

## B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan "Zwischen Erlenweg und B 472",  
Markt Peiting

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen am 11.11.83 von der Regierung von Oberbayern (Az. 422-4621.1 WM 19-1 (83)) genehmigten Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan ist bis auf den westlichen MI-Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dieser MI-Teil wird wegen seiner Lage und Struktur nicht mehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft.

Der Flächennutzungsplan wird in der nächsten Fortschreibung geändert.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die im Plangebiet liegenden Flächen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung (Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe) zu treffen.  
Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.
3. In seiner Sitzung am 30.07.1985 hat der Marktgemeinderat Peiting beschlossen, für das Gebiet Mühlwegfeld II (jetzt zwischen B 472 und Erlenweg) einen Bebauungsplan aufzustellen, und die Planungsstelle für den Landkreis Weilheim-Schongau mit den Planungsarbeiten zu beauftragen.
4. Der Marktgemeinderat hat in den Sitzungen vom 04.11.1986 und 10.12.1987 dem vorliegenden Entwurf zugestimmt. Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2 a (2) BBauG wurden - soweit der Gemeinderat zustimmte - eingearbeitet.

Die Weiterführung des Verfahrens wurde durch sich ändernde Planungsabsichten und Probleme mit dem Umweltschutz erheblich verzögert, soll aber jetzt auf der Basis des neuen Baugesetzbuches (BauGB) abgeschlossen werden.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Peiting zwischen der B 472 (Münchener Straße) und Erlenweg.  
Es beinhaltet zum größten Teil bereits bestehende Bebauung, nur eine gewerbliche Fläche nördlich der Zargesstraße wird als Neuausweisung festgesetzt.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 9,3 ha.  
Das Gelände ist nahezu eben.
3. Der Untergrund besteht aus unterschiedl. Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 1,5 m unter Gelände.

C) Geplante bzw. bestehende bauliche Nutzung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet sind je nach Flächenbedarf ca. 2 - 4 Betriebe unterzubringen. 2 Betriebe (Firma Zarges und Firma Hofbauer) sind bereits im Geltungsbereich vorhanden.

Die am westlichen Rand des Baugebietes ausgewiesene Mischgebietsfläche ist bis auf kleine Restflächen bereits bebaut.

Die Wohngebietsfläche zwischen Weiden- und Erlenweg ist ebenfalls größtenteils bebaut, lediglich am Erlenweg werden 2 Bauparzellen neu ausgewiesen. Die neu verplante Gewerbefläche wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Die Festsetzung eines breiten Grünstreifens um das Baugebiet, der von jeder Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen ist, soll eine gute Einbindung des Plangebiets in die Landschaft sicherstellen. Diesem Zweck dienen auch die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen.

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

Eine "monotone" Einheitsbebauung ist zu vermeiden. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen vorgesehen bzw. in hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen.

D) Immissionsschutz

1. Teilbereich Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

Für das Gelände des o.g. Bebauungsplanes wurden vom TÜV Bayern e.V. zwei schalltechnische Gutachten (MP4/1254 vom 02.05.90 und MP4/3865-90 vom 19.02.91) erstellt, in denen unter anderem ermittelt wurde, mit welchen Maßgaben die Festsetzung von Gewerbegebiets- bzw. eingeschränkten Gewerbegebietsflächen möglich ist.

Mit Hilfe von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde mit einem 5 dB(A)/m<sup>2</sup> niedrigeren Wert als das Gewerbegebiet berücksichtigt) wurde - unter Ausschöpfung der gem. TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte - für jeden Immissionsort berechnet, welcher Teilbeurteilungspegel von der jeweiligen Firma/Bauparzelle im Bereich des Bebauungsplanes verursacht werden darf. Die Bauparzellen und die Immissionsorte sind im Lageplan eingezeichnet. Die von den einzelnen Bauparzellen an den Immissionsorten einzuhaltenden Teilbeurteilungspegel sind im Textteil des Planes aufgeführt.

2. Mischgebietsteil

Für den Immissionsort 0 (WA) wurde berechnet, bei welchen flächenbezogenen Schalleistungspegeln die dort zulässigen Immissionsrichtwerte noch eingehalten werden können.

Um hier ein tatsächliches Mischgebiet zu erhalten sind für die Fl.Nr. 1200 (Ostteil) und die Fl.Nr. 1201/1 (Erdgeschoß-Bereich) gewerbliche Nutzungen zwingend festzusetzen.

3. Allgemeiner Wohngebietsteil

Da die zulässigen Immissionsrichtwerte durch das GE, Ge/e und MI bereits ausgeschöpft sind, können nur sehr niedrige flächenbezogene Schalleistungspegel zugestanden werden. Aus diesem Grund sind hier auch die unter § 4, Abs. 2, Ziffer 2 BauNVO genannten "Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" und die unter § 4, Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht möglich.

Hinweis:

Wegen der dem Bebauungsplanverfahren vorgezogenen Baugenehmigung der Zarges-Werkserweiterung (BVNr. 685/90-S) sind zur Gewährleistung der an den Immissionsorten 3, 4 und 6 zulässigen Gesamt-Beurteilungsspiegel im Bebauungsplanverfahren für den MI-Bereich "Zwischen Weidenweg und Erlenweg" immissionsschutztechnisch notwendige, gebäuliche Abschirmungen und Aufteilungen zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungszonen unbedingt mit dem Referat Technischer Umweltschutz abzustimmen.

E) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen erschlossen, und ist verkehrsmäßig an die Münchener Straße (B 472) angebunden.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
3. Die Wasserversorgung ist bzw. wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Das Baugebiet ist bzw. wird an die Kanalisation angeschlossen.
5. Das Baugebiet ist an die Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:

Weilheim i. OB., 04.11.1985  
-Kreisplanungsstelle-

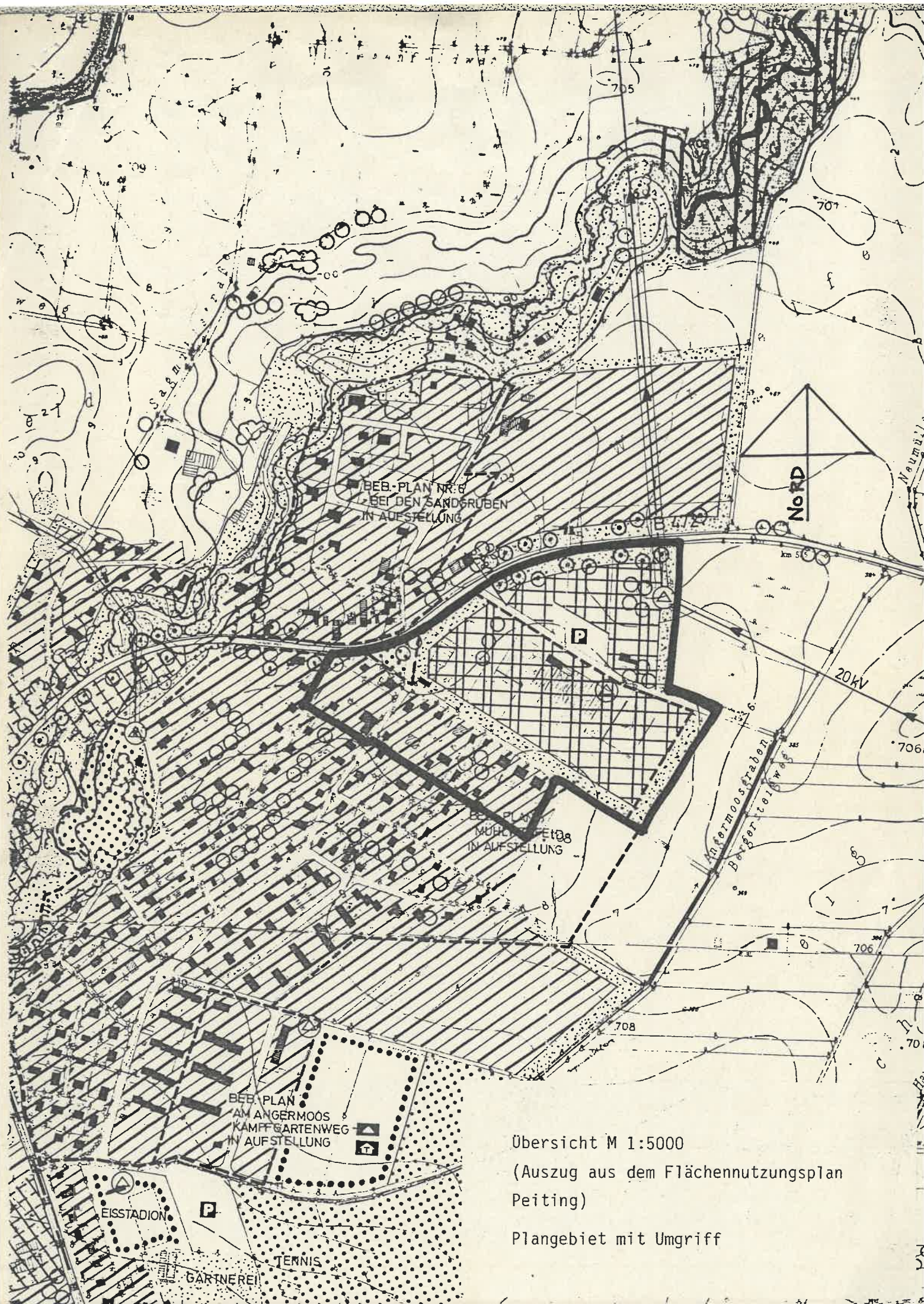
*Hirschvogel*  
Hirschvogel

geändert: 07.04.1987

13.08.1991 *Abolter*



Peiting, *14.07.1992*  
Markt Peiting  
.....  
Sesar, 1. Bgm.



Übersicht M 1:5000

(Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Peiting)

Plangebiet mit Umgriff