

Markt Peiting
Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan Nr. 87
„Kindergarten Jägerstraße“
gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 23.02.2021

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Peiting für den Bebauungsplan Nr. 87 „Kindergarten Jägerstraße“ gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt bei den Sportanlagen an der Kreuzung Uhrerskreuzweg und Jägerstraße. Es umfasst die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1363 (TF, Jägerstraße), 1369/9 (TF), 1371 (TF, Uhrerskreuzweg), Gemarkung Peiting. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,97 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.02.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§3 Art der Baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet festgesetzt.
- 3.1.1 Die östliche Teilfläche wird i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung „SO Kinder- und Jugendbetreuung“ und der Zweckbestimmung im Sinne einer Fläche für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) als Kindergarten, Kinderhort oder Kinderkrippe festgesetzt.
- 3.1.2 Die westliche Teilfläche wird i.S.d. § 10 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet für Erholung mit der Bezeichnung „SO Sportplätze“ und der Zweckbestimmung als Sportplatz festgesetzt.
- 3.2 Im Teilgebiet „SO Kinder- und Jugendbetreuung“ sind Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig, die der Betreuung und Versorgung von Kindern dienen, wie z.B.: Gebäude mit Gruppen-, Gemeinschafts- und Mehrzweckräumen, Küchen- und Sanitärräume, Ruheräume, Lager, etc. sowie Nebenanlagen (fest installierte Spielgeräte, Schuppen, Lagerräume, Einhausungen für Entsorgungsbehälter, Parkieranlagen, u. dgl.).
- 3.3 Im Teilgebiet „SO Sportplätze“ sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die sportlichen Zwecken dienen, wie z.B.: Basketball-, Fußball-, Volleyball-, Beach-Volleyball-Plätze und vergleichbare Anlagen sowie dafür dienliche Einrichtungen (Sitzbänke, Fangnetze, Lichtenanlagen, Banden, etc.).
- 3.4 Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO mit 0,25 H, mindestens aber 3 m.
- 3.5 Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen.

§4 Maß der Baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoss-, Grundflächen- und Geschossflächenzahlen. Diese Zahlen gelten als Obergrenzen i.S.d § 17 BauNVO. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
- 4.2 Die maximale Höhe der Gebäude wird auf 720,00 m üNN beschränkt.
- 4.3 Für betriebsbedingte, untergeordnete Bauteile (Aufzugsschächte, Lüftungsaufbauten u. dgl.) darf die Maximalhöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

- 4.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Hinweis: Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

- 4.5 Untergeschosse, Keller und dergleichen sind unzulässig.

§5 Bauweise

- 5.1 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Gebäudelänge bis 100 m.

§6 Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 24°, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie Flachdächer mit bis zu 4° Dachneigung zulässig.
- 6.2 Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern grundsätzlich mit Dachziegeln oder Betondachplatten in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Eine Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig. Dacheindeckungen mit schwarzbraunen oder schwarzgrauen Dachplatten sowie mit Wellplatten sind unzulässig. Pultdächer können auch mit Blech eingedeckt werden. Das Blech ist in dunkelbraunem oder dunkelgrünem Farbton zu streichen. Kupferblecheindeckungen sind auch ohne Anstrich zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Flachdächer sind möglichst zu begrünen.
- 6.3 Solarenergieanlagen müssen der Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht wesentlich überragen.
 Bei Flachdächern ist eine Aufständigung der Module zulässig, sofern die Modulunterkante nicht mehr als 0,40 m über der Dachfläche liegt.
- 6.4 Der Dachüberstand muss bei Satteldächern an der Traufseite der Gebäude mindestens 0,60 m, an der Giebelseite mindestens 1,20 m und bei Pultdächern, Garagen sowie Nebengebäuden mindestens 0,30 m betragen. Die Festsetzungen für Dachüberstände gelten nicht für Flachdächer.
- 6.5 Die Maximalhöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFB EG) liegt bei 712,00 m üNN.
- 6.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Bei Satteldächern sind sie parallel zur Dachfläche anzubringen. Die Anlagen müssen von Dachrändern mindestens 0,30 m Abstand halten.

§7 Grünordnung

- 7.1 Für die Grünflächen besteht an den durch Planzeichen festgesetzten Orten Pflanzbindung, wobei geringfügig (bis zu 2 m) vom Standort abgewichen werden darf. Es sind Gehölze gemäß der Pflanzliste zu wählen.
- 7.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.3 Pflanzliste
 Bei Neupflanzungen sind für Bäume generell, für Sträucher in Ortsrandbereichen heimische und standortgerechte Arten gemäß unten aufgeführter Listen zu verwenden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.

Bäume 1. Wuchsordnung, mind. STU 20/25

Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Hänge-Birke*
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung, mind. STU 18/20

Acer campestre	Feldahorn
Alnus sp.	Erlen-Arten (Schwarz- und Grau-Erle*)
Carpinus betulus	gewöhnliche Hainbuche*
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Normal- bis Großsträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kleinsträucher

Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix purpurea ‚Nana‘	Kugelweide

Kletterpflanzen

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	gewöhnliche Waldrebe

- 7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Für die Eingrünungsmaßnahmen ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrags erforderlich.

Hinweise:

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu achten.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

Die gesetzlichen Pflanzabstände richten sich nach Art. 48-50 AGBGB.

- 7.5 Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10. – 28.2.) oder nach Negativbefund des Vorhandenseins geschützter Vogelarten durch einen Fachkundigen durchgeführt werden.

§8 Einfriedungen, Freiflächengestaltung, Oberflächenwasser

- 8.1 Abweichend von § 2 Abs. 1 der Satzung des Marktes Peiting über Einfriedungen sind geschlossene Einfriedungen zulässig. Diese dürfen die Verkehrsübersicht nicht einschränken und müssen, zumindest abschnittsweise, mindestens 15 cm Bodenabstand aufweisen.
- 8.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 8.3 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem gesondertem Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 8.4 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

§9 Werbeanlagen

- 9.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Diese dürfen nicht freistehend, sondern müssen den Gebäuden zugeordnet sein und dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,00 m über dem Erdgeschossfußboden angebracht werden.
- 9.2 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen keine Verwendung finden.
Beleuchtung der Werbeanlagen ist daher nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft. Insbesondere darf die Ausleuchtung nicht dazu führen, dass eine Erleuchtung der Traufe des Ortsganges/ Giebels sowie der äußeren Dachflächen sichtbar ist. Werbeanlagen auf und an dem Dach sind unzulässig.

§10 Immissionsschutz

- 10.1 Für den Bereich wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Firma Tecum, Kempten, erstellt. Der Bericht Nr. 20.032-1 hierzu liegt in der Fassung vom 10.08.2020 vor.
Wegen der Lärmimmissionen der Kleinspielfelder ist die Anordnung so zu wählen, dass auf dem südlichen Platz die „leiseren“ Sportarten (z.B. Streetball und Basketball) situiert werden.
- 10.2 Für beide Kleinspielfelder sind entweder fugendichte Bandenlösungen von mindestens 3 m Höhe (Variante 3.0 des Gutachtens) einzurichten oder die Nutzungszeiten auf maximal 30 Minuten während des Ruhezeitraums von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und zugleich maximal 9 h im Zeitraum von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr (Variante 3.1 des Gutachtens) einzuschränken.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, wasserdichte Keller etc.) gegen Oberflächenwasser und Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hang- / bzw. Schichtwasserbildung hingewiesen.

11.2 Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

11.3 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

§12 Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht Nr. 20.032-1, vom 10.08.2020, erstellt durch TECUM GmbH, Kempten, Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) K. Fischer

§13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Kindergarten Jägerstraße“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.02.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Peiting, den

Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Fußballplatzes und östlich der Tennisplätze an der Kreuzung der Jägerstraße und dem Uhrerskreuzweg im östlichen Teil der Ortslage. Östlich grenzt der Bebauungsplan „An der Tiefenlache“ an, etwas westlich der Bebauungsplan „Zwischen Uhrerskreuzweg und Föhrenstraße“.

Es umfasst die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1363 (TF, Jägerstraße), 1369/9 (TF), 1371 (TF, Uhrerskreuzweg), Gemarkung Peiting. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (Siehe auch Lageplan Abbildung 1).

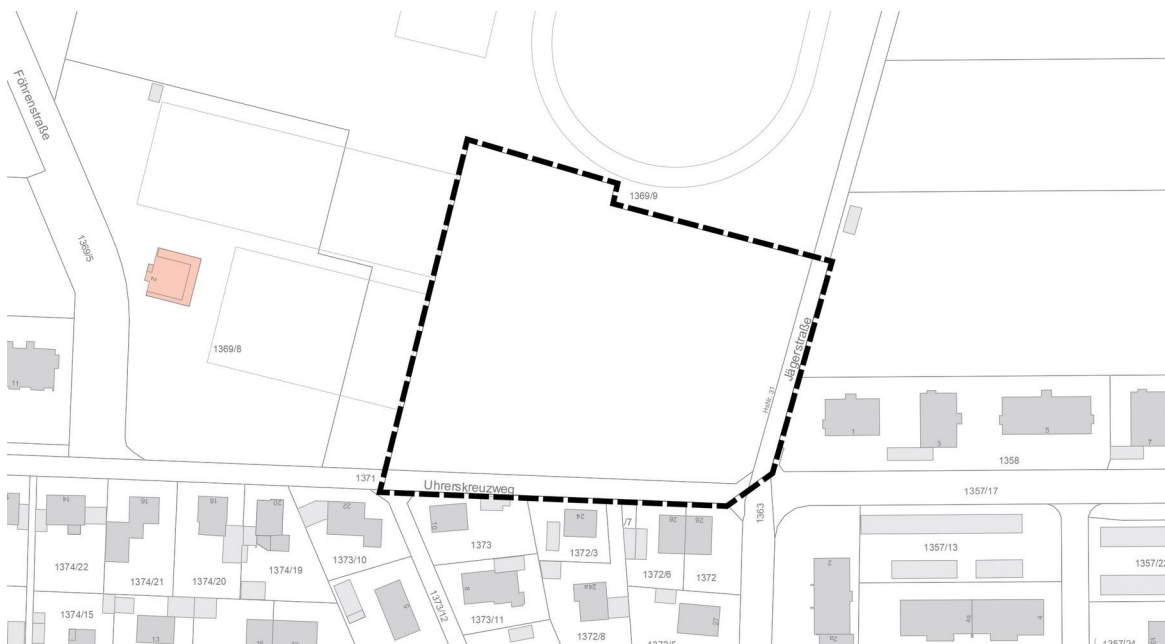


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere der Zuzug junger Familien erfordert, dass der Markt Betreuungseinrichtungen für die Kinder in angemessener Menge zur Verfügung stellt. Die bisherigen Kapazitäten reichen noch aus, doch in Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung und der gebotenen Modernisierungsmaßnahmen wird der Bestand mittelfristig nicht mehr ausreichen. Deshalb hat sich der Markt Peiting dazu entschlossen, an dieser gut erschlossenen und städtebaulich integrierten Lage einen Betreuungseinrichtung für Kinder zu entwickeln. Geplant ist bisher ein 5-gruppiger Kindergarten, der später nach Bedarf auch eine Erweiterung erhalten soll.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 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 Oberland (17) dargelegt. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein vereinfachtes Verfahren (§ 13a BauGB) mit Innenentwicklungscharakter. Übergeordnete Planungen stehen somit dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan / Gemeindliche Rahmenbedingungen

Der Markt Peiting verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die vorliegende Planung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Der Bereich liegt östlich des Ortszentrums, außerhalb der durch das ISEK erfassten Zone. Die gemeindliche Werbeanlagensatzung erfasst das Gebiet ebenfalls nicht. In der Fassung vom 24.10.2013 liegt die Einfriedungssatzung des Marktes Peiting vor, die das gesamte Gemeindegebiet beinhaltet.

4. Lage und Bestand

4.1 Geologie / Bodenkunde:

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein wassersensibler Bereich dargestellt (FNP Übersichtskarte Schutzgut Wasser und Boden, Typ Nr. 64a, Auen und Niedermoore): „Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos.“

Der umgebende Bereich ist bodenkundlich unauffällig (Typ Nr. 21): „Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke.“

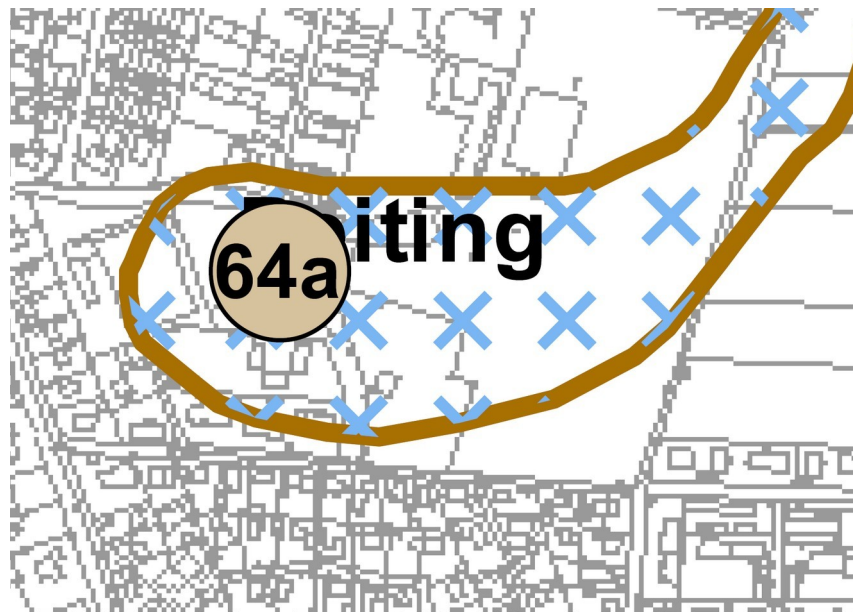


Abbildung 2: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem FNP Peiting,
ÜK Schutzgut Wasser und Boden, i.d.F. vom 23.07.2019,
Ersteller: Narr Rist Türk La, Marzling / Hesselberger GmbH, Wolfratshausen

Relief:

Das Plangebiet liegt bei 710,50 m üNN im Nordwesten (lokaler Tiefpunkt) bis ca. 712,20 m üNN an der Kreuzung (OK Gehweg).

Grundwasser:

Nach Bodengutachten ist bei ca. 709,49 m üNN mit Grundwasser zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand ist sehr gering. Bei Starkregenereignissen kann sich im o.g. wassersensiblen Bereich das Wasser anstauen. Oberflächennahe Geothermie: Gemäß Kartierung ist im Gebiet die Nutzung von Erdwärme möglich. Eingriffe in das Grundwasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Bereich vor.

4.2 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Die nicht überbauten Bereiche sind durch landwirtschaftliche intensive Grünstutzung geprägt, gelegentlich finden sportliche Tätigkeiten auf der Wiese statt. Hecken und Bäume prägen die straßenabgewandten Geltungsbereichsgrenzen. Jenseits einer Strauchhecke liegen im Westen die Tennisanlagen mit Sandplätzen an der Föhrenstraße. Dahinter folgt die Eissporthalle Peiting mit großem Parkplatz. Nördlich liegen Sportanlagen mit Tartan-Rennbahn sowie Basketball-Court und einer Fußballplatz-Rasenfläche. Das Grundstück liegt an der Kreuzung von Uhrenkreuzweg und Jägerstraße. Östlich schließen nach Norden hin landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. In südliche Richtungen liegt im Wesentlichen Wohnbebauung vor. Der westliche Bereich enthält vorwiegend zweigeschossige Satteldachbauten, der östliche Bereich (BBP „In der Tiefenlache“ und südlich davon) weist Wohnblöcke mit mehr Geschossen und teils mit Flachdächern auf. Die nördlichen Sportanlagenbauten haben, teils in Blech gedeckte, Flachdächer, das Eisstadion ein gestuftes Satteldach.

5. Planung

5.1 Verkehr

Das Gebiet wird über die Jägerstraße / den Uhrerskreuzweg erschlossen. Für den Bring- und Abholverkehr der Kinder ist der ca. 150 m nordwestlich gelegene Parkplatz mit Fußwegverbindung zum Kindergarten vorgesehen. Um Staus auf den beiden Straßen zu vermeiden sind direkt am Kindergarten keine Elternstellplätze geplant. Lediglich für Betriebs- oder Behindertenfahrzeuge werden Stellplätze innerhalb des Gebiets eingerichtet. Der Fußweg entlang der Ost- und Südkante wird ausgebaut und in das Gebietsinnere weitergeführt.

5.2 Technische Infrastruktur

Es erfolgt ein Ausbau der bestehenden Leitungsnetze des Uhrerskreuzweges und der Jägerstraße.

5.2.1 Strom, Gas, Telekommunikation

Im Bereich bestehen bereits Leitungsanschlüsse.

Die Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.

In 144 bis 205 m über dem Boden kreuzt eine Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.

5.2.2 Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser erfolgt über das auszubauende Leitungsnetz.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Der Umgang mit dem Oberflächenwasser erfordert auf Grund des niedrigen Grundwasserflurabstandes besondere Beachtung im Rahmen des Entwässerungsplanes (§ 3 Ziff. 6 Bauvorlagenverordnung).

Die Versickerung erfolgt über Mulden. Ein Notüberlauf in die nördlich verlaufenden Regenentwässerungskanäle bei der Freizeitsportanlage ist vorgesehen. Begrünte Dachflächen erzeugen einen begünstigenden Rückhalt der dort anfallenden Niederschlagsmengen. Für anfallendes Regenwasser bei Starkregenereignissen (wild abfließen-des Wasser!) sind geeignete Schutzmaßnahmen eigenverantwortlich einzurichten. Es werden Regenwasserzister-nen mit gedrosseltem Ablauf empfohlen. Dies kann so auch als Brauchwasser oder z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schä-den zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abflie-ßendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

Die anfallenden Schmutzwasser werden über das bestehende Abwasserkanalsystem in der Jägerstraße nach den geltenden technischen Regularien abgeleitet.

Nach wasserrechtlicher Genehmigung kann oberflächennahe Geothermie zur umweltschonenden Energieent-nahme sowie -zuführung (Heizen und Kühlen) genutzt werden.

Ergänzende Hinweise zum Wasserrecht:

Der Planbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Das Vorhaben befindet sich in einem wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaus-halt Rücksicht genommen werden muss. Auf der anderen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst wer-den. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt wer-den. Hiernach sind insbesondere nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser wird deshalb hingewiesen. Gefährdungen, insbesondere durch korrespondierendes Grundwasser können aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich in diesen Fällen die Keller wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren. Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, was zu erwarten ist, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen, wobei das dem verfahrengegenständlichen Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben definitiv von der Erlaubnispflichtigkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 8 Abs. 1 und § 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 2 NWFreiV umfasst wird. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist zu gegebener Zeit zu beantragen.

Für die geplante geothermische Nutzung des Grundwassers ist zu gegebener Zeit die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (Art. 15, 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG).

5.3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden Sondergebietsnutzungen festgesetzt. Aufgeteilt auf einen östlichen und einen westlichen Teil werden diese Nutzungsarten konkretisiert. Wohnnutzungen, auch in der Form von betriebsbezogenem Wohnen, sind nicht vorgesehen. Für Abstandsflächen sollen die selben Maßgaben, wie sie nach BayBO bis 31.01.2021 in Gewerbegebieten zulässig gewesen sind, also 0,25 H, mindestens 3 m, gelten.

Der östliche Teil der Sonderbauflächen ist für Anlage für einen konkreten sozialen Zweck des Gemeinbedarfs vorgesehen. Passend zur Zweckbestimmung erhält das Gebiet die Bezeichnung „**SO Kinder- und Jugendbetreuung**“ und zählt zu den sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 1 BauNVO. Die Satzung setzt für diesen Bereich bauliche Strukturen für zulässig fest, die beim Betrieb einer Betreuungseinrichtung für Kinder notwendig bzw. dienlich sind. Diese Liste ist nicht abschließend formuliert, um ein modernes und angemessenes Raum- und Flächenangebot für eine möglichst optimale, kindgerechte Betreuung des Nachwuchses zu ermöglichen.

Westlich des Kindergartens, in etwa im Bereich der beiden bestehenden kleinen Tennisplätze, wird für Nutzungen des Komplexes „Freizeit, Sport- und Erholung“ das Sondergebiet „**SO Sportplätze**“ ausgewiesen. In diesem Sondergebiet für Erholungszwecke (§ 10 Abs. 2 BauNVO) sollen Sportplätze verschiedenster Art errichtet bzw. weiterbetrieben werden können. Es dient der Unterbringung von diversen Sportarten, die einen vorgefertigten Platz benötigen. Tartan, Rasen, Beton oder andere Untergründe sind hierfür denkbar. Körbe, Bords, Rampen, Einfriedungen und dergleichen, die für den jeweiligen Sportarten dienen, sollen ebenso, wie sekundäre Nebenanlagen (Sitzbänke, Beleuchtungen, Entwässerungen, Schutzeinrichtungen usw.) zulässig sein. Aus immissionstechnischen Gründen ist zum Schutz vor schädlichen Lärmemissionen dieser Flächen entweder eine Lärm dämmende Einhausung oder die Nutzungsbegrenzung innerhalb gewisser Zeiträume erforderlich (siehe Immissionsschutz). Von der Einrichtung „besonders lauter“ Spielangebote sollte abgesehen werden.

6. Maß der Baulichen Nutzung und Gestaltung

Das Maß der baulichen wird begrenzt durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Die Maximalhöhe der Gebäude dient der Einfügung in den städtebaulichen Kontext und vermittelt zwischen der höheren Bebauung an der Peter-Schelle-Straße und den niedrigeren Gebäuden der Umgebung. Technische Dachaufbauten über dieses Maß hinaus werden als unschädlich angesehen. Innerhalb der Sondergebiete werden die Abstandsflächen mit 0,25 H, mindestens 3 m, nach Art. 6 BayBO (alt) bemessen. Da es sich nicht um ein Sondergebiet für Wohnnutzung handelt ist die Verkürzung der Abstandsflächen vertretbar. Von der Anwendung GE- bzw. GI-typischer Abstandsflächen mit 0,2 H wurde abgesehen, da der dortige Nutzungscharakter nicht dem des Sondergebietes entspricht. Für die zulässigen Anlagen gelten auf Genehmigungs- und Betriebsebene bereits ausreichend eng gefasste Regularien, um gesunde Verhältnisse sicherzustellen. Von einer engeren Fassung der Abstandsregel wurde daher abgesehen.

Für den Bereich für die Kinder- und Jugendbetreuung sind Grund- und Geschossflächenzahlen vorgesehen, die den Versiegelungsgrad beschränken und eine gute Durchgrünung sicherstellen sollen. Für die Sportplätze ist keine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in Form von GRZ und GFZ vorgesehen, da keine Beeinträchtigung von Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten ist. Die möglichen Nutzungsarten sowie die maximale Höhe der baulichen Einrichtungen sind ausreichend, um dies sicherzustellen.

Die Eishalle und die Sportanlagen im Norden prägen bereits den Gesamteindruck des Quartieres gegenüber der divers gestalteten Wohnbebauung. Daher sind neben den relativ flachen Satteldächern auch Pult- und Flachdachvarianten für zulässig erklärt worden. Für eine Einrichtung mit Gemeinbedarfsfunktion sind Gebäude mit oft mit Wiedererkennungswert und individueller Architektur zu gestalten. Daher wird hier aus baukulturellen

Gründen ein vertretbarer Freiheitsgrad eingeräumt. Für die Dachgestaltung wurden Festsetzungen vorgenommen, die für das Ortsbild schädliche Auswirkungen vermeiden sollen. Flachdachbauten sollen einen ökologisch möglichst hohen Beitrag leisten, weshalb die Begrünung vorgesehen ist. Von einer Vollbegrünung oder detaillierteren Festsetzung wurde abgesehen, da aus betrieblichen oder technischen Gründen die Gestaltung der Dächer auch halboffene Zonen oder Aufenthaltsbereiche erforderlich werden könnten. Solarenergieanlagen sind auf die Dachneigung abzustimmen. Für Flachdächer ist eine Aufständigung zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht, jedoch mit der Oberkante von maximal 0,40 m über der Flachdachfläche.

Auf Grund der besonderen Natur von Kindergärten ist hier die Einfriedung zulässig. Gleiches gilt für die Sportflächen, da hier aus Gründen der Verkehrssicherung und der Sicherheit der Passanten Umzäunungen erforderlich werden können. Grundsätzlich sollte bei der Freiflächengestaltung auf eine einladende und behindertengerechte Gestaltung geachtet werden.

7. Grünordnung

7.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind möglichst als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen (siehe Pflanzliste). Für die Eingriffsmaßnahmen ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrages erforderlich.

Flachdächer sollen auf den nicht anderweitig benötigten Teilen eine Begrünung aufweisen, da so ein Beitrag zum Kleinklima und Retention von Niederschlagswasser geleistet werden kann. Zur Definition des Straßenraumes und als Wegebegleitgrün sind Gehölzstandorte vorgesehen.

Die Baumstandorte im Gebiet dienen zudem der Verbesserung des Mikroklimas und als Schattenspender. Auf Standorte innerhalb der Baugrenzen wurde verzichtet. Die Pflanzungen werden, insbesondere in diesem Bereich, erst über den Freiflächengestaltungsplan verbindlich.

Die bestehenden Gehölze im Südwesten des Geltungsbereiches sollen erhalten werden. Zur Rennbahn im Norden wird eine Grünfläche mit Gehölzen vorgesehen, um die verschiedenen Nutzungen mit einer Grünzäsur voneinander erkennbar zu trennen.

Die Anlage von Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung begünstigen zusätzlich das kleinräumige Klima und beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

7.2 Freiflächengestaltung

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (üblicherweise M 1:200) enthält regelmäßig Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte mit den zu pflanzenden Arten, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen.

7.3 Artenschutz

Für den Bereich wurde eine Potentialanalyse bzgl. Artenschutzrechtlich relevanter Arten, Stand 20.07.20, von H. Rösel, Landschaftsökologe, Schmiechen, durchgeführt. Diese kommt zum Schluss, dass außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar bei Rodungsarbeiten nicht mit einer Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen ist. Sollen dennoch innerhalb des Zeitraums Rodungsarbeiten durchzuführen sein ist vorher mit fachlicher Begleitung sicherzustellen, dass keine geschützten Vögel im Gehölz sind. Es wird empfohlen, dies mit der Abteilung Naturschutz beim Landratsamt abzustimmen und zu Protokollieren.

7.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB.

(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.)

7.5 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

7.5.1 Schutzgut Boden

Die Böden sind zum Teil grundwasserbeeinflusst und weisen eine mittlere Eignung zum Schadstoffrückhalt auf. Durch den Kindergarten, der nicht unterkellert wird, wird mit den Fußwegen und Außenanlagen Boden versiegelt. Die Versiegelung im Bereich des Kindergartens bleibt bei einem geringen Maß (GRZ 0,35), im Bereich der Sportplätze wird sie in etwa gleich bleiben. Mit dem Oberboden wird sparsam umgegangen und auf einen niedrigen Versiegelungsgrad Wert gelegt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes wird nicht gegeben sein.

7.5.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Reliefbedingt ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand ist niedrig, weshalb kein Keller ausgebildet werden wird. Durch die Versiegelung wird die flächige Versickerung etwas erschwert. Begrünte Flachdächer reduzieren den Verlust von Retentionsvermögen der Oberfläche wieder, ebenso die gärtnerische Gestaltung der Grünbereiche. Durch Schutzmaßnahmen bei Bautätigkeiten und bei regelkonformer Baustelleneinrichtung ist eine Gefährdung des Grundwassers unwahrscheinlich. Durch den Betrieb und die Gebäude werden keine direkten, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

7.5.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Grünlandflächen sind kleinräumig und liefern nur einen geringen Beitrag bei der Kaltluftentstehung. Sie liegen nicht in Frischluftschneisen. Immissionen durch den Straßenverkehr bestehen hier bereits. Die grünordnerische Gestaltung wird Teile der Heizungsemissionen wieder kompensieren können. Nach Umsetzung der Gehölzpflanzungen wird der Bereich voraussichtlich dieses Schutzgut durch Schatteninseln und erhöhte Sauerstoffproduktion der Bäume eher verbessern als verschlechtern.

7.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Habitats sind auf Grund der Lage an der Straße und den Sportanlagen vorbelastet. Die Diversität ist jenseits der Baum- und Heckenbereiche gering. Das artenschutzfachliche Potential ist gering. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird die Nischenverfügbarkeit erhöht. Durch Bauten und Verkehrsflächen verloren gehende Grasflächen werden durch gärtnerische Anlagen und Baumpflanzungen kompensiert. Zum Vogelschutz sind Rodungen mit Auflagen versehen. Die Betroffenheit dieses Schutzgutes fällt gering aus.

7.5.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Das Gebiet liegt an Verkehrswegen und in der Nähe von Sportanlagen. Bisher konnte im Vereinsrahmen auf den Flächen Naherholung stattfinden. Künftig werden für, voraussichtlich vorwiegend jüngere Bevölkerungsschichten, frei zugängliche Sportanlagen zur Verfügung stehen. Die Lärmemissionen werden für die benachbarte Wohnbebauung, wie für die Kinderbetreuungseinrichtung, durch geeignete Maßnahmen auf einem verträglichen Maß gehalten. Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

7.5.6 Schutzgut Landschaft

Der Bereich befindet sich bereits im wahrgenommenen Siedlungsbereich der Ortslage Peiting. Eine Wirkung in die Landschaft hinein findet nur eingeschränkt statt. Nach dem Ende der Bautätigkeiten fügt sich der Bereich in den Siedlungsbereich ein. Mit Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Durchgrünung der Ortslage verbessert und ein harmonischer Übergang zur freien Feldflur sichergestellt.

7.5.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen. Mit Auswirkungen auf dieses Schutzgut ist nicht zu rechnen.

7.5.8 Regenerative Energien

Der Untergrund ist für Geothermie geeignet. Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und trifft für umweltschonende Energiegewinnung geeignete Festsetzungen.

7.5.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Der niedrige Grundwasserflurabstand beeinflusst die Wasser- und Bodensituation im Gebiet. Versickerungseignung, Schutz gegen eindringendes Wasser und Maßnahmen zur Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers sind auf Ebene der Erschließungsplanung sorgfältig abzustimmen. Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen, um bereits im Vorhinein die Versiegelung gering und damit das Retentions- und Versickerungsvermögen der Oberflächen möglichst zu erhalten.

8. Immissionsschutz / Umweltgestaltung

8.1 Schalltechnische Begutachtung

Für das Plangebiet wurde vom Büro Tecum, Kempten eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Bericht Nr. 20.032-1, vom 10.08.2020, liefert die Grundlagen für die Festsetzungen zum Immissionsschutz. Hierin wurden die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung und den künftigen Kindergarten betrachtet. Beide Varianten der Festsetzungen, sei es die Bandenlösung oder die Einschränkung der Nutzungszeiten, können demnach sicherstellen, dass es keine Überschreitungen der anzusetzenden Richtwerte geben wird. Als Optionen für den Immissionsschutz werden Bandenlösungen oder Einschränkungen der Nutzungszeiten vorgegeben. Eine dieser Varianten ist zu wählen.

Die Ausbildung der nötigen Banden sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Nachrichtlich ist die Position der Schallschutzwände in der Planzeichnung dargestellt.

Die in der schalltechnischen Untersuchung dargelegten Einschränkungen der Nutzungszeiten können durch gemeindliche Verordnung und Beschilderung umgesetzt werden. Verstöße dagegen sind damit auf ordnungsrechtlichem Wege (bis hin zu Bußgeldern und Platzverweisen) durchsetzbar. Es wird empfohlen, zur Nachvollziehbarkeit eine mindestens 90 Minuten umfassende mittägliche (im Zeitraum von 13:00 – 15:00) Unterbrechung der Nutzungszeit von maximal 9h während eines Tages (Zeitraum von 8:00 bis 20:00) vorzusehen.

8.2 Bodenschutz

Grundsätzlich ist die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten.

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

8.3 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch als Teil der Fassade und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Markt Peiting zur Verfügung gestellte digitale Flurkarte (UTM-Koordinaten) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Peiting,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Peter Ostenrieder,
Erster Bürgermeister