

Begründung

Bebauungsplan des Marktes Peiting für den Bereich „Zwischen Uhrerskreuzweg und Föhrenstraße“

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Marktgemeinde Peiting besteht ein rechtskräftiger, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern Az.: 422-4621.1-WM-19.1 vom 11.11.83 genehmigter Flächennutzungsplan.

Mit Beschluss vom 02.12.2003 wird derzeit der Flächennutzungsplan im Bereich der Fl.Nr. 1368/5 und 1368/3 der Gemarkung Peiting geändert.

In diesem Änderungsverfahren soll das bestehende Gärtnereigelände zum Teil in ein Wohngebiet und zum Teil in eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz abgeändert werden.

Ausgelöst wurde das Planungserfordernis durch die Betriebsauflösung des Gärtnereibetriebes und dem Antrag eines Investors zur Errichtung von Servicewohnungen auf einem Teilbereich des Geländes. Die Gemeinde Peiting beabsichtigt weiterhin sich einen Teil der ehemaligen Betriebsfläche als Parkplatz für die nahegelegenen Sportstätten zu sichern.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als sonstige Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesen.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Zentrum des Marktgemeindegebietes. Es wird im Westen und Süden von Wohnbebauungen, im Norden durch das bestehende Eisstadion und dem dazugehörigem Parkplatz und im Osten durch die bestehende Tennisanlage begrenzt. Das Baugebiet ist über die Föhrenstraße und den Uhrerskreuzweg erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.500 m². Das Gelände weist im gesamten Bereich ein Gefälle in nord-östlicher Richtung auf. Der Untergrund besteht aus schluffig - lehmigem Material, bei dem mit Schichtenwasser zu rechnen ist.

C.) Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung im Geltungsbereich

Das Plangebiet soll zum Teil als Wohngebiet und zum anderen Teil als Parkplatz für die nahe gelegenen Sportstätten ausgewiesen werden.

Auf der Wohnbaufläche sind drei Einzelhäuser mit drei Vollgeschossen, in Ost-Westausrichtung geplant. Die Südbereiche sind als Gartenflächen vorgesehen.

Als Puffer zwischen der Wohnbebauung und dem geplanten Parkplatz ist ein Pflanzstreifen mit 8,0m breite geplant, in dem auch die Oberflächenwässer, sowohl der Wohnbebauung als auch des Parkplatzes, eingeleitet werden und dann über belebte Bodenschichten versickert werden sollen.

D.) Festsetzungen

1. Art der baul. Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um dem Charakter der umliegenden Bebauung und der auf dem Grundstück konzipierten Bebauung Rechnung zu tragen werden die nach § 4 Abs. 2 Nr.3 zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Da das bestehende als auch geplante Wohngebiet bereits erheblich durch die naheliegenden Sportstätten belastet ist, werden auch die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen ausgeschlossen.

Der Ausschluss der vorgenannten Anlagen und Einrichtungen verhindert eine weitere Belastung durch Immissionen wie z.B. An- und Abfahrtsgeräusche bei Gaststätten oder Kleingewerben.

2. Maß der bauliche Nutzung:

Auf die Festsetzung einer GRZ wurde verzichtet, dafür wurden maximal überbaubare Flächen der Hauptbaukörper festgesetzt, um den bereits vorliegenden Vorentwurf und den planerischen Vorstellungen der Gemeinde gerecht zu werden.

Die GFZ mit 0,75 in Verbindung mit der maximalen Wandhöhe regeln die bauliche Dichte und die Höhenentwicklung der geplanten Einzelhäuser.

Als Ausnahme hierzu sind Einhausungen für Aufzugsüberfahrten und Treppenanlagen zu sehen, da diese durch technische Anforderungen die festgesetzte Wandhöhe partiell überschreiten werden

Die Wandhöhe richtet sich nach der umgebenden Bebauung als auch an bereits realisierten Bebauungen in jüngerer Vergangenheit.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen::

Um weitgehendst planerische Freiheiten zu schaffen wurden großzügige Baufenster konzipiert. Auf fließende Baugrenzen wurde verzichtet um die geplanten Einzelhäuser zu sichern.

Da sich im Vorfeld konkreter Planungen detaillierte Festsetzungen zu Tiefgaragen, Rampen und deren Einhausungen nicht bewähren wurden diese auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

4. Verkehrsflächen

Die Zufahrt der Wohnbebauung soll über den Uhrerskreuzweg und die Föhrenstraße erfolgen. Der Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Mit Hinblick auf das Ortsbild wurde eine Festsetzung zur Verlegung (unterirdisch) der Versorgungsleitungen getroffen.

5. Gestalterische Festsetzungen:

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Umgebung als auch an den ortsüblichen Festsetzungen anderer Bebauungspläne der Marktgemeinde Peiting.

Die Höhenlage der Gebäude (OK Rohdecke) wurde in Bezug zum Uhrerskreuzweg getroffen und stellt damit die Konkretisierung der Wandhöhe dar.

Mit Hinblick auf das Ortsbild wurde eine Festsetzung zur Verlegung (unterirdisch) der Versorgungsleitungen getroffen.

8. Immissionsschutz

Durch eine vorgeschriebene Grundrissorientierung der Wohnräume wurde die Konfliktsituation zwischen Wohnbebauung und Parkflächen gelöst. In der, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden, schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro tecum wurde dieser Konflikt zudem rechnerisch untersucht und die Ergebnisse entsprechend eingearbeitet.

E.) Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

F.) Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Uhrerskreuzweg, die Föhrenstrasse und den bereits bestehenden Parkplatz am Eisstadion, wobei die Wohnbebauung nur über die Föhrenstrasse und den Uhrerskreuzweg erschlossen ist.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt. Die Abwässer des Baugebietes werden der Kläranlage zugeführt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Netz der LEW, Buchlohe sichergestellt.

G.) Grünordnung und Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Bewertung:

Das Areal der ehemaligen Gärtnerei umfasst ca. 9.200 m² und ist derzeit als Brachland einzustufen mit Altbauten, Betonsockeln und diversen Schuttablagerungen.

Wie aus dem Luftbild ersichtlich ist der Großteil dieser Fläche dem Gärtnereibetrieb (Wohn- und Geschäftsgebäude, Gewächshäuser und Lagerflächen).

Als brachliegendes Grünland kann daher von einer Fläche mit ca.3.400m² ausgegangen werden.



Blick in das bestehende Gelände



Luftbild

Gemäß des Leitfadens des Staatsministeriums, Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, ist diese Fläche der Kategorie 1 (Gebiete geringer Bedeutung) zuzuordnen.

Es wird deshalb der Gebietstyp B, Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ Liste 1 a „strukturarme Zier- u. Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau und junge Obstbaumkulturen“ => oberer Wert, festgelegt. Somit ergibt sich folgender Flächenbedarf: $0,34 \times 0,5 = 0,17$ ha Ausgleichsfläche

Grünordnung:

Durch das grünordnerische Konzept erfährt das Gelände eine deutliche Aufwertung.

Der konzipierte, 8m breite, Grüngürtel zwischen Parkplatz und Wohnbebauung dient beiden Flächen zur Aufnahme der Oberflächenwässer. Diese werden über Sickermulden flächig über belebte Bodenschichten versickert.

Die Festsetzung zur Neuanpflanzung von Bäumen (je angefangene 250m² Vegetationsfläche ein Laubbaumhochstamm) stellt eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere bei den Parkplatzflächen, sicher.

Der geplante Grünstreifen zwischen Parkplatz und Wohnbebauung, sowie entlang der West- bzw Nordgrenze umfasst 1.500 m²

Weitere Pflanzflächen sind aus gestalterischen im Südwesten und Südosten der Wohnbaufläche konzipiert und dienen ebenso zur Aufnahme der Oberflächenwässer in Retentionsmulden. Der erforderliche Ausgleich kann somit innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

H.) Hinweise

Auf das Schallgutachten der Fa. Tecum, vom 30.04.2004, Nr.: 04022.1/F wird hingewiesen.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Wird hingewiesen.

Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Peiting wird hingewiesen.

I.) Änderungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1

Planteil:

Das Planzeichen 15.6 wurde eingefügt und unter Punkt 6, sonstige Planzeichen erläutert.

Textteil:

Der erste Satz unter 5.1 wurde wie folgt abgeändert: „Gemäß der Planzeichnung ist eine Flächenpflanzung auszuführen“.

Der Punkt 5.4 wurde unter II. Hinweise aufgenommen.

Der Punkt 7.7 wurde wie folgt neugefasst: „Die Oberkante Rohdecke der Gebäude darf nicht über der Oberkante des Leistensteines des Uhrerskreuzweges liegen. Der Höhenbezugspunkt am Leistenstein Uhrerskreuzweg wird dabei durch die Mittelsenkrechte auf die Gebäudeachse festgelegt“.

Der Punkt „private Erschließungsstraße“ unter II. Hinweise wurde unter den Festsetzungen, Punkt 4 aufgenommen.

Der Punkt „geplante Stellplätze“ unter II. Hinweise wurde ersatzlos gestrichen.

Der Punkt 8.1 wurde wie folgt abgeändert:

Zur Minimierung der Geräusche der östlich benachbarten Sportanlagen einschließlich des Anlagenbezogenen Verkehrslärms dieser Anlagen sind den Aufenthaltsraumfenstern der Ostfassade des östlichsten Gebäudes schalltechnisch günstig gestaltete Wintergärten vorzulagern. Die Grundfläche der Wintergärten darf 8 m² nicht erreichen. Die Wintergärten dürfen nur an der Südseite offenbare Fenster aufweisen und sind mit schallabsorbierenden Unterdecken zu versehen.

Begründung:

Die Begründung für den Ausschluss von Nutzungsarten wurde überarbeitet.

Die Begründung zur Abhandlung des Immissionsschutzes wurde genauer definiert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde unter Punkt G abgearbeitet.

J.) Änderungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2

Planteil:

Die erforderlichen Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme wurden entsprechend den geforderten Flächengrößen eingearbeitet.

Textteil:

Unter Punkt 8. Immissionschutz wurde noch ein entsprechender Absatz zu der Tiefgaragenabfahrt eingefügt.

Begründung:

Die Begründung wurde hinsichtlich der Eingriffsregelung entsprechend abgeändert.

Peiting, den 08.12.04



Michael Asam
1. Bürgermeister



Schongau, den 08.12.04



ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER



Aufgestellt: 25.06.2004
Geändert: 13.10.04
Geändert : 8.12.04