

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern (Az.: 422-4621.1 -WM- 19.1) vom 11.11.1983 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher fünfundzwanzigmal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.
- 1.3 Die Marktgemeinde Peiting hat am 23.5.2000 die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Neuapostolische Kirche" im Parallelverfahren beschlossen.
- 1.4 Der Auftrag zur Ausarbeitung des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes und des Bebauungsplanentwurfes wurde den Architekten, Dipl.-Ing. 're Max J. Albrecht, Hans Kopp, Schlipferweg 3, 82481 Mittenwald erteilt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt am nordöstl. Ortsrand von Peiting am Weidenweg und grenzt im Nordwesten an Wohnbebauung, im Südwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "zwischen Espen- und Weidenweg - Überarbeitung" (in Aufstellung) sowie im Südosten an landwirtschaftliche Nutzfläche an.
- 2.2 Das Gelände ist eben. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,36 ha, Die Fläche ist durch Wirtschaftsrundland geprägt, erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- 2.3 Der Untergrund besteht aus einem Kies- Lehmgemisch. Der Grundwasserstand liegt voraussichtlich relativ hoch.

3. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als "Sondergebiet für kirchliche Zwecke" (SO/Kirche) (sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO) ausgewiesen, zur Beachtung des Entwicklungsgebotes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.
- 3.2 Die Marktgemeinde Peiting hat mit Beschluß vom 17.2.1998 die Bauvoranfrage zum Neubau der Neuapostolischen Kirche befürwortet, zwischenzeitlich liegt der Gemeinde der Bauantrag vor.

- 3.3 Die Baukörper sind bis zu einer Firsthöhe von 11,50 m, einer Traufhöhe von 8,50 m mit Pultdach, Dachneigung maximal 8 Grad nach den Vorstellungen des Bauwerbers zulässig. In Nachbarschaft zu Flur-Nr. 1185 ist die zulässige Wandhöhe (Flachdach) auf 3,80 m beschränkt.
- 3.4 Der Bebauungsplan sieht eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen vor, dies läßt die Realisierung des geplanten Gebäudes gemäß Bauantrag zu.
- 3.5 Garagen sowie Nebengebäude sind ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; die befestigten Flächen (Zufahrten) sollen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

4. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über den Weidenweg im Nordosten, Zum Erlenweg ist eine fußläufige Verbindung über das Kirchgrundstück sowie eine private Verkehrsfläche geplant.
- 4.2 Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken (LEW).
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.4 Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt. Unverschmutztes Regenwasser aus Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

5. Grünordnung

- 5.1 Der Markt Peiting plant langfristig die Erweiterung des Baugebietes in Richtung Südosten. Auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung wurde daher verzichtet.
- 5.2 Die Fläche ist durch Wirtschaftsgrünland ohne Gehölzbestand geprägt. Durch die Festsetzung zur Bodenversiegelung und das Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern wird der Eingriff gemindert und im Geltungsbereich ökologisch ausgeglichen.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Im Norden grenzt an den Geltungsbereich ein Industriebetrieb (Zarges Leichtbau GmbH) an. Die Verträglichkeit des "Sondergebietes Neuapostolische Kirche" im Hinblick auf die südlich angrenzende Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehende Anlage der Fa. Zarges sowie die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Bereitstellung von KFZ-Stellplätzen wurde vom Ing.-Büro Möhler & Partner (Bericht Nr. 050-1181 vom 21.9.01) untersucht.
- 6.2 Aufgrund der dem nördl. gelegenen Industriebetrieb zugeordneten Lärmgrenzwerte wird Wohnbebauung für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Aufgestellt:
Mittenwald, 26.10.2001



Albrecht



Peiting, den

05. Nov. 2002



Asam, 1. Bürgermeister