

Bebauungsplan "Reitanlage an der Schnalzstraße"
mit integriertem landespflegerischen Beitrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Marktgemeinde Peiting

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

I. 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 dreiundzwanzigmal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 (Fläche für den Reitsport) ausgewiesen.
- 1.3 Die Marktgemeinde Peiting hat am 25.11.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, der Auftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde den Architekten, Dipl.-Ing. 're Max J. Albrecht, Hans Kopp, Schlettstraße 7, 82380 Peißenberg erteilt.
- 1.4 Der landespflegerische Beitrag wurde von der Planungsgemeinschaft Strohwasser/Ohmayer/Zebli, Schwarzbrunnweg 6, 87665 Mauerstetten-Steinholz, erarbeitet.

II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt am südl. Ortsrand von Peiting östlich der Umgehungsstraße sowie südlich der Schnalzstraße.
- 2.2 Das Gelände ist zum überwiegenden Teil Halde des ehem. Bergwerks, durch zahlreiche Böschungen in verschiedene Ebenen terrassiert und von Norden nach Süden ca. 6,0 m ansteigend.
- 2.3 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 19,0 ha. Solitärgehölze und Baumgruppen sowie der "Schlammweiher" des ehem. Bergwerks sind landschaftsbildprägend vorhanden.
- 2.4 Erkenntnisse über Belastungen ("Altlasten") der zur Nutzung vorgesehenen Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen liegen der Gemeinde zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor; bei Verdacht werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die vorliegenden Belastungen ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

III. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Reitanlage (SO Reit) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2 Die Art der Nutzung sowie die Baudichte ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wurde nach den Vorstellungen des Reitsportvereins und der Gemeinde geplant.
- 3.3 Das Maß der baul. Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR max.) sowie durch die maximal zulässige First- und Traufhöhe der Gebäude.
- 3.4 Die Baukörper sind bis zu einer Firsthöhe von 12,0 m, einer traufseitigen Wandhöhe von 6,0 m mit Satteldach bzw. Pultdach, über quadratischem Grundriss mit Flachdach oder Walmdach, Dachneigung 10 bis 28 Grad zulässig.
- 3.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Ziel ist die Einhaltung eines größtmöglichen Abstandes der Pferdeställe von den nördlich liegenden Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Aufschüttungen und Böschungen, um ein Bauen auf "gewachsenem Boden" zu ermöglichen.

Garagen und Stellplätze sind im Geltungsbereich ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen auf den ausgewiesenen Flächen zulässig; die befestigten Flächen (Zufahrten) sollen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

- 3.6 Der Bebauungsplan sieht eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen vor, dies läßt eine individuelle Gestaltung zu.

IV. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schnalzstraße im Norden.
- 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 anfallenden, häuslichen Abwässer werden in privaten Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung gereinigt. Anschließend wird das ausgereinigte Abwasser versickert.

V. Grünordnung

- 5.1 Der Geltungsbereich schließt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein; der Bestand (Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt) soll erhalten werden.

5.2 Entlang der Schnalzstraße wird eine 5,0 m breite, private Grünfläche (Straßenbegleitgrün) als Schutzstreifen zur nördlich liegenden Wohnbebauung festgesetzt.

VI. Immissionsschutz

6.1 Die dargestellten Nutzungsbereiche und Baugrenzen lassen Pferdeställe nur in den Nutzungsbereichen 3 und 4 zu. Diese wurden soweit wie möglich entfernt von der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Schnalzstraße festgesetzt (vergl. Pkt. 3.5)

6.2 Die im Nutzungsbereich 4 zulässige Pflegerwohnung ist im Stallgebäude betrieblich notwendig.

6.3 Durch die in Pkt. 6.1 genannten Maßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung soweit wie möglich vermieden.

Aufgestellt:
Peißenberg, 15.7.1999



Albrecht
Dipl.-Ing. Architekt



Peiting, den 23. Dez. 1999

Asam
1. Bürgermeister

