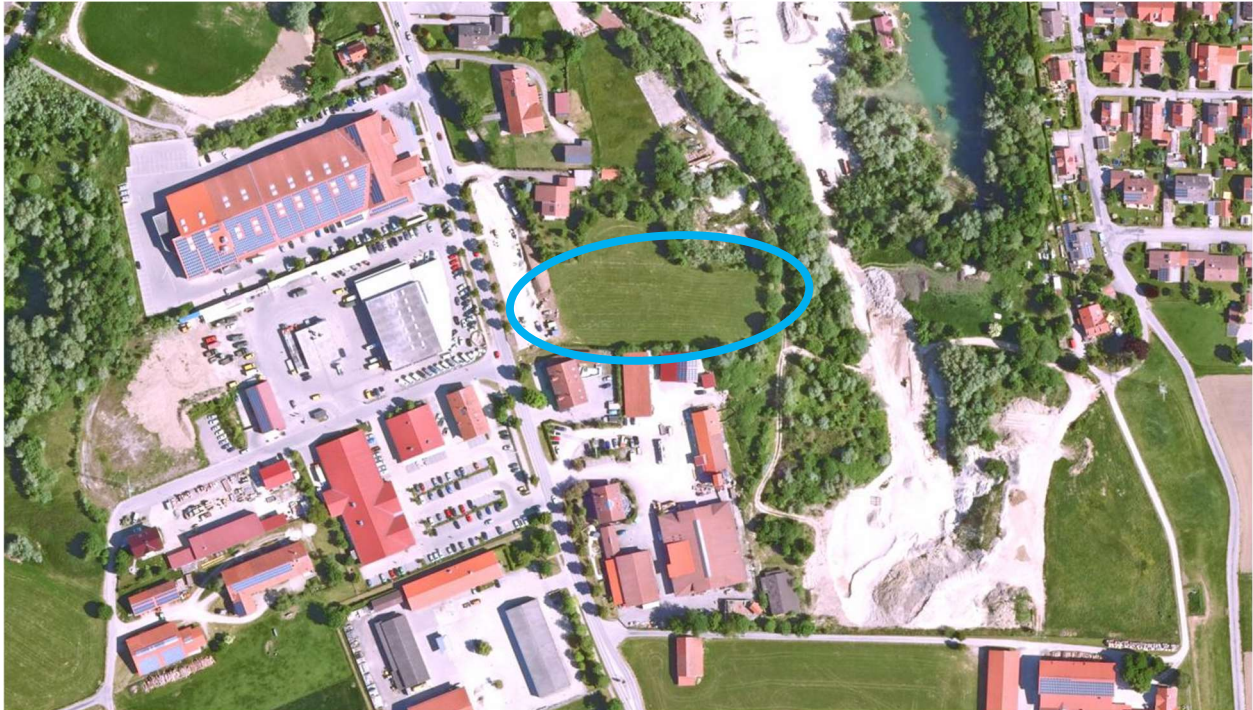


Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. UMWELTBELANGE

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Das Vorhaben ist für das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** von geringer Erheblichkeit, da es sich um eine landwirtschaftliche Wiese handelt und es dadurch nicht viele Tiere oder Gehölz betrifft.

Durch die Versiegelung des Bodens ergibt sich eine mittlere Erheblichkeit für das **Schutzgut Boden**. Für das **Schutzgut Fläche** ergibt sich eine geringe Erheblichkeit, da der größte Teil des Bebauungsplanes schon im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgelegt ist.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Niederschlags/Abwasserregelungen ergibt sich für das **Schutzgut Wasser** geringe Erheblichkeit.

Das Vorhaben hat für die **Schutzgüter Klima und Luft** eine geringe Erheblichkeit, denn das Mikroklima wird nur gering berührt. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung voraussichtlich nicht verbunden.

Dadurch, dass das Plangebiet keine Erholungsfunktion hat und es geringe bis keine Wohnbauten in der Nähe gibt, kann eine Erheblichkeit für das **Schutzgut Mensch** weitgehend ausgeschlossen werden.

Das Landschaftsbild verändert sich kaum. Es ist mit einer geringen Erheblichkeit für das **Schutzgut Landschaft** zu rechnen.

---

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans soll Baurecht für zukünftige Bebauung im Osten der Flur-Nrn. 2385/3 schaffen.

Es sind Festsetzungen vorgesehen, welche sich für die geplanten Gebäude in Kubatur und Größe an die bestehende, umgebende Bebauung anlehnen und ein Einfügen der Gebäude in das bestehende Ortsbild begünstigen.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend so festgesetzt, dass den derzeitigen Ansprüchen an eine Bebauung entsprochen wird. Die Festsetzung von Satteldächern und Pultdächern entspricht der vorhandenen Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und bewahrt den städtebaulichen Charakter.

### 6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße 472 im Süden und anschließend über die Ammergauer Straße mit der Flurnummer 579/30 erschlossen. Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich endet in einem Wendehammer. Mit dem geplanten Wendehammer ist gewährleistet, dass zumindest Fahrzeuge bis zu 10 m Länge (3-achsiger LKW) auf öffentlicher Fläche wenden können.

### 6.3 Grünordnungskonzept

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sollen wasseraufnahmefähig hergestellt und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) begrünt werden.

Durch den 5 m breiten Grünstreifen im Osten wird das Plangebiet von der dahinter liegenden Kiesgrube räumlich getrennt. Dieser Grünstreifen ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird von der Gemeinde gepflegt. Diese erreichen diesen Grünstreifen durch die Vereinbarung eines Geh- und Fahrrechts mit dem Eigentümer des Grundstückes.

**Es wird empfohlen, die Einfriedung so zu gestalten, dass zwischen Zaun und Oberboden eine Bodenfreiheit von 10 cm entsteht.**

---

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche soll wie bereits zum Teil zulässig für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, weshalb auch für die Erweiterung ein Gewerbegebiet (GE) mit reduzierten Emissionen festgesetzt wird.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der GRZ mit 0,8 entspricht der vorhandenen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die GFZ wird von 0,7 auf 1,2 erhöht um der bereits bekannten vorgesehenen Nutzung entsprechendes Baurecht zu geben.

## 7.3 Bauweise und Grenzabstände

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## 7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Pkw-Stellplätze und Lagerflächen sind zu Gunsten der Umweltbelange in wasserdurchlässiger Weise (Rasengittersteine, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial) herzustellen und nachzuweisen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig. Auf der öffentlichen Grünfläche sind sie unzulässig.

## 7.5 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sollen auf Grund des Platzsparens - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch geführt werden.

# 8. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Markt Peiting liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.054 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen	3.059 m <sup>2</sup>	61 %
Verkehrsflächen	671 m <sup>2</sup>	13 %
Wasseraufnahmefähige Flächen	1.105 m <sup>2</sup>	22 %
Öffentliche Grünfläche	219 m <sup>2</sup>	4 %