



# MARKT PEITING

## BEBAUUNGSPLAN Nr.: 78

### "Verwaltungsgebiet in der Bahnhofstraße "

## BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Peiting, den 24.01.2013

geändert :

PLANUNG : ■ Architekturbüro  
WEINBERGER + ANDERL  
Christophstrasse 17  
86956 Schongau



## A ) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen genehmigten **Flächennutzungsplan** ( RE v. 11.11.1983 – NR. 422 – 4621.1 – WM – 19.1).

Am **22.05.2012** hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung beschlossen, für den Bereich der FISTNr.: 2053 und 2049 (Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG) und Teilfläche FISTNr.: 2039 Bahnhofstrasse, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Verfahren soll nach **§13a BauGB** (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren** aufzustellen :

- Das Grundstück befindet sich in innerörtlicher Lage des Marktes Peiting.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Aufstockung eines Seminarsaales mit Treppenanlage am bestehenden Bankgebäude.
- Das Maß der baulichen Nutzung liegt weit unter dem Höchstmaß von 20.000 m<sup>2</sup>, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz erforderlich wäre. Die Fläche der beiden Flurstücke mit Festlegung der baulichen Nutzung beträgt ca. 3.773 m<sup>2</sup>.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes - bestehen nicht.

Im **beschleunigten Verfahren** wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring - Maßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## B ) Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Grund für den Aufstellungsantrag ist die dringende Anfrage des Bauwerbers, der den erhöhten Bedarf zur Erweiterung des Bankgebäudes hinsichtlich eines großen, vielseitig nutzbaren Seminarsaales anmeldet.

Bei der Erweiterungsmaßnahme wird neben dem neuen Treppenaufgang keine zusätzliche Grundfläche überbaut, sondern ein weiteres Stockwerk auf das Flachdach des bestehenden Bankgebäudes an der Bahnhofstrasse 26 aufgesetzt.

Die Aufstockung und das dazugehörige Treppenhaus mit Aufzug ist nicht nur eine räumlich optimale Lösung für die gesteigerten Anforderungen des innerbetrieblichen Ablaufs der Bank, es wird dadurch auf die Notfall-Rettung für alle Stockwerke wesentlich verbessert und das äußere Erscheinungsbild des Bankgebäudes grundlegend aufgewertet.

Zielsetzend ist es, Verwaltungsflächen im innerörtlichen Bereich zu verdichten, gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB, um hierfür nicht zusätzliche Flächen im Außenbereich zu verbrauchen.

## C ) Lage, Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets

Das innerörtliche Gebiet umfasst zwei Grundstücke der Gemarkung Peiting mit den Flurnummern: **2053** und **2049** sowie Teilflächen von 2039 (Bahnhofstraße).

Auf dem südlichen FISTNr.: 2053, Bahnhofstrasse 26, befindet sich das 5-stöckige Bankgebäude der Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG (erbaut 1973), das im Süden an Wohnblock-Bebauung angrenzt. Im direkten Umfeld liegt westlich das 5-stöckige Altenpflegeheim, weiter nördlich die Pfarrkirche Maria Egg mit Friedhofsanlage und Museum sowie ein kleines Einfamilienhaus. Nordöstlich gegenüber der Straßenkreuzung befindet sich eine Bäckerei, östlich ein unbebautes Grundstück und im folgenden kleine Einzelhandelsgeschäfte und Wohnhäuser.

Das FISTNr.: 2049, nördlich der Bahnhofstrasse dient gegenwärtig und künftig dem Nachweis erforderlicher PKW-Stellplätze der Bank.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereichs umfasst ca. 4.550 m<sup>2</sup>; die Grundstücksfläche der bestehenden Bank 2824 m<sup>2</sup>, das Parkplatzgrundstück hat eine Grundfläche von 942 m<sup>2</sup>.

Die bestehende Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung des B-Plan-Gebietes bleiben unverändert.

Die auf den Grundstücken vorhandenen und in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt Bäume und Grünflächen werden erhalten, andernfalls durch Neupflanzungen ersetzt.

## D ) Geplante bauliche Nutzung und Städtebau

Die Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG beabsichtigt den zentralen, innerörtlichen Standort in der Marktgemeinde langfristig beizubehalten. Die B-Plan-Einstufung ermöglicht es, aufgrund der besonderen Abstandsflächenregelung, die bestehende Bank durch Aufstockung eines Seminarsaales mit außenliegendem Treppenaufgang zu erweitern. Aufgrund der ebenfalls höheren, umgebenden Bebauung im Westen und Norden der Bank ist die Aufstockung aus städtebaulicher Sicht gut verträglich.

Im Rahmen dieses einfachen Bebauungsplanes wird festgelegt:

Für das Gebäude werden **7 Vollgeschosse** erlaubt.

Die erlaubte Gebäudehöhe bemisst sich von Fertig-Fußboden-Oberkante des bestehenden Erdgeschosses (= 719.697 m ü. NN) bis zur Taufkante (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) des neuen Dachgeschosses.

Für das oberste Geschoss ist gemäß Schemaschnitt Planteil ein Rücksprung vorzusehen.

Die Gestaltung der baulichen Anlage erlaubt möglichst großzügigen Spielraum. Die Planung an dieser „exponierten“ Stelle soll eine zeitgemäße, das bestehende Gebäude ergänzende und aufwertende Architektur schaffen. Festsetzungen dazu werden aus diesem Grund nicht getroffen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den beiden bankeigenen Grundstücken und in der vorhandenen Tiefgarage nachgewiesen (Bestand ausreichend).

Da sich die Nutzung des Gebäudes nicht ändert, ist auch keine Änderung der zeitlichen Nutzung der Stellplätze/Tiefgarage, insbesondere eine Nachnutzung nicht vorgesehen.

## E ) Hinweise

DB Services Immobilien GmbH:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens der Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektronische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Peiting, den 15. MAI 2013



Michael Asam  
1. Bürgermeister



Projekt: