

## B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan "Nördlich des Gumpenweges"

Planverfasser:

Architekturbüro Wolfgang Utz  
Ludwigstr. 90  
82467 Garmisch-Partenkirchen  
Tel. 08821/ 94 72 18

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26.07.94 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1011, Teilfläche von Fl.Nr. 1018 und Teilfläche von Fl.Nr. 2037, alle Gemarkung Peiting.  
Dieses Gebiet liegt im nördlichen Teil von Peiting in äußerst attraktiver landschaftlicher Umgebung.

Das Gebiet wird eingerahmt im Norden durch den Verlauf der Peitnach, im Osten durch den Verlauf der Bahnlinie Weilheim - Schongau, im Süden durch den Gumpenweg und im Westen entlang des Gumpenweges bis zur Peitnach und entlang der Peitnach bis zur Eisenbahnbrücke über die Peitnach.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits, wie im Bebauungsplan detailliert dargestellt, ausgewiesen. Aufgrund seiner exponierten Hanglage geht das allgemeine Wohngebiet in eine landschaftlich bedeutende Hangwiese über.

Da nun konkrete Bauabsichten der Grundstückseigentümer vorliegen, soll die Bebauung mittels eines Bebauungsplanes in eine städtebauliche Ordnung gelenkt werden.

Bedeutsam für die Bebaubarkeit ist, daß die Baukörper einen Mindestabstand von 5,0 m von der vorhandenen Hangkante einhalten (Höhenlinie: 199).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, aufgrund der exponierten Lage der Baugrundstücke eine verträgliche Bebauung zu ermöglichen.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die max. zulässige überbaubare Fläche (GR) sowie durch eine max. zulässige Wandhöhe. Zusätzlich wird die erlaubte Dachneigung festgesetzt. Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise.

Mit den Bauwerbern wurde in mehreren Gesprächen die nun vorliegende Lösung erarbeitet.

Die zunächst im Geltungsbereich liegende Fl.Nr. 1018 wurde größtenteils wieder herausgenommen, da diese Fläche zu einem landwirtschaftlichen Anwesen gehört und auch dementsprechend genutzt wird. Der Eigentümer wünscht keine Ausweisung als Bauland. Da hier kein dringender Wohnraumbedarf vorliegt, wird die Marktgemeinde dem Eigentümer eine Baulandausweisung nicht aufzwingen.

Auch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1018/4 und 1018/3 wurden aus dem Geltungsbereich wieder herausgenommen. Aufgrund der vorhandenen Bebauungen sollten evtl. Erweiterungen nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Das Bebauungsplangebiet stellt eine weitere Baufläche dar, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peiting zur Wohnbebauung vorgesehen ist. Für die Belange des Marktes Peiting ist es von besonderer Wichtigkeit, wegen des spürbaren Mangels an Wohnraum für Familien dafür zu sorgen, daß für Familien Wohnraum, der ihren Bedürfnissen gerecht wird, zur Verfügung gestellt wird.

Dies entspricht auch den Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 Ziffer 2 und 3 BauGB (Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie Sicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Familien).

Um dieses Planziel zu erreichen, wurde eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Grundlage dieser Ermächtigung ist § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB.

Ohne diese Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten bestünde die Gefahr, daß sich die Form und die Größen der Wohnungen ausschließlich an den Zielen des Immobilienmarktes orientieren, um möglichst hohe Renditen zu erzielen. Dies hätte zur Folge, daß auch in den Einzel- und Doppelhäusern mehr und mehr 1- und 2- Zimmerwohnungen errichtet werden, die trotz relativ hoher Preise gut verkäuflich sind. Es würden also Monostrukturen entstehen, die zu einer nicht gewollten Fehlentwicklung in der Bevölkerungsstruktur ( wenig Familien ) führen würden. Dieser Entwicklung soll in dem Bauquartier dieses Baugebietes, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, entgegengewirkt werden.

Die Beschränkung der Wohneinheiten innerhalb dieses Gebietes sichert vornehmlich zwei beabsichtigte städtebauliche Zielsetzungen:

- a) Es ist sichergestellt, daß die zulässigen Nutzflächen zur Gestaltung familiengerechten Wohnraumes genutzt werden. Ausreichender Wohnraum für Familien mit Kindern ist auch Grundlage dafür, Spannungen und Störungen in der Familie, die im Zusammenhang mit unzureichendem Wohnraum stehen, zu vermeiden.

b)

Es ist desweiteren sichergestellt, daß die Freiflächen um die Gebäude herum nicht mit Garagen, Stellplätzen u. a. Nebenanlagen ( Entsorgungseinrichtungen u. a. ) verplant und verstellt werden. Die Zulassung einer uneingeschränkten Anzahl von Wohnungen würde dazu führen, daß diese Folgeeinrichtungen( Garagen und Nebenanlagen ) zu einer vermehrten Versiegelung und Verbauung der Freiräume auf den Baugrundstücken führt.

Es ist vielmehr gewährleistet, daß die verbleibenden Freiflächen den Familien zur Erholung und Kommunikation und vor allem den Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen. Diese Beschränkung der Wohneinheiten zieht auch eine wesentliche Verkehrseinschränkung mit sich, mit der eine sprühbare Senkung der Unfallgefahr für spielende Kinder einhergeht.

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die Angermoosstraße im Osten sowie durch den Gumpenweg im Süden gesichert. An den Gumpenweg angeschlossen wird eine kleine Stichstraße, die zur Erschließung sowie zur Umkehrmöglichkeit dient. In Fortsetzung dieser Stichstraße führt zur Bereicherung des Naherholungsgebietes entlang der Peitnach ein Fußweg nach Norden, der unter der Bahnbrücke durch zum Eiselenweg führt. Sowohl Stichstraße als auch der Fußweg werden als private Verkehrsflächen mit öffentlicher Widmung ausgewiesen.

Die Strom- und Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz.

Die Müllabfuhr ist gesichert.

Auf eine gute Durchgrünung wird hoher Wert gelegt. Gerade gegenüber der freien Landschaft muß auf eine qualifizierte Bepflanzung geachtet werden.

Auf die Marktgemeinde Peiting kommen keine nennenswerten Kosten zu.

Peiting, den 19.02.1997

.....  
Asam

1. Bürgermeister

