

Bebauungsplan "Zwischen Peitnach und Wankstraße"
Marktgemeinde Peiting; Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G
(Gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt mit Schreiben der Regierung von Oberbayern Az.: 422-4621.1-WM-19.1 vom 11.11.83).

Der Flächennutzungsplan wurde bisher vierzehnmal im förmlichen Verfahren geändert. Davon sind die 1. und 4. - 14. Änderung abgeschlossen, die 3. Änderung wurde in die 6. mit aufgenommen.

2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche für eine Nutzung als Freibad, als Parkplatz und als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist eine Gebietseinstufung mit Festsetzung von Baugebieten nicht erforderlich. Die zu erwartende Nutzung deckt sich aber bis auf den kleinen Teilbereich für die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten mit dem Flächennutzungsplan. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, das Entwicklungsgebot beachtet.
3. Die Marktgemeinde hat am 30.11.93 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Planungsstelle des Landkreises wurde beauftragt, den Bebauungsplan auszuarbeiten.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das zu überplanende Gebiet liegt südlich des Ortskerns zwischen Peitnach und Wankstraße. Im Westen grenzt eine noch unbebaute, große Angerfläche, im Süden und Osten grenzen große Wohngebiete mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Norden liegt das Ortszentrum mit gemischter Bebauung.
2. Das Gelände weist im nördlichen Bereich einige Hangkanten bis zu ca. 3 m Höhe auf. Zwischen diesen Hangkanten ist das Gelände relativ eben.
3. Erhaltenswerter Baumbestand ist im gesamten Geltungsbereich vorhanden. Die meisten Bäume befinden sich im Bereich des Parkplatzes und entlang der Peitnach. Diese Bäume sollen erhalten werden.
4. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 6,14 ha.

Verteilung der Flächen:

Schwimmbad mit Parkplatz:	3,53 ha = 57,49 %
Verkehrsfläche:	0,70 ha = 11,40 %
Flußlauf der Peitnach:	0,36 ha = 5,86 %
Baufläche (ohne Gemeinbedarfsfl.)	1,39 ha = 22,64 %
Gemeinbedarfsfläche	0,16 ha = 2,61 %

Geltungsbereich: 6,14 ha = 100 %
=====

C) Geplante bauliche Nutzung:

Die städtebauliche Gesamtsituation soll neu geregelt und damit verbessert werden.

1. Der Bereich des Schwimmbades wurde vor einigen Jahren modernisiert und ausgebaut. Die Liegewiese soll nun noch um den südlichen Bereich des Flurstücks 2668 erweitert werden. Die bestehende Parkfläche soll im Norden vergrößert werden und von der Wankstraße aus eine zweite Zufahrt erhalten. Dies würde die unübersichtliche Einmündung des Badweges in die B 23 vom Verkehr entlasten.

2. Südöstlich der Freibadgebäude soll ein Kindergarten errichtet werden. Die Teilfläche soll deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Der Bedarf an Kindergartenplätzen aus der Umgebung könnte damit besser gedeckt werden.

3. Es muß damit gerechnet werden, daß die beiden landwirtschaftlichen Betriebe auf FlurNr 2668 und 317 aufgegeben werden.

Es soll maximal eine zweigeschoßige Bebauung, bei Hanglage auch mit Untergeschoß bis zur Vollgeschoß-Grenze, ermöglicht werden. Allgemein richtet sich die Bebauung nach der umgebenden Bauweise, d. h. sie muß sich gemäß § 34 BauGB einfügen.

4. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten:

Um eine zu hohe Zahl von Kleinwohnungen bzw. Ferienwohnungen zu vermeiden, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nach oben begrenzt. Damit soll auch die städtebauliche Struktur mit familiengerechten Wohnungen gesichert werden. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist relativ dicht bebaut. Es ist städtebaulich erwünscht, diese dichte Bebauung nicht bis unmittelbar an die geplante Liegewiese und das bestehende Freibadgebäude heranzuführen. Deshalb soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zu diesen Flächen hin im Vergleich zum nördlichen Bereich reduziert werden. Diese Reduzierung soll für das Flurstück 2668 vorgenommen werden. Als Kriterium für die Verteilung wurde je 200 m² Grundstücksgröße bzw. 250 m² bei der Hofstelle auf Flurstück 2668 eine Wohneinheit angerechnet.

5. Vorsorgemaßnahmen zum Lärmschutz:

Für den Geltungsbereich wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. Höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen:

Allzu großflächige Baukörper mit einem großen Anteil an versiegelter Fläche sollen im Geltungsbereich nicht errichtet werden.

...

D) Erschließung:

1. Die Erschließung erfolgt über die Ammergauer Straße (B 23), die östlich den Geltungsbereich tangiert und die Wankstraße, den Kenzenweg und Badweg.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitäts-Werken.
3. Die Wasserversorgung wird durch die Marktgemeinde sichergestellt.
4. Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt.
5. Das Baugebiet ist an die Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:

Weilheim i. OB., 18.07.95
-Kreisplanungsstelle-
Landratsamt Weilheim-Schongau
Pütrichstr. 8
82362 Weilheim

31. Jan. 1997
Peiting, den
Marktgemeinde Peiting

Nadler
Nadler



Seidel
.....
Bürgermeister
Seidel

geändert: 13.03.96 *Nadler*
geändert: 20.08.96 *Nadler*

Nadler

Einarbeitung der Genehmigungsaufgaben:
17.01.1997 - Nadler *Nadler*

