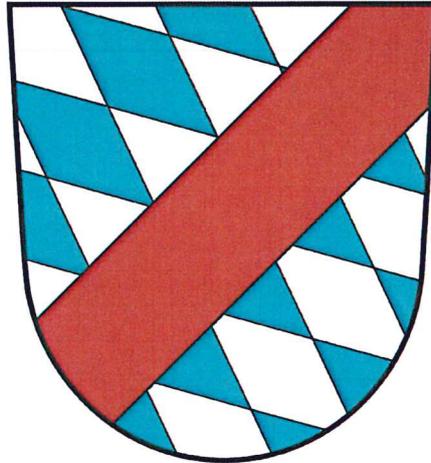


Markt Peiting

Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan

„GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

i. d. F. vom 07.12.2021

Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Peiting für den Bebauungsplan „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Peiting folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage von Peiting, im westlichen Teil des dortigen Industriegebiets, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2412/1 (TF, Schnalzstraße), 2448/2 (August-Moralt-Straße), 2459 (TF, August-Moralt-Straße), 2459/1 (TF, Verkehrsfläche Am Stein), 2487/5, 2488 und 2489, alle Gemarkung Peiting.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,34 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demnach wird keine Ausgleichsfläche benötigt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 07.12.2021. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 07.12.2021 beigefügt.

§ 3 Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Planung

- 3.1 Es ändern sich Festsetzungen in der Planzeichnung (siehe dort).
- 3.2 Die textlichen Festsetzungen der bestehenden Satzung bleiben weiterhin gültig. Es ändern sich lediglich nachfolgende Festsetzungen.

§ 4 Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Satzung

- 4.1 Der Punkt C) 1.3 wird ergänzt um folgenden Satz: „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“
- 4.2 Punkt C) 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen der ursprünglichen Satzung wird um die nachfolgenden Sätze ergänzt:
„Im Plangebiet sind private Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- 4.3 Punkt C) 6. Pflanzgebote der ursprünglichen Satzung wird um den Satz ergänzt: „Im Plangebiet sind private Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Sie sind gemäß der beistehenden Artenliste mit Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen“
- 4.4 Der Punkt C) 10. wird ergänzt um folgende Passage:
„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

4.5 Punkt C) 11. Abgrabungen und Aufschüttungen der ursprünglichen Satzung wird um den Satz ergänzt: „In der Planung sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen eingezeichnet.“

4.6 Es wird ergänzt der Punkt „C) 12 Abflussmulden / Abwasser / Niederschlagswasser:
Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume o- der Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

4.7 Es wird ergänzt der Punkt „D) 8. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes
Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grundwasser:

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Altlasten und Bodenschutz:

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Niederschlagswasser:

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.12.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Peiting, den 21.02.22



Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage von Peiting, im westlichen Teil des dortigen Industriegebiets, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nm. 2412/1 (TF, Schnalzstraße), 2448/2 (August-Moralt-Straße), 2459 (TF, August-Moralt-Straße), 2459/1 (TF, Verkehrsfläche Am Stein), 2487/5, 2488 und 2489, alle Gemarkung Peiting.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,34 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

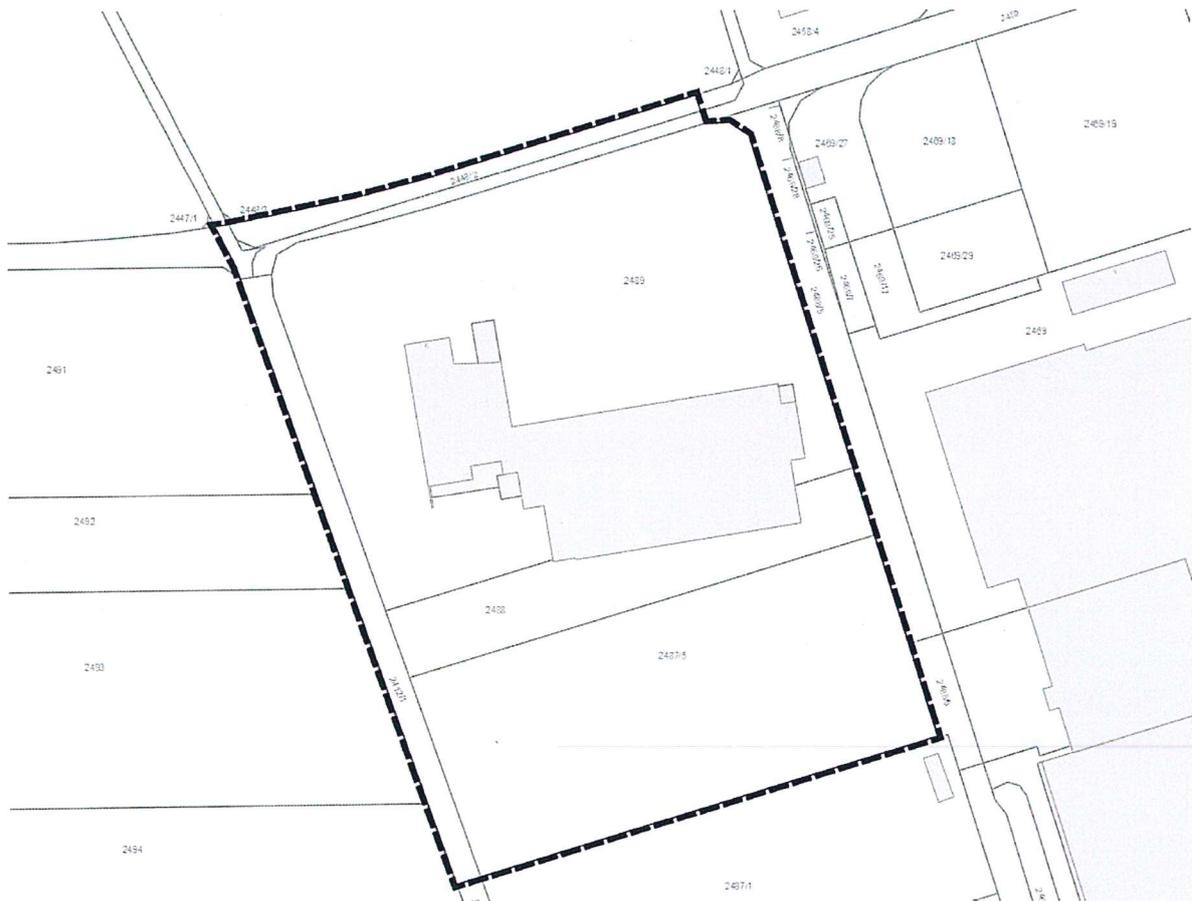


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

1. Veranlassung

Der Markt Peiting möchte der im Plangebiet angesiedelten Firma eine Betriebserweiterung ermöglichen. Durch diese soll die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes gesichert werden. Um die für die Erweiterung nötigen Gebäude errichten zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Dazu müssen die Baugrenzen angepasst sowie Grünflächen reduziert werden.

Um dies zu erreichen, stellt der Markt den gegenständlichen Plan auf. Durch klare Definition der Grün- und Verkehrsflächen im Plangebiet soll dennoch eine angemessene Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden. Die Satzung des ursprünglichen Bebauungsplanes bleibt in Kraft, wird jedoch geringfügig auf die veränderten Gegebenheiten angepasst.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region 17 Oberland dargelegt.

Der Markt Peiting liegt gemäß LEP im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihm ist dort eine Funktion als Mittelzentrum zugeordnet. Der Markt bildet dabei mit der Stadt Schongau ein Doppelzentrum.

Da es sich bei der Planung um eine geringfügige Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, der das ursprüngliche Vorhaben im moderaten Umfang erweitert, ist nicht davon auszugehen, dass die Planung den Zielen von Regionalplan oder Landesentwicklungsplan widerspricht.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Peiting verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde bereits für den zugrundeliegenden Bebauungsplan geändert und das betreffende Gebiet als Industriegebiet (GI) dargestellt. Da die gegenständliche Planung dieses Ziel weiterverfolgt und außerdem das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

3. Lage und Bestand

3.1 Derzeitige Bebauung

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung ist bereits als Firmengelände genutzt. Im Plangebiet finden sich die bisherigen Betriebsgebäude der dort ansässigen Firma sowie private Verkehrs- sowie Parkplatzflächen, umgeben von privaten Grünflächen.

3.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist teils bebaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt, teils als private Grünfläche genutzt. Es liegt weitgehend eben auf ca. 723.8 m ü NN.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodentyp „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im überwiegenden Teil des Plangebietes lehmige Böden guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird die bereits bestehende Nutzung im Plangebiet erhalten und die im Plangebiet ansässige Firma kann ihren Betrieb erweitern. Parkplatzflächen und Grünflächen werden klar definiert.

3.4 Denkmalschutz

Nordöstlich des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr. 234967 und der Akten-Nr. D-1-8231-0006. Es wird beschrieben als „Verebnetter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Durch den Abstand zum Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die gegenständliche Planung durch das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt wird.

Auch wenn aufgrund der teils großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch die Denkmäler ausgegangen werden kann, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Sollten derartige Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG zu verfahren (siehe auch ursprüngliche Planung unter „D) Hinweise“).

4. Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehenden Straßen, die nördlich am Plangebiet vorbeiführende August-Moralt-Straße. Diese mündet in die Schönriedlstraße, über welche das örtliche und überregionale Verkehrsnetz erreicht werden kann.

4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Das DWA Merkblatt M 153 II „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 II „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW sind zu beachten.

4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Durch die gegenständliche Planung wird der ursprüngliche Plan nur geringfügig geändert. So werden unter anderem die Baugrenzen dem gegenwärtigen Bauvorhaben der dort ansässigen Firma angepasst, um die Möglichkeit für eine Betriebserweiterung zu schaffen.

Darüber hinaus werden die Flächen für private Verkehrsflächen, private Grünflächen und die Pflanzstandorte im Plangebiet angepasst. Dadurch soll klar definiert werden, wo die für den Betrieb nötigen Parkplatzflächen geschaffen werden. Außerdem wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Schließlich finden sich in der Planzeichnungen Flächen für Abgrabungen. Diese liegen im Bereich bestehender sowie geplanter Sickermulden im Plangebiet.

Die untenstehenden Abbildungen 2 und 3 verdeutlichen die Änderungen der gegenständlichen Planung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan.



Abbildung 2: Ursprünglicher Bebauungsplan, unmaßstäblich Abbildung 3: gegenständliche Änderung, unmaßstäblich

4.3 Angewandtes Verfahren

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Wie die obenstehenden Abbildungen 2 und 3 verdeutlichen, wird durch die gegenständliche Änderung vor allem die Grünfläche im Nordosten der ursprünglichen Planung überbaut. Diese Maßnahme dient der Nachverdichtung im ursprünglichen Plangebiet. Da sich die bebaubare Fläche, hier die Baufenster, im Vergleich zum ursprünglichen Plan noch reduziert, wird die im § 13a BauGB genannte maximal bebaubare Grundstücksfläche nicht überschritten. Auch sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet großteils bereits gewerblich genutzt wird bzw. im südlichen Teil noch intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

4.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 3,34 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	gesamt	Anteil
Industriegebiet GI (davon innerhalb der Baugrenze)	17.017 m ² (13.744 m ²)	17.017 m ²	51 %
Fläche für private Verkehrsflächen und Parkplätze			
Private Verkehrsflächen	7.044 m ²	7.044 m ²	21,1 %
Verkehrsflächen			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.018 m ²	3.018 m ²	9,0 %
Grünflächen			
Private Grünfläche	6.319 m ²	6.319 m ²	18,9 %
Gesamtfläche		33.398 m ²	100 %

4.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „GI-Gebiet westlich der Schnalzstraße“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

4.6 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es sind keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen gekannt.

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 auf Verlangen vorzulegen.

4.7 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger LEW und die Deutsche Telekom wurden am Vorhaben beteiligt.

4.8 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Weilheim-Schonbau zu veranlassen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

6. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren, den 20.02.2022

Thomas Haag, Stadtplanier



Markt Peiting 21.02.22

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Osterrieder', written over a horizontal line.

Peter Osterrieder, Erster Bürgermeister