



Markt Peiting

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 83 a
„Drosselstraße Teil 2“**

Teil E - Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 09.03.2021

Verfasser:



Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Telefax: 08161-98928-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Tobias Ehnes

und

dipl.ing. rudi & monika sodomann
architekten & stadtplaner
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung | 3 |
| 2 | Planungsrechtlich Voraussetzungen | 3 |
| 2.1 | Regionalplan..... | 3 |
| 2.2 | Verfahren..... | 3 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 2.4 | Bestehende Bebauungspläne..... | 4 |
| 3 | Beschreibung des Geltungsbereiches | 5 |
| 3.1 | Lage, Zuschnitt und Erschließung des Geltungsbereiches..... | 5 |
| 3.2 | Planungserfordernis der Grenzen des Geltungsbereiches..... | 5 |
| 3.3 | Topographie | 5 |
| 3.4 | Derzeitige Nutzung, Vegetationsbestand | 6 |
| 3.5 | Bauliche Umgebung | 6 |
| 3.6 | Vorhandene Belastungen des Planungsgebietes..... | 6 |
| 4 | Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs | 7 |
| 4.1 | Erschließung, Modellierung des Geländes..... | 7 |
| 4.2 | Art und Maß der Nutzung..... | 7 |
| 4.3 | Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Höhenentwicklung | 7 |
| 4.4 | Bauweisen, Gebäudetypologien | 8 |
| 4.5 | Ruhender Verkehr | 8 |
| 4.6 | Gestaltung | 8 |
| 4.7 | Grünordnung | 9 |
| 5 | Immissionen aus dem Bahnverkehr..... | 9 |
| 6 | Ver- und Entsorgung des Baugebiets | 10 |
| 7 | Auswirkungen der Planung | 10 |
| 8 | Klimaschutz | 10 |
| 9 | Natur- und Umweltschutz..... | 10 |
| 10 | Planungsdaten..... | 12 |
| 11 | Anlagen | 12 |

1 Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau im Markt Peiting, veranlasst die Marktgemeinde dort, wo sie selbst über Grundstücke verfügt oder Miteigentumsanteile an Grundstücken hat, geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung kostengünstige Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Eine dieser Flächen stellt der Bereich östlich der Drosselstraße, südlich und westlich des Unterfeldwegs und nördlich des Starenwegs dar. Aus diesem Grund beschloss der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „zwischen Drosselstraße und Unterfeldweg“.

2 Planungsrechtlich Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Oberland stellt den Markt Peiting als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Schnittpunkt der regionalen Nord-Süd-Entwicklungsachse und der überregionalen Ost-West-Entwicklungsachse dar.

Peiting liegt in der Fremdenverkehrsregion Pfaffenwinkel in einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Siedlungsentwicklung soll dabei „dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.“

Zudem soll die Siedlungstätigkeit „an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.“

„Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken.“ Die Siedlungstätigkeit soll dabei „auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden.“

„Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden“.

2.2 Verfahren

Da der Geltungsbereich (13.757 m²) direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich der Drosselstraße, nördlich des Starenwegs anschließt und sich die ausgewiesene Grundfläche weit unter dem Schwellenbereich von 10.000 m² befindet, wird der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt und auf einen Umweltbericht und die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet.

2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich befindlichen Flächen nördlich des Starenwegs, östlich der Drosselstraße und westlich des Unterfeldwegs als Wohnbaufläche dar, während die Fläche östlich des Unterfeldwegs als Grünfläche dargestellt ist, von der ein Teilbereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet ist.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den Bebauungsplan „Drosselstraße Teil 1“ am Starenweg sowie an der Südostecke an den Bebauungsplan „Unterfeldweg 1“ an.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage, Zuschnitt und Erschließung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Markts Peiting östlich der Drosselstraße, nördlich des Starenwegs, südlich des Unterfeldwegs und westlich der Bahnlinie Schongau - Peißenberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht im Wesentlichen aus 3 Teil- bzw. Nutzungsbereichen:

Der westliche Teilbereich erstreckt sich vom Ostrand der Drosselstraße ca. 64 m nach Osten und umfasst die Fl.Nrn. 797 und 797/1.

Der mittlere Teilbereich umfasst die Fl.Nr. 798 und reicht von der Ostgrenze der Fl.Nrn. 797 und 797/1 bis zum Unterfeldweg mit der Fl.Nr. 796, der die vorgenannten Flurstücke im Osten und Norden einfasst und mit dem Starenweg und der Drosselstraße einen Erschließungsring um die vorgenannten Grundstücke legt.

Der östliche Teilbereich reicht vom Unterfeldweg nach Osten bis zum Bahndamm der Bahnlinie Schongau – Peißenberg im Osten und wird im Süden durch die bestehende Bebauung am Unterfeldweg (B-Plan Unterfeldweg/1) begrenzt. Die Nordgrenze bildet die östliche Verlängerung des nördlichen Unterfeldwegs.

Vom Planungsgebiet ist das Marktzentrum mit öffentlicher Verwaltung, Bushaltestellen und den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf knapp 1 km entfernt, der Bahnhof Peiting Nord befindet sich in etwa 450 m Entfernung.

Die individuelle verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt vom Marktzentrum über die Münchener Straße und den Unterfeldweg.

Peiting liegt mit 2 Bahnhöfen an der Bahnstrecke Schongau - Peißenberg, zusätzlich stellen 2 RVO-Buslinien eine ÖPNV- Verbindung zu den Nachbarorten dar.

3.2 Planungserfordernis der Grenzen des Geltungsbereiches

Der Markt Peiting beabsichtigt derzeit nur den mittleren Teilbereich auf Fl.Nr. 798 der Gemarkung Peiting als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die Einbeziehung der westlich und östlich angrenzenden Flächen als Grünflächen soll sicherstellen, dass diese nicht einem Baurecht nach § 34 BauGB anheimfallen und später - wenn entsprechende Entwicklungswünsche der Eigentümer vorliegen - ebenfalls einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan unterzogen werden können.

3.3 Topographie

Das Planungsgebiet liegt gegenüber dem Starenweg und der Drosselstraße in einer Senke und steigt von der Nordostecke (tiefster Punkt ca. 709 m ü.NN) zur Südwestecke (Ecke Starenweg – Drosselstraße) bis auf 715,5 m ü. NN leicht an. Der Starenweg und die Drosselstraße liegen gegenüber dem Urgelände des Geltungsbereichs leicht erhöht auf Böschungen, die im Osten nur einen geringen Höhenunterschied zum Planungsgelände aufweisen (ca. 0,8 m), im weiteren Verlauf nach Südwesten jedoch in einem deutlichen Höhengsprung von bis zu 2,0 m Höhe münden. Die Drosselstraße liegt durchschnittlich zwischen 1,0 und 1,5 m höher als das Urgelände des Planungsgebiets.

3.4 Derzeitige Nutzung, Vegetationsbestand

Derzeit wird das Planungsgebiet zwischen Drosselstraße und Unterfeldweg als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teilbereich zwischen Unterfeldweg und Bahndamm wird im südlichen Teil als Grabeland genutzt und weist im nördlichen Teil einen dichten Gehölzbestand auf.

3.5 Bauliche Umgebung

Die nachbarliche Bebauung des Planungsgebiets auf der Südseite des Starenwegs und der Westseite der Drosselstraße besteht aus Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen bis zu ca. 6,0 m Wandhöhe und flach geneigten Satteldächern. In jüngster Zeit wurde diese Bebauung durch 2 Mehrfamilienhäuser am Starenweg ergänzt, die 3 Vollgeschosse mit einem flach geneigten Pultdach aufweisen.

An der Südostecke, östlich des Unterfeldwegs bestehen weitere 2 Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und flach geneigten Satteldächern.

3.6 Vorhandene Belastungen des Planungsgebietes

3.6.1 Schallimmissionen

Wegen der vorhandenen Bahnlinie Schongau – Peißenberg im Osten ist in deren Nahbereich mit Lärmimmissionen zu rechnen. Um deren Auswirkungen beurteilen zu können, wurde seitens der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis dem schalltechnischen Bericht 19043_bpl_sch_gu01_v1 des Büros Hils Consult vom 16.08.2019 zu entnehmen ist, das Bestandteil der Begründung ist.

Dazu ergänzend wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis dem Bericht 19043_ers_gu01_v1 des Büros Hils Consult vom 15.11.2019 zu entnehmen ist und ebenfalls Bestandteil der Begründung ist.

3.6.2 Altlasten

Das Flurstück Nr. 795 der Gemarkung Peiting ist mit der Katasternummer 19000787 im Altlastenkataster, Stand: 27.03.2019 eingetragen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Gebiet „Unterfeldweg 1“ wurde eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Es liegt ein Untersuchungsbericht des Labors Dr. Blasy und Busse, sowie eine gutachterliche Beurteilung des Ing. Büros Dr. Denzer GmbH (beide aus dem Jahre 1997) vor. Aus den Untersuchungsunterlagen geht hervor, dass das Teilgrundstück der Flurnummer 795, Gemarkung Peiting, eine verfüllte Kiesgrube ist.

Andere Flurnummern, welche an die Drosselstraße angrenzen, sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 27.03.2019, eingetragen.

3.6.3 Stromfreileitung

Zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich von einer Stromfreileitung von der Südwestecke nach Nordosten überquert. Diese Leitung wurde jedoch im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das Baugelände unterirdisch verlegt.

4 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

4.1 Erschließung, Modellierung des Geländes

Die Erschließung des Baugebiets greift die bereits vorhandene Verkehrsfläche des Unterfeldwegs auf und sieht deren Ausbau zu einer Anliegerstraße mit 1,5 m breitem Fußweg auf der Westseite und 5,0 m breiter Fahrbahn vor. Mit dem Endausbau des Unterfeldwegs entsteht damit zusammen mit der Drosselstraße und dem Starenweg ein Erschließungsring, der das künftige Baugebiet einfasst.

Zur Erschließung der inneren Bauflächen wird an den Unterfeldweg eine kleine Erschließungsschleife angehängt. Da durch die Hochlage des Starenwegs eine direkte Erschließung der südlichen Parzellen nicht möglich ist, muss die innere Erschließungsschleife bis an die Nordgrenze der südlichen Bauparzellen herangeführt werden.

Um eine künftige Verbindung mit dem westlich angrenzenden Flächen zu ermöglichen, wird im Süden eine 3,5 m breite öffentliche Grünfläche an die Straßenschleife angehängt, die bei Bedarf später als Infrastrukturtrasse mit darüberliegendem Geh- und Radweg genutzt werden kann.

Um eine moderate Neigung des Unterfeldwegs an dessen Nordwestecke zu erreichen, muss dort der Straßenbaukörper gegenüber dem dortigen Urgelände (ca. 709 m ü.NN) um ca. 1,2 m angehoben werden.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Wie bereits eingangs erläutert, wird das Plangebiet nur auf Fl.Nr. 798 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die westlich und östlich angrenzenden Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt. Damit ergibt sich für den westlichen Teilbereich eine zeitlich begrenzte Abweichung zur Darstellung des Flächennutzungsplans.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine mit der Ortsmitte konkurrierenden Nutzungen eingerichtet werden sollen.

Das Maß der Nutzung wird über die max. Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl sowie die max. Wandhöhe festgesetzt. Die Dichte im westlichen Teil der Wohnbaufläche orientiert sich dabei an der Dichte der angrenzenden Nachbarschaft und weist eine GFZ von 0,42 auf, welche zum östlichen Bereich moderat bis auf GFZ 0,5 ansteigt.

Im südlichen Randbereich erreicht die Dichte eine GFZ von 0,61. Die höheren Dichten im östlichen und südlichen Randbereich sind dem dort geplanten Einheimischenprogramm geschuldet, mit dem möglichst kostengünstiger Wohnraum auf knappen Grundstücken geschaffen werden soll.

Die maximal zulässigen Außenwandhöhen beziehen sich je Bauraum auf festgesetzte Bezugshöhen über dem Meeresspiegel, welche in etwa vom bestehenden Gelände und den angrenzenden Straßenhöhen abgeleitet wurden.

4.3 Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Höhenentwicklung

Mit der geplanten Bebauung wird eine städtebauliche „Lücke“ im nordwestlichen Ortsteil von Peiting gefüllt, die aufgrund ihrer topographischen Tieflage zwischen Bahndamm und

Drosselstraße keine große Außenwirkung entfalten wird, zumal der Flächennutzungsplan im Norden eine weitere Siedlungsentwicklung beabsichtigt.

Insofern wird durch die festgesetzte Höhenentwicklung mit 2 Vollgeschossen und maximal 35° geneigtem Satteldach (wahlweise maximal 19° geneigtem Pultdach) die überwiegend vorhandene Baustruktur aufgegriffen und innerhalb des Geltungsbereichs fortgeführt.

Die geplanten Geschosswohnungsbauten am Südrand erhalten 3 Vollgeschosse, dessen oberstes Vollgeschoss jedoch ein Dachgeschoss mit einem Kniestock von ca. 1,2 m über dem 2. Vollgeschoss ist und damit nur eine geringfügig höhere Wandhöhe als die Einfamilienhäuser im Baugebiet aufweist. Gegenüber dem Starenweg entwickelt die Bebauung eine geringere Höhe, da der Starenweg ca. 1 m höher als das Gelände der Geschosswohnungsbauung liegt.

Sollte die Realisierung von Pultdächern gewünscht werden, können diese an der Firstseite eine maximal 3 m höhere Wandhöhe als die festgesetzten Wandhöhen an den Traufseiten der Gebäude erhalten.

4.4 Bauweisen, Gebäudetypologien

Im Baugebiet sind unterschiedliche Bauweisen und Gebäudetypologien vorgesehen:

Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Unterfeldwegs (WA 4 und 6) sollen breite (9,25 m – 10 m) Doppelhäuser mit geringer Haustiefe (8,5 m) entstehen, deren schützenswerte Aufenthaltsräume alle nach Westen orientiert werden können und auf der Ostseite in Richtung Bahnlinie nur dienende Räume (Bäder, Küchen, Treppenträume) aufweisen (siehe Grundrissnachweise im Anhang). Durch die große Breite der Gebäude entstehen gut nutzbare, quadratische Gartenflächen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 798 und innerhalb der Wohnbauflächen sind südorientierte Einzelhäuser mit großzügigen Grundflächen vorgesehen. Dort können wahlweise auch knapp bemessene Doppelhäuser errichtet werden.

Am Südrand zum Starenweg sind 2 Einzelhäuser geplant, die dem Geschosswohnungsbau dienen sollen.

4.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird bei den Einfamilienhäusern entsprechend der Stellplatzsatzung des Markts Peiting in oberirdischen Garagen oder Carports und offenen Stellplätzen nachgewiesen, die den jeweiligen Wohnhäusern direkt zugeordnet sind.

Der Stellplatzbedarf der beiden Geschosswohnungsbauten wird zur Hälfte in einer Tiefgarage und zur Hälfte auf oberirdischen Flächen nachgewiesen.

Während Garagen/Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen, können die oberirdischen Stellplätze auch außerhalb des Bauraums an geeigneter Stelle nachgewiesen werden.

4.6 Gestaltung

In Anlehnung an die nähere bauliche Umgebung wird das für die Region typische Satteldach festgesetzt. Alternativ kann auch ein Walm- oder Pultdach errichtet werden.

Die Dachneigung der Satteldächer wurde auf Wunsch des Markts Peiting etwas steiler als die der Dächer der Umgebung festgesetzt, damit ein gewisses Ausbaupotential in den

Dachgeschossen vorhanden ist und diese mit entsprechenden Dachaufbauten belichtet werden können.

Sonstige Gestaltungsvorgaben beschränken sich auf die für das Erscheinungsbild einer Siedlung wesentlichen Parameter, wie Dacheindeckung, Fassadenmaterialien und Einfriedungen.

4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Gestaltung bzw. Grünausstattung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie die quantitativen Anforderungen der Begrünung der privaten Gartenflächen.

Bei Reihenpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Durchgrünung im Bereich der privaten Hausgärten ist mindestens ein Baum je angefangener 200 m² zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden, die anderen Baumstandorte sind frei wählbar.

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Während die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen entlang von Starenweg und Unterfeldweg sowie der öffentlichen Grünfläche in ihrer Lage festgesetzt sind, können die weiteren Baumstandorte entwurfsbedingt variieren. Damit wird zum einen ein einheitliches Straßenbild insbesondere entlang der Haupteerschließungswege gesichert, während gleichzeitig, auch in Hinblick auf die fließenden Baugrenzen, eine gewisse Flexibilität in den weiteren Bauräumen gewährleistet wird.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese mit den festgelegten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen sind.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten können die Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt minimiert werden.

Als soziales und kommunikatives Zentrum der künftigen Wohnbauentwicklung dient ein kleiner öffentlicher Kinderspielplatz, der in der Schnittstelle der umgebenden Erschließungsstraßen und Wege liegt.

5 Immissionen aus dem Bahnverkehr

Aus den in Kap. 3.6.1 zitierten schall- und erschütterungstechnischen Untersuchungen geht hervor, dass lediglich bei den Ostfassaden der Bauräume im WA 4 geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zur DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (von 55/45 dB(A) tags/nachts) um bis zu 2 dB(A) vorliegen. Die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hingegen eingehalten und um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

In den Bauräumen des WA 4 wurde deshalb festgesetzt, dass schützenswerte Aufenthaltsräume nach Westen zu orientieren sind bzw. ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der West- oder Südseite besitzen müssen.

Aus erschütterungstechnischer Sicht werden im mit Gebäuden überplanten Bereich überall die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 eingehalten. Dies gilt auch für die Richtwerte nach Nr. 6.2 der TA Lärm den sekundären Luftschall betreffend.

6 Ver- und Entsorgung des Baugebiets

Durch die Tieflage des Baugebiets ist ein Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz nicht möglich. Der Markt Peiting plant deshalb an der Nordostecke des Geltungsbereichs eine Abwassertrasse, die unter der Bahnlinie Schongau-Peißenberg nach Osten zur Siedlung östlich der Bahntrasse geführt wird.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des Versorgungsnetzes der gemeindlichen Wasserwerke sichergestellt.

Die Gasversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der Drosselstraße und im Starenweg erfolgen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet und erfolgt entweder aus einer bestehenden Trafostation in der Drosselstraße oder aus einer neu zu errichtenden Trafostation im Bereich des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein von der EVA GmbH (Unternehmen des Landkreises) beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

7 Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Baugebietes entsteht ein Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, da hierfür die Nachfrage am höchsten ist.

Ergänzend dazu entstehen am Südrand 2 Mehrfamilienhäuser mit denen die Nachfrage nach Geschosswohnungen abgedeckt werden soll.

Insgesamt ist mit einem Zuwachs von max. 45 Haushalten zu rechnen.

8 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erkennen. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden fördert die Nutzung erneuerbarer Energien.

9 Natur- und Umweltschutz

Für Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB ist keine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) vorhanden.

Die überplanten Bereiche sind in weiten Teilen von artenarmen Grünlandflächen im Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche geprägt. Die östlichen Bereiche zwischen Unterfeldweg und Bahntrasse sind überwiegend mit Gehölzen bestockt. Teilbereiche sind zudem im Zuge der Flachlandbiotopkartierung des LfU als Biotop Nr. 8131-0130 amtlich

kartiert. Es handelt sich hierbei um einen Biotopkomplex entlang der Bahnlinie Peißenberg-Schongau der überwiegend naturnahe Hecken, in Teilbereichen auch Feuchtbiooptypen wie Streuwiesen und Großseggenriede aufweist. Durch die Festsetzungen mit den Planzeichen B 7.2 und B 7.3.1 sind die schützenswerten Bestände vor Überbauung gesichert.

Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit etwa durch Lärm oder Erschütterungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Auch liegen keine Hinweise zu Bau- und Bodendenkmälern oder sonstigen Kulturgütern vor. Jedoch ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden. Ein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen ist ebenfalls nicht erkennbar.

Bei der Umsetzung der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

Insgesamt betrachtet weist der Geltungsbereich in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen keine besondere Empfindlichkeit auf.

10 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die zu erwartende Artenvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches bzw. die Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Fauna sind als gering einzustufen. Auf die Durchführung einer formalen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher verzichtet werden. Stattdessen erfolgt die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der hier vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Vorkommen von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL sowie von Fledermäusen zu rechnen. Mögliche Vorkommen konzentrieren sich jedoch auf die Gehölzbereiche östlich des Unterfeldweges. Hier ist mit Brutvorkommen gehölzbrütender Vogelarten wie beispielsweise Goldammer oder Stieglitz zu rechnen. Auch einzelne Quartiere von spaltenbewohnenden Fledermausarten sind möglich. Der Bebauungsplan setzt diese Bereiche als zu erhalten fest, so dass keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für potenziell betroffene Arten sind Beeinträchtigungen durch auf die Bauzeit beschränkte Störungen zu vermeiden. Diese wirken sich aufgrund der begrenzten zeitlichen Dauer nicht negativ auf den Erhaltungszustand der potenziellen lokalen Populationen aus.

Ferner kommt es zur Überbauung und Versiegelung von artenarmen Grünlandflächen. Grundsätzlich stellen Grünlandflächen Lebensräume für Offenlandbrüter dar. Aufgrund der angrenzenden vertikalen Strukturen (Bäume, Häuser, etc.) im Osten, Süden und Westen sind jedoch Meidungseffekte zu berücksichtigen. So sind beispielsweise bei der Feldlerche zu Baumreihen 120 m und zu geschlossenen Gehölzbeständen bis zu 160 m Abstandsflächen zu berücksichtigen. Vergleichbares gilt für Kiebitz und Wiesenschafstelze. Hinzu kommen Störeinflüsse durch die Lärmbelastung der östlich verlaufenden Bahntrasse. Insgesamt ist daher nicht von einem Brutvorkommen von Offenlandbrütern innerhalb des Geltungsbereiches auszugehen. Ein Verlust essenzieller Nahrungshabitate ist ebenfalls nicht zu verzeichnen. Die angrenzenden Flächen bieten ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Arten.

In der Gesamtbetrachtung werden weder für Arten gem. Anhang IV FFH-RL noch für europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

11 Planungsdaten

| | |
|---|-----------------------|
| Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans | 31.757 m ² |
| davon: | |
| Öffentliche Grün- und Erschließungsflächen | 3.452 m ² |
| Private Grünflächen | 15.884 m ² |
| Nettobaulandfläche | 12.421 m ² |

Marzling/ München den 09.03.2021

Die Planer

Dieter von Nier



Markt Peiting den 09.03.2021

1. Bgm. Peter Ostenrieder

Peter Ostenrieder

12 Anlagen

- Anlage 1 Grund- und Schnittnachweis Doppelhäuser in WA 2 und 4, M 1 : 200
- Anlage 2 Grund- und Schnittnachweis Geschosswohnungsbau, M 1 : 200
- Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung, Hils Consult GmbH, 16.08.2019
- Anlage 4 Erschütterungstechnische Untersuchung, Hils Consult GmbH, 15.11.2019