



# MARKT PEITING

## BEBAUUNGSPLAN NR. 84a „ÖSTLICH DER BACHFELDSTRAÙE TEIL 2“

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
Endfertigung

31.05.2022  
27.09.2022

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER + PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
2.1 Übergeordnete Planungen / Bevölkerungsentwicklung	3
2.2 Regionalplan	3
2.3 Verfahren	4
2.4 Flächennutzungsplan	4
2.5 Bestehende Bebauungspläne	4
2.6 Denkmalschutz	4
2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	4
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches</b>	<b>5</b>
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	5
3.5 Bauliche Umgebung	6
3.6 Vorhandene Belastungen des Planungsgebietes	6
<b>4. Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs</b>	<b>6</b>
4.1 Erschließung, Modellierung des Geländes	6
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Höhenentwicklung	7
4.4 Bauweisen, Gebäudetypologien	7
4.5 Ruhender Verkehr	7
4.6 Gestaltung	8
4.7 Grünordnung	8
<b>5. Immissionen</b>	<b>8</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung des Baugebiets</b>	<b>8</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
<b>8. Klimaschutz</b>	<b>9</b>
<b>9. Natur- und Umweltschutz</b>	<b>9</b>
<b>10. Planungsdaten</b>	<b>10</b>

## **Anlagen**

Liste Flächenmanagement Peiting

## **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 Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Eine dieser Flächen stellt der Bereich östlich der Bachfeldstraße und westlich der Peitnach dar. Aus diesem Grund beschloss der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 13.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84a „Östlich der Bachfeldstraße Teil 2“.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Übergeordnete Planungen / Bevölkerungsentwicklung**

Laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2019 (Demographie-Spiegel – Gemeinde Peiting), wird die Bevölkerung der Gemeinde Peiting von 11.891 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) um etwa 510 Einwohner auf rund 12.401 Einwohner im Jahr 2031 anwachsen. Die Zahl der Haushalte wird sich demzufolge bis 2031 um ca. 200 Haushalte erhöhen. Um das Ziel von zusätzlichen 200 Wohneinheiten bis 2031 zu erreichen, sind rund 20 Baufertigstellungen pro Jahr im Betrachtungszeitraum erforderlich, um den Zusatzbedarf zu realisieren. In den letzten Jahren verzeichnete Peiting nur einen moderaten Flächenzuwachs. 2018 lag der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche bei rund 9,4 % (705 ha). Im Folgejahr 2019 blieb der Anteil mit 707 ha bzw. 9,4 % an der Gesamtfläche gleich.

Um die notwendigen Wohneinheiten realisieren zu können, ist eine Ausweisung weiterer Bauflächen erforderlich. Mit der Entwicklung der Wohngebietsfläche „Östlich der Bachfeldstraße Teil 2“ auf 10.500 m<sup>2</sup> kann ein Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in Peiting gedeckt werden.

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Wohnbaufläche von ca. 8.800 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland generiert werden. Gemäß dem vorliegenden Planentwurf können dadurch ca. 16 Bauplätze geschaffen werden.

Gemäß der beiliegenden Liste des Flächenmanagements der Marktgemeinde Peiting ergeben sich ca. 46,76 ha Innenentwicklungsflächen. Da diese Flächen nicht im Besitz der Gemeinde Peiting sind, können diese nicht überplant werden.

### **2.2 Regionalplan**

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

### 2.3 Verfahren

Da der Geltungsbereich (10.500 m<sup>2</sup>) direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil westlich der Bachfeldstraße und dem neu geschaffenen Baugebiet „östlich der Bachfeldstraße Teil 1“ anschließt, sich die festgesetzte Grundfläche weit unter dem Schwellenbereich von 10.000 m<sup>2</sup> befindet und sich der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnnutzung widmet, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

### 2.4 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 2.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 84 „Östlich der Bachfeldstraße“ und im Westen an den Bebauungsplan Nr. 7 „Losacker“.

## **2.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Einzeldenkmäler als auch keine Sichtbeziehungen zum bestehenden historischen Ensemble.

### **HINWEIS:**

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

## **2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

## **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **3.1 Lage, Zuschnitt und Erschließung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Markts Peiting östlich der Bachfeldstraße, westlich der Peitnach und südlich des Bebauungsplans „Östlich der Bachfeldstraße Teil 1“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2682 und 2682/2, jeweils Teilfläche, Gemarkung Peiting. Vom Planungsgebiet ist das Marktzentrum mit öffentlicher Verwaltung, Bushaltestellen und den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ca. 1,0 km entfernt, der Bahnhof Peiting Ost befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung.

Die individuelle verkehrliche Erschließung erfolgt vom Marktzentrum über die Füssener Straße und die Bachfeldstraße.

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 westlichen Teilbereich auf Fl.Nr. 2682 und 2682/24 der Gemarkung Peiting als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches soll sicherstellen, dass das neue Wohngebiet gut in die Landschaft eingebunden wird und ein ansprechender Ortsrand an dieser Stelle ausgebildet wird.

### **3.3 Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von der Bachfeldstraße (höchster Punkt ca. 727,12 ü.NN) in Richtung Osten zur Peitnach ab. Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches liegt an dessen nordöstlichster Grenze auf ca. 725,5 ü.NN.

### **3.4 Derzeitige Nutzung, Vegetationsbestand**

Der Geltungsbereich wird als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Geltungsbereich ist frei von Gehölzbeständen.

### **3.5 Bauliche Umgebung**

Die nachbarliche Bebauung des Planungsgebiets auf der Westseite der Bachfeldstraße, im nördlichen Bereich der Bachfeldstraße und entlang der Peitnachstraße besteht zum größten Teil aus Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen, Satteldächern und bis zu ca. 6 m Wandhöhe.

### **3.6 Vorhandene Belastungen des Planungsgebietes**

#### **3.6.1 Schallimmissionen**

Die aktuellen Lärmimmissionen sind als vernachlässigbar anzusehen. Durch die Ausweisung der Bachfeldstraße als 30er-Zone ist mit keinen erheblichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen. Mit anderweitigen Lärmimmissionen ist nicht zu rechnen.

#### **3.6.2 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Flächen in das Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz) eingetragen.

Für den Geltungsbereich liegt eine Baugrunderkundung / Baugrundgutachten der Crystal Geotechnik GmbH vom 26.01.2018 vor. Demnach wird für eine Wohnbebauung eine Gründung auf Bodenplatte empfohlen. Außerdem gehen aus den Untersuchungsunterlagen keine Gründe hervor, die gegen den Vollzug des Bebauungsplanes sprechen.

#### **3.6.3 Stromfreileitung**

Im Süden außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 110 kV-Freileitung. Deren Schutz-zonen berühren den Geltungsbereich nicht, dementsprechend ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

## **4. Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs**

### **4.1 Erschließung, Modellierung des Geländes**

Die Haupterschließung des Baugebiets greift die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Bachfeldstraße auf und sieht eine daran angrenzende Stichstraße in Richtung Osten vor. Von dieser Stichstraße führt eine weitere Stichstraße Richtung Norden und mündet in die Erschließungsstraße des Bebauungsplans „Östlich der Bachfeldstraße Teil 1“. Inbegriffen in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind öffentliche Fuß- und Radwege, die jedoch nicht in der Planzeichnung dargestellt werden.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, die östlich angrenzenden Flächen werden als „öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Damit entsprechen die Ausweisungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch dem Entwicklungsgebot.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine mit der Ortsmitte konkurrierenden Nutzungen eingerichtet werden sollen. Um eine mit dem bestehenden Umfeld verträgliche Dichte an Bewohnern im Plangebiet zu gewährleisten, werden je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung maximaler Wandhöhen festgesetzt. Die Dichte der Wohnbaufläche orientiert sich dabei an der Dichte der umgebenden Bebauung. Die festgesetzte maximale GRZ von 0,30 ermöglicht die Ausweisung von kostengünstigem Wohnraum auch auf kleineren Grundstücken und entspricht damit den Zielen des geplanten Einheimischenprogrammes.

#### **4.3 Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Höhenentwicklung**

Die geplante Bebauung ergänzt den südlichen Ortsrand Peitings. Da die Bebauung westlich der Bachfeldstraße Richtung Süden deutlich weiter vorangeschritten ist als die Bebauung östlich der Bachfeldstraße arrondiert das Plangebiet den Siedlungskörper und schließt eine Lücke zwischen Bachfeldstraße und der Peitnach.

Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich für die Hauptgebäude je Bauraum auf festgesetzte Bezugshöhen über dem Meeresspiegel, welche genähert vom bestehenden Gelände abgeleitet wurden. Als der Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe der Nebengebäude wird das jeweilige natürliche Gelände festgelegt. Beide Festsetzungen stellen eine angemessene Höhenentwicklung der künftigen Baukörper sicher.

Die zulässigen Wandhöhen von 6,50 m an der Bachfeldstraße und 6,00 m im restlichen Plangebiet stellen die Einbindung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld sicher. Gleichzeitig wird durch die dadurch erzeugte Verkleinerung der Baukörper zur Peitnach hin ein optischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet, auch weil das Gelände zur Peitnach abfällt.

Auch wird durch die festgesetzte Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und Festsetzungen der Dachformen, -neigungen und -eindeckungen die überwiegend vorhandene Baustruktur aufgegriffen und innerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt.

Um ein ruhiges städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind die geplanten Gebäude rechtwinklig zum angrenzenden Straßenverlauf auszurichten. Eine Ausnahme zu dieser Festsetzung betrifft die geplanten Gebäude im Bereich des Wendekreises. Hier werden die Gebäudeausrichtungen durch festgesetzte Firstrichtungen vorgeschrieben, die eine Parallelstellung der Hauptbaukörper sichern.

#### **4.4 Bauweisen, Gebäudetypologien**

Im Geltungsbereich werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Die Regelungen der Bauweise soll ein breites Publikum ansprechen und dementsprechend für eine vitale, gemischte Bewohnerstruktur im Plangebiet sorgen. Auch ist durch die Möglichkeit zwischen Doppel- und Einzelhausbebauung zu wählen, eine bedarfsorientierte Planung möglich, die Flexibilität für die künftigen Grundstückseigentümer erhöht.

#### **4.5 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird bei den Gebäuden entsprechend der Stellplatzsatzung des Markts Peiting in oberirdischen Garagen oder Carports und offenen Stellplätzen nachgewiesen, die den jeweiligen Wohnhäusern direkt zugeordnet sind. Dabei sind Garagen, Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Flexibilität der Situierung der Stellplätze für die künftigen Grundstückseigentümer und sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild des Straßenraumes.

#### **4.6 Gestaltung**

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen. Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt.

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

Sonstige Gestaltungsvorgaben beschränken sich auf die für das Erscheinungsbild einer Siedlung wesentlichen Parameter, wie Dacheindeckungen oder 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 im Bereich der öffentlichen Grundstücksflächen 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 m<sup>2</sup> 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.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können entwurfsbedingt variieren. Damit wird im Hinblick auf die fließenden Baugrenzen, eine gewisse Flexibilität in den weiteren Bauräumen gewährleistet.

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

#### **5. Immissionen**

In dem Plangebiet sind keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zur DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (von 55/45 dB(A) tags/nachts) zu erwarten.

#### **6. Ver- und Entsorgung des Baugebiets**

Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt über die Bachfeldstraße.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des Versorgungsnetzes der gemeindlichen Wasserwerke sichergestellt und erfolgt ebenfalls über die Bachfeldstraße.

Die Gasversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der Bachfeldstraße erfolgen.



Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein vom Markt Peiting beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhalts des wertvollen und schützenswerten Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

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

Insgesamt ist mit einem Zuwachs von max. 32 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 fördert die Nutzung erneuerbarer Energien.

## **9. Natur- und Umweltschutz**

Für Bebauungsverfahren 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.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch 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. 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. Die notwendigen Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen sollen in dem vorgegebenen Zeitraum, ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 1. Oktober bis 28./ 29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt werden. Dadurch wird die Tötung von Individuen und die Zerstörung von Gelegen vermieden.

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. Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	10.500 m <sup>2</sup>
davon		
Öffentliche Grün- und Erschließungsflächen	ca.	940 m <sup>2</sup>
Öffentliche Ortsrandeingrünung	ca.	633 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche	ca.	8.800 m <sup>2</sup>
Festgesetzte GRZ im WA	0,30 entspricht einer GR von	2.650 m <sup>2</sup>

Peiting, 25.10.2022.

  
Peter Osterrieder  
1. Bürgermeister

