

Bebauungsplan „Östlich der Wanderhofstraße“ Marktgemeinde Peiting;

B e g r ü n d u n g (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen, mit Schreibender Regierung von Oberbayern Az.: 422-4621.1-WM-19.1 vom 11.11.83 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher siebenundzwanzigmal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Mit Beschluss vom 01.04.2003 wird derzeit der Flächennutzungsplan im Bereich der FINr. 872 und 974 der Gemarkung Peiting geändert.

In diesem Änderungsverfahren soll das bereits in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wanderhofstraße/Lexestraße) beplante allgemeine Wohngebiet östlich der Wanderhofstraße dem tatsächlichen Verlauf der östlichen Hangkante angepasst werden. Weiter wird das allgemeine Wohngebiet um Teilflächen der FINr. 974 der Gemarkung Peiting nördlich der Herzogsägmühler Straße erweitert.

- 1.3 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Marktgemeinde Peiting am 01.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Östlich der Wanderhofstraße“ beschlossen.
- 1.4 Die Ausarbeitung der Planentwürfe wurde von Marktbaumeister Christian Kusch, Hauptplatz 4, 86971 Peiting übernommen.

II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Peiting. Es wird umgrenzt von:
Süden: bestehende Bebauung an der Stichstraße zur Wanderhofstraße
Osten: Hangkante FINrn. 872 und 874; östliche Grundstücksgrenze der FINr. 874/32,
Westen: Wanderhofstraße, FINrn. 860, 942/2, 974/1
Norden: nördlich der FINr. 974
- 2.2 Das Gelände weist Höhenunterschiede von ca. 1 – 2 m auf. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,25 ha. Erhaltenswerter

Baumbestand ist im westlichen Bereich der FINr. 874 sowie an der Nordgrenze der FINr. 974 vorhanden.

- 2.3 Die anstehenden Böden weisen unter einer unterschiedlich dicken Deckschicht aus Mutterboden, Sand und Schluff mit wechselnden Kiesanteilen auf.

III. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2 Um die dörfliche Struktur zu erhalten, sowie eventuellen Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als „Zweitwohnungen“ mit allen Folgelasten für die Gemeinde) vorzubeugen, wird aus besonderen städtebaul. Gründen (§1 BauNVO Abs. 9) durch Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/Parzelle eine zu dichte Wohnnutzung mit Kleinwohnungen vermieden.
- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die max. Wandhöhe (WH) geregelt.
- 3.4 Die Baukörper sind im Ortsbild entsprechend mit Satteldach 22 – 28 Grad, bzw. 32 – 38 Grad, in offener Bauweise auszuführen.
- 3.5 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m², für Doppelhaushälften 250 m² und für Reihenhäuser 130 m².
- 3.6 Art der Nutzung, Baudichte, Bauweise, Haustyp sowie Parzellengrößen wurde nach den Vorstellungen der Marktgemeinde mit dem Ziel größtmöglicher Nutzungsflexibilität geplant. Im gesamten Baugebiet sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen geplant.
- 3.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Der Bebauungsplan sieht eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen vor
- 3.8 Garagen und Nebengebäude sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die befestigten Flächen (Zufahrten) sollen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.
- 3.9 Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in Abweichung von Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO für grenznahe Garagen Mindestgrenzabstände von 1,0 m zugelassen, so dass gestalterisch unzureichende Grenzgaragen, die zur Nachbargrenze ohne Dachüberstand ausgeführt sind, vermieden werden.

3.10 Dichte im Geltungsbereich

Flächenverteilung:

| | |
|--|--------------------|
| Nettobauland | ca. 1,48 ha |
| Verkehrsflächen | ca. 0,51 ha |
| <u>Öffentliche und private Grünflächen</u> | <u>ca. 0,26 ha</u> |
| Geltungsbereich gesamt | ca. 2,25 ha |

Einwohner:

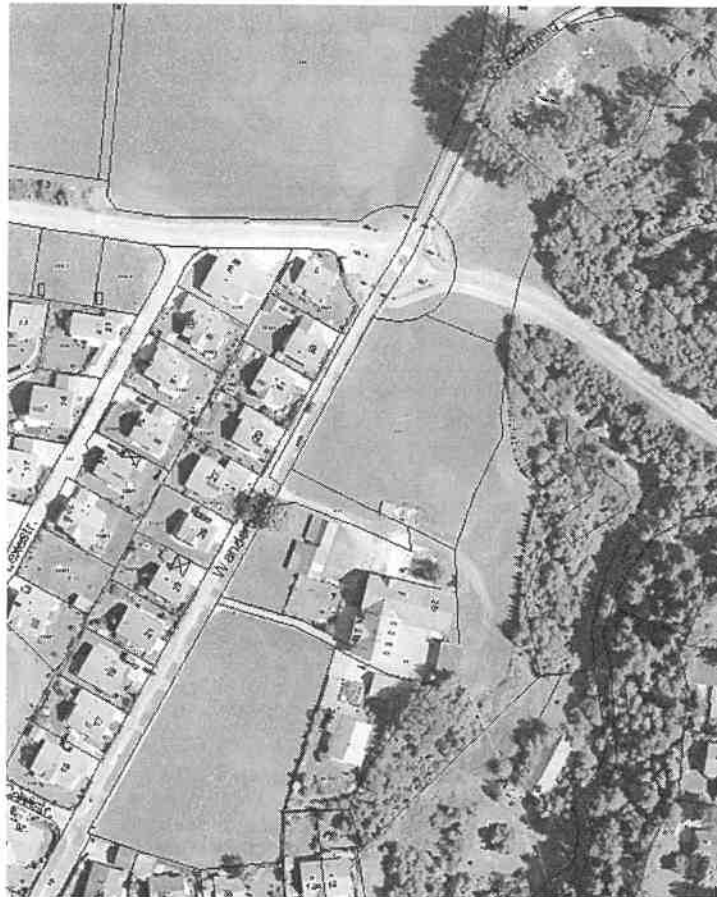
| | | |
|--|---|----------------------|
| 17 Parzellen mit maximal 2 Wo x 3 Personen | = | 102 Einwohner |
| 5 Parzellen mit maximal 1 Wo x 3 Personen | = | 15 Einwohner |
| 1 Parzelle mit maximal 4 Wo x 3 Personen | = | <u>12 Einwohner</u> |
| Gesamt | | 129 Einwohner |

IV. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Wanderhofstraße im Westen, die auf 10,5 m Breite einschließlich Gehweg und öffentliche Parkstreifen ausgebaut werden soll. Die Wanderhofstraße dient der überörtlichen Erschließung. Es ist beabsichtigt, die Einmündung der Wanderhofstraße an die Münchener Straße zu vergrößern. Von der Wanderhofstraße abgehend soll das Baugebiet durch 3 unselbständige Wendehämmer mit einer Breite von 5,5 m als verkehrsberuhigte Zone erschlossen werden. Im Norden wird das Baugebiet zusätzlich über die Herzogsägmühler Straße erschlossen.
- 4.2 Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitäts-Werken (LEW)
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.4 Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt. Unverschmutztes Regenwasser aus Dach- und Hofflächen soll, wenn möglich, auf Privatgrundstücken versickert werden.

V. Grünordnung und Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Luftbild:



5.1 Schritt 1: Bestandsbeschreibung

Aussagen des Landschaftsplanes

Im Landschaftsplan von Peiting ist der Schluchtgraben der Peitnach mit folgenden Angaben beschrieben: Wildbachbiotop, teilweise ohne Nutzung mit Waldbeständen aus Fichte, Kiefer und Laubgehölzen an den Steilhängen. Als Maßnahmen sind der Umbau der Wälder mit zusätzlicher Aufforstung von Laubgehölzen (Erle, Esche, Ulme, Ahorn, Buche, Eiche) als Erosionsschutz genannt. Weitere bautechnische Eingriffe im Schluchtbereich sind zu unterlassen.

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft den Schluchtbereich nicht. Die Pflanzungen der angrenzenden Hangbereiche der Peitnachschlucht sind nicht mehr als standortgerecht zu bezeichnen. (Fichten- und Birkenneupflanzungen) Die Peitnach hat im Ortsbereich ihren Wildbachcharakter verloren.

Die Biotopkartierung macht keine Angaben, da das Planungsgebiet innerörtlich liegt.

Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 22500 m². Ein Teilbereich von ca. 3500 m² in der Mitte des Gebietes ist bereits bebaut (Haus Nr. 28; 28a; 28b; 28c), wird aber in den Bebauungsplan mit einbezogen. Der Kreisverkehr Wanderhofstraße / Herzogsägmühlstraße und die Wanderhofstraße sind ebenfalls Bestand.

Das neue Baugebiet liegt in Ortsrandlage, westlich direkt anschließend an bestehende Bebauung, bzw. der südliche Teil liegt allseitig zwischen bestehender Bebauung.

Die Flächen werden derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt. Sie sind eben, lediglich ein Höhenunterschied von 1-2 m auf der gesamten Fläche ist vorhanden. Das Baugebiet endet im Osten an der Hangkante des angrenzenden Peitnachtals.

Dem Peitnachtal kommt die Bedeutung als „Grünes Band“ durch Peiting zu. Gewässerbegleitende Gehölze entlang der teils steilen Böschungen, Frischluftbahn durch den Ort, Erholungsfunktion.

Die Wanderhofstraße wird als Fahrbahn mit Fußweg und Parkbuchten umgebaut. Dabei werden 18 neue Großbäume als Straßenbegleitgrün angepflanzt. Die Stichstraßen werden ebenfalls begrünt mit insgesamt 9 Bäumen.

Erhaltenswerte Gehölzbestände:

Ein besonders großes und schönes Exemplar einer Linde mit Bildstock an der Wanderhofstraße bleibt im Bestand unberührt und erhält im Umgriff eine Grünfläche mit Sitzbank, die der Erholung dienen soll.

Der Gehölzbestand an der Hangkante zum Peitnachtal (Fichten, Birken, Weiden, Erlen, Eschen) wird nur am nord-östlichen Rand berührt und erfährt über die Ausgleichsmaßnahmen eine Verbesserung.

Einteilung der Bereiche in Kategorien laut Leitfadens:

| <u>Bebauung über Wirtschaftsgrünland</u> | <u>Kategorie I</u> |
|--|--------------------|
| Fläche Haus Nr. 28a, 28b,28c keine Veränderung | Ohne Anrechnung |
| Bereits bebaute Fläche Haus Nr. 28 mit Hoffläche | Ohne Anrechnung |
| Straßenfläche Wanderhofstraße, Herzogsägmühler Str. | Ohne Anrechnung |

5.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen

Die GRZ der neu bebauten Bereiche liegt bei max. 0,23.

Der Versiegelungsgrad der bereits bebauten Flächen der Nummern 28a-c ändert sich nicht. Eine Entsiegelung findet auf der Fläche des Hauses Nr. 28 statt. Das Gebäude wird entfernt und durch ein kleineres ersetzt. Ebenso werden 2 Nebengebäude in Richtung Straße und eine Siloanlage entfernt. Durch die Neugestaltung der Wanderhofstraße werden straßenbegleitende Grünflächen geschaffen und 18 Bäume

gepflanzt. Ebenso werden entlang der neuen Stichstraßen straßenbegleitende Grünflächen angelegt und 9 Bäume gepflanzt.

Einstufung des Gebietes laut Leitfaden:

niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Typ B

5.3 Schritt 3: Umfang des erforderlichen Ausgleichs

Laut Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gilt für das Wirtschaftsgrünland mit niedrigem Versiegelungsgrad ein Ausgleichsfaktor von 0,2-0,5. Im vorliegendem Fall wird der Faktor 0,2 gewählt.

Bebauung und neue Straßenfläche: $11860 \text{ m}^2 \times 0,2 = 2.372 \text{ m}^2$

Begründung:

Durch die Bebauung entstehen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Schutzgutfunktionen werden beeinflusst oder gehen verloren. Die wesentlichen Beeinträchtigungen des Eingriffs entstehen durch Versiegelung und Überbauung, Verlust oder Störung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Kleinklimas, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf das jeweilige Schutzgut kommen zur Anwendung.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Das gesamte Gebiet grenzt an die bestehende Bebauung an und ist ohne Struktureichtum, das bedeutet eine geringe Wertigkeit für den Arten und Biotopschutz.
- Erhalt der bedeutsamen Linde in der Mitte des Baugebietes.
- Verbreiterung des Grünzuges entlang der Hangkante des Peitnachteles.
- Durchgrünung des Baugebietes entlang der Straßen und Pflanzbindung auf dem Grundstück (1 Baum pro 250 m^2)
- Gartenbegrenzungen ohne tiergruppenschädigende Sockelmauern
- Neuanlage einer Streuobstwiese

Schutzgut Boden und Wasserhaushalt

Die Bebauung liegt oberhalb der Hangkante und somit außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Peitnach.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei max. 0,23, es werden also deutlich weniger als 35 % der Flächen überbaut.

Zusätzliche Maßnahmen:

- Wasserdurchlässige Beläge auf Zufahrten und vor Garagen.
- Möglichkeit der Begrünung von Flachdächern zur Wasserretention.
- Möglichkeit der gebäudeeigenen Regenwassernutzung.
- Entsiegelung der Wanderhofstraße durch straßenbegleitende Grünflächen.

- Entsiegelung auf der Fläche Haus Nr. 28.
- Grüngürtel entlang der Hangkante.
- Neuanlage einer Streuobstwiese.
- Abstand der Gebäude zum Grundwasser

Schutzgut Klima / Luft

Die geplante Bebauung stört die Luftaustauschbahnen über das normale Maß hinaus nicht. Querriegel gegen die Hauptwindrichtungen sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Maßnahmen:

- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 6,50m.
- Bebauung oberhalb der Hangkante.
- Begrünung der Freiflächen und der Gärten.
- Hinweis auf Fassaden- und Dachbegrünung.
- Hinweis auf Sonnenenergienutzung.

Schutzgut Landschaftsbild

Für das Landschaftserlebnis, den Erholungswert und damit die visuelle Empfindlichkeit einer Landschaft ist das Landschaftsbild entscheidend.

Durch das Baugebiet entstehen keine Störungen von Sichtbeziehungen und es sind keine markanten Strukturen betroffen. Die Lage zwischen bereits bestehender Bebauung und angrenzend an bestehende Bebauung und Straßen vermindert eine Störung des Landschaftsbildes. Durch die Umgestaltung der Wanderhofstraße mit einhergehender Begrünung und durch die Begrünung der Gärten wird das Gebiet aufgewertet.

Eine Eingrünung des Ortsrandes am nördlichen Ende erscheint nicht sinnvoll. Die bestehende Herzogsägmühler Straße wird mit Bäumen begrünt.

Auf der Flurnummer 972 sind des weiteren erhaltenswerte Gehölzstrukturen, die durch ihre Höhe landschaftsbildprägend sind und auch auf das neue Baugebiet wirken.

5.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Flächen werden für die Berechnung des Ausgleichs herangezogen:

Grünfläche an der Linde (180 m²)

Neuanlage einer Grünzuges entlang der Hangkante, nord-östliches Baugebiet. Pflanzung von heimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen entlang der Baugebietsgrenze mit vorgelagertem Krautsaum Arten siehe Pflanzliste.

Durch die wesentlichen Verbesserungen der Fläche gegenüber der Nutzung als Wirtschaftsgrünland wird ein Enerkennungsfaktor von 1,4 gewählt.

(1030 m² x 1,4 = 1442 m²)

Neuanlage einer Streuobstwiese angrenzend an die Baum- und Strauchpflanzung mit extensiver Nutzung des Grünlandes. Arten siehe Anhang.

Durch die wesentliche Verbesserung der Fläche gegenüber der Nutzung als Wirtschaftsgrünland wird ein Anerkennungsfaktor von 1,2 gewählt.
($625 \text{ m}^2 \times 1,2 = 750 \text{ m}^2$)

Flächengröße Ausgleichsflächen:

$180 \text{ m}^2 + 1442 \text{ m}^2 + 750 \text{ m}^2 = \mathbf{2.372 \text{ m}^2}$

Mit den oben genannten Maßnahmen werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes naturschutzrechtlich kompensiert.

Zusätzlich werden im Plangebiet zahlreiche Gehölze gepflanzt und Flächen entsiegelt. Dies trägt ebenfalls zum Ausgleich des Eingriffs bei.

Fazit / Schlussbetrachtung

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgelegte Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt. Durch die dauerhafte zur Verfügungsstellung der Flächen wird ein Beitrag zum Erhalt der Schutzgüter als Lebensgrundlage geleistet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist angewendet.

VI. Lagern, Abstellen

- 6.1 Zur Förderung des Fremdenverkehrs durch Vermeidung von ortsverunstaltenden Anlagen (Lagerplätze für Schrott und Abfall, Wellblechgaragen, Stellflächen für Boote, Wohnwagen, oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Brennstoffe) werden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 1 BauNVO Abs. 9) nicht zulässige Nutzungen festgesetzt

Peiting, 24.02.2005


Michael Asam
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 24.02.2005

Geändert: 25.05.2005