

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Ortskern von Peiting, südlich der Bahnhofstraße, östlich der Bergwerkstraße und nördlich der Lindenstraße, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Zw. Bahnhof- u. Lindenstraße“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2027, 2027/10, 2027/14, 2027/18, 2035/3 (TF, Verkehrsfläche) und 2418 (TF, Bergwerkstraße), alle Gemarkung Peiting.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,45 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

1. Veranlassung

Die Marktgemeinde Peiting möchte in zentraler Lage des Ortes Peiting den Neubau eines Gebäudes für Firmen ebenso wie Wohnräume ermöglichen. Es ist der Bau eines viergeschossigen Bauwerkes mit Tiefgarage vorgesehen. Dadurch soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden sowie die Schaffung von Wohnraum für den dringenden örtlichen Bedarf, wobei je zwei Stockwerke für die jeweilige Nutzung vorgesehen sind. Durch die kompakte Planung von Wohn- und Gewerberaum soll der Innenbereich von Peiting nachverdichtet werden. Derzeit befindet sich anstelle des geplanten Vorhabens vor allem ein seit einigen Jahren unbewohntes Gebäude sowie Grünflächen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Oberland (RP 17) dargelegt.

Der Markt Peiting liegt gemäß LEP sowie gemäß RP 17 im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Dort ist die Marktgemeinde als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet mit der Stadt Schongau ein Doppelzentrum.

Mit seinem Bestreben, verdichtete Wohn- und Gewerbebebauung zu ermöglichen, ist die gegenständliche Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Darüber hinaus sind keine Biotope oder anderen Schutzgebiete betroffen. Damit dürfte das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen durch den Erhalt der Bestandsbäume an den Rändern des Plangebietes.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Peiting verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Bauland im Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als Verkehrsflächen dargestellt. Demzufolge entsprechen die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes der Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Peiting für den gegenständlichen Bebauungsplan, unmaßstäblich

3. Lage und Bestand

3.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit teils mit einem Wohnhaus bebaut, dass mittlerweile nicht mehr bewohnt ist. Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes liegen weitere Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Westen liegt das siebenstöckige Firmengebäude der Raiffeisenbank (vgl. untenstehende Abbildung 3)

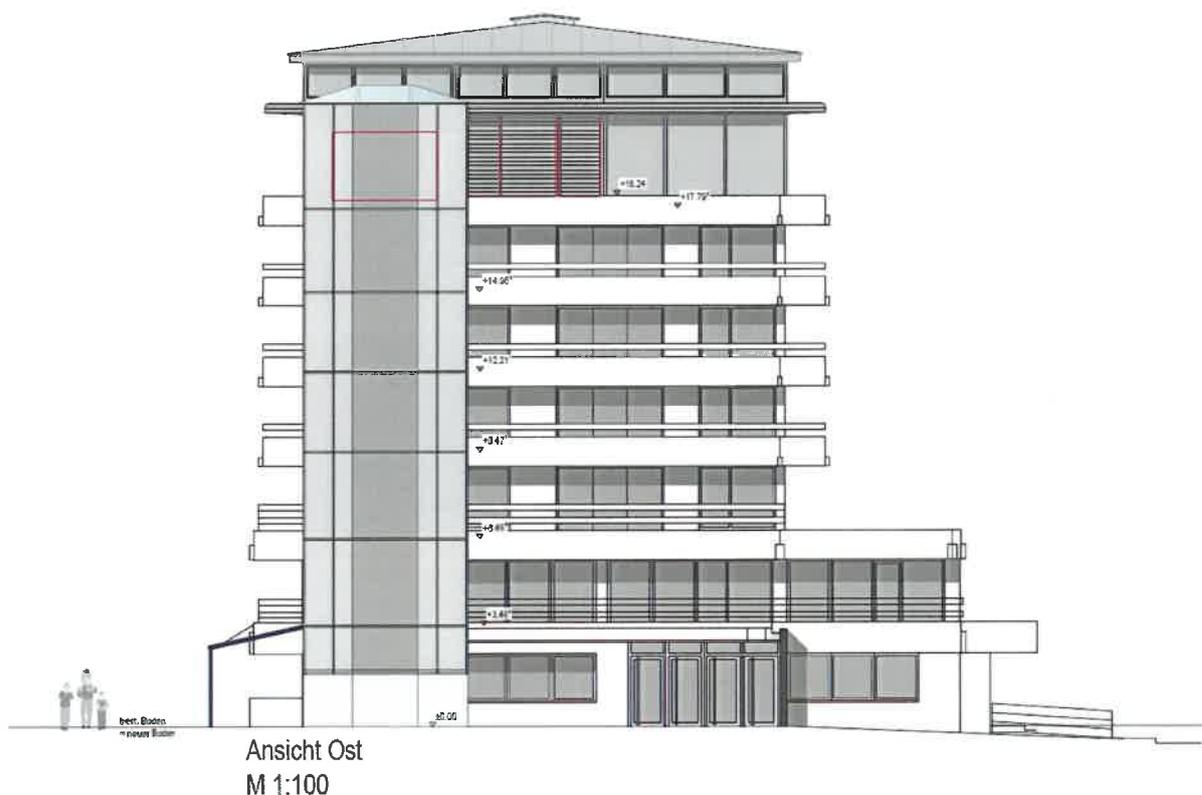
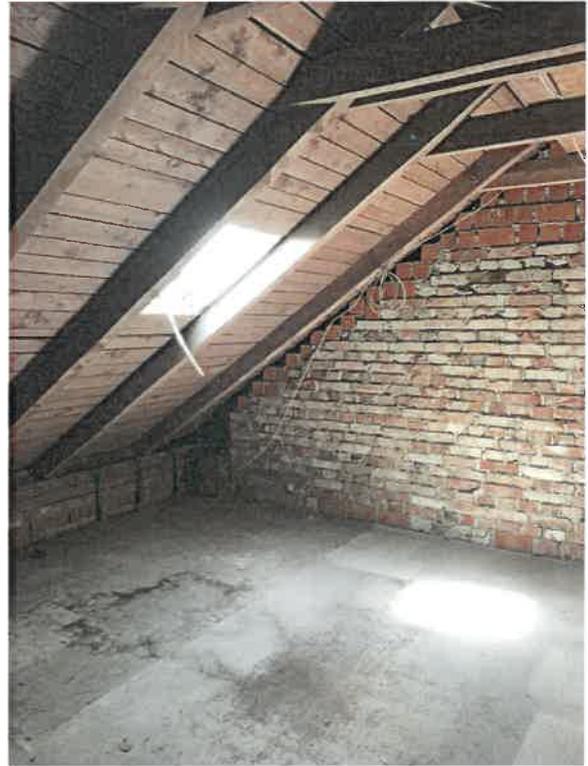


Abbildung 3: Ansicht des Firmengebäudes der Raiffeisenbank westlich des gegenständlichen Plangebietes

3.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet besteht auf den in den nicht bebauten Bereichen aus Grünfläche. Diese wird nördlich der bestehenden Bebauung regelmäßig gemäht und ist als artenarm anzusehen. Südlich des bestehenden Gebäudes und seiner Nebenanlagen findet sich ein Garten mit verschiedenen Gehölzen und Bepflanzung. Am Westrand des Plangebietes sowie am Nordrand (außerhalb des Geltungsbereiches) stehen mehrere Bäume. Diese werden in der gegenständlichen Planung als zu erhaltend festgesetzt. Das Plangebiet steigt von ca. 718,5 m ü NN im Norden bis ca. 719 m ü NN im Süden und Westen an.

Das Bestandsgebäude im Plangebiet wurde auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht (vgl. untenstehende Abbildungen). Im und um das Gebäude wurden keine Spuren von Fledermauskot gefunden. Es ist nicht davon auszugehen, dass Fledermäuse im Plangebiet zu finden sind.



Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern zwei verschiedene Bodentypen:

- Im Norden und Westen finden sich „Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke“
- Im Süden und teilweise im Osten, in einem kleineren Bereich des Plangebietes, finden sich „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Die Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern hat keine spezifischen Informationen zur Bodenbeschaffenheit.

Laut Hydrologischer Übersichtskarte (HÜK) des Umweltatlas Bayern, M 1:250.000, liegt im Plangebiet eine hohe Durchlässigkeit vor (> 1E-3 – 1E-2).

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird ein im Plangebiet bestehendes Wohnhaus, das seit einiger Zeit unbewohnt ist, abgerissen. Der dazugehörige Garten sowie die Nebengebäude (verschiedene Gartenhäuser und Schuppen) weichen ebenfalls der neuen Planung, ebenso wie die artenarme, gemähte Grünfläche im Nordteil des Plangebietes. Die bestehenden Bäume an West- und Nordrand des Plangebietes bleiben erhalten.

Durch den Bau des geplanten, viergeschossigen neuen Gebäudes werden in verdichteter Weise Wohn- und Geschäftsräume geschaffen. Dadurch wird sowohl Wohnraum geschaffen als auch Möglichkeiten zur Gewerbeentwicklung gegeben.

3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler. Allerdings gibt es im näheren Umkreis des Plangebietes einige kartierte Denkmäler, die jedoch nicht näher als ca. 75 m an den Geltungsbereich (GB) des gegenständlichen Plangebietes heranrücken, vgl. nachfolgende Tabelle.

Distanz zu GB (ca.)	Baudenkmäler				
	Denkmal-Nr.	Aktennummer	Adresse	Funktion	Beschreibung
125 m	k.A.	D-1-90-140-6	Kapellenstraße 1	Klostergebäude	Ehem. Kloster der Armen Schulschwestern und Mädchenschule, sog. Klösterle, zweigeschossiger Walmdachbau mit Lisenen- und Eckgliederung, 1854.
130 m	k.A.	D-1-90-140-2	Bahnhofstraße 17	Wallfahrtskirche	Kath. Wallfahrtskirche Maria Egg, schlichter barocker Saalbau mit eingezogenem Langchor und Westturm mit Zwiebelhaube, 1655/58, Neubau des Chors durch Joseph Schmuzer 1737, angefügte Sakristei 1831, Turm 1876; mit Ausstattung; Aussegnungshalle, hoher Satteldachbau mit kurzen Querflügeln und Putzgliederung, im neoklassizistischen Stil, 1874/75; Friedhofskreuz, neugotisches Eisenkreuz mit gusseisernem Korpus auf Postament, letztes Viertel 19. Jh.
130 m	k.A.	D-1-90-140-2	Kapellenstraße 1	Friedhofskreuz	
230 m	k.A.	D-1-90-140-2	Friedhofstraße 18	Leichenhalle	
Distanz zu GB (ca.)	Bodendenkmäler				
	Denkmal-Nr.	Aktennummer	Beschreibung		
75 m	k.A.	D-1-8231-0027	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Maria Egg in Peiting und ihres Vorgängerbaus mit aufgelassenem Friedhof und abgegangener Eremitenklause.		
110 m	k.A.	D-1-8231-0019	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.		

Aufgrund der Entfernung der kartierten Denkmäler wird kein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmälern im Plangebiet erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt wie folgt zum Verfahren mit:

„In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich das Bodendenkmal D-1-8231-0019 „Reihen-gräberfeld des frühen Mittelalters“. Das bekannte Bodendenkmal könnte sich bis in das Plangebiet hinein erstrecken oder die zugehörige Siedlung dort liegen. Weitere Bodendenkmäler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit sind zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.“

4. Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Bergwerkstraße, die westlich am Plangebiet vorbeiführt. Die geplanten Parkplätze im Osten des Plangebietes werden über die Ringstraße Bahnhofstraße, die von der gleichnamigen Hauptverkehrsstraße anfahrbar ist, erschlossen. Über beide Straßen sowie den am Plangebiet angrenzenden Kreisverkehr besteht Anschluss an die Hauptverbindungsstraßen des Marktes Peiting und über diese an das überregionale Verkehrsnetz.

4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Das DWA Merkblatt M 153 II „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 II „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW sind zu beachten.

4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit 24° – 38° Dachneigung vorgeschrieben.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss festgelegt. Die OK FFB im Erdgeschoss darf maximal 719,35 m üNN liegen. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

Garagen dürfen als Grenzgaragen errichtet werden. Grenzgaragen, die einen Dachüberstand haben, müssen um das Maß des Dachüberstandes von der Grundstücksgrenze abrücken. Ansonsten wäre der Dachüberstand auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite der Garage nicht möglich.

Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) sieht bei Tiefgaragen, wie sie im Plangebiet vorgesehen ist, als maximalen Neigungswinkel 15 % vor. Ob ein höherer Neigungswinkel unbedenklich ist (ggf. durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen) könnte im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens im Rahmen einer Abweichung geklärt werden.

Als Bodenaufbau müssen über der Tiefgarage 40 cm Oberboden angelegt werden. Im Verlauf des Verfahrens hatte die Abteilung Fachlicher Naturschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau zwar empfohlen, 80 cm Oberboden festzusetzen. Nach Rücksprache mit dem Planer des Vorhabens im Plangebiet ergab sich jedoch, dass bei mehr als 40 cm die unterirdische Parkplatzfläche zu tief liegen und die Rampe zur Tiefgarage damit zu lang würde. Es wurde daher entschieden, lediglich 40 cm Oberboden festzusetzen, da vor allem auch abgewogen wurde, dass bei einer längeren Rampe diese Rampe auch mehr Grünfläche beanspruchen würde. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es vertretbar, lediglich 40 cm Oberboden festzusetzen.

4.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 0,45 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen (ohne Ausgleichsflächen)	Flächenteil	gesamt	Anteil
Gebiet MI	3.299 m ²		
		3.299 m ²	74,1 %
Verkehrsflächen			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.151 m ²	1.151 m ²	25,9 %
Gesamtfläche		4.450 m ²	100 %

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet besteht auf den in den nicht bebauten Bereichen aus Grünfläche.. Diese wird nördlich der bestehenden Bebauung regelmäßig gemäht und ist als artenarm anzusehen. Südlich des bestehenden Gebäudes und seiner Nebenanlagen findet sich ein Garten mit verschiedenen Gehölzen und Bepflanzung. Am Westrand des Plangebietes sowie am Nordrand (außerhalb des Geltungsbereiches) stehen mehrere Bäume. Diese werden in der gegenständlichen Planung als zu erhaltend festgesetzt. Das Plangebiet steigt von ca. 718,5 m ü NN im Norden bis ca. 719 m ü NN im Süden und Westen an.

5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Der Erhalt der Bäume am Rand des Plangebietes trägt zur besseren Eingrünung des Plangebietes bei.

5.3 Private Grünflächen des MI-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

5.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 34 „Zwischen Bahnhof- u. Lindenstraße“, 3. Änderung gemäß § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

Im Umfeld des Plangebietes liegt Wohnbebauung sowie vereinzelte nicht störende Gewerbebetriebe. Von dieser Seite ist keine Lärmbelästigung zu erwarten.

Die Abteilung Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau teilte wie folgt zum Verfahren mit:

„In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm (Bahnhofstraße: mehr als 4000 Kfz/Tag! sowie Bergwerkstraße) die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Mischgebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts vor. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach stehender Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 64/54 dB(A)) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) und vor allem alle zumutbaren semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengängerschließung, gebäudliche Eigenabschirmungen) ausgeschöpft werden.

Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können.

Im Bebauungsplan sind derzeit keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorgesehen, in der Begründung wird ebenfalls nicht auf die Lärmimmissionen eingegangen. Analog zum Bebauungsplan „Bahnhof Ost – Teil 1“ sind jedoch auch hier Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner erforderlich. Eine überschlägige Berechnung zeigt, dass

insbesondere auf der zur Bahnhofstraße zugewandten Gebäudeseite die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts (um bis zu 7 dB(A)) überschritten werden.“

Aufgrund dieser Stellungnahme wurden gemäß den Vorschlägen der Abteilung Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Diese besagen:

„Bis zu einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Bahnhofstraße bzw. des Kreisels dürfen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) nur errichtet werden, sofern sie ein weiter entfernt liegendes, zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen oder alternativ ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Laubengangs, Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

Bis zu einem Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand der Bergwerkstraße dürfen schutzbedürftige Schlafräume (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer) nur errichtet werden, sofern sie ein weiter entfernt liegendes, zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen oder alternativ ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.“

In einem ergänzenden Gespräch mit der Abteilung Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde abgestimmt, dass in Fällen, wo o. g. Maßnahmen aufgrund der Grundrissgestaltung der geplanten Nutzungen nicht möglich sind, alternativ auch zu Putzzwecken feststehende Fenster mit einer ergänzenden Lüftungsanlage verbaut werden können. Alternativ können auch Prallscheiben vor den Fenstern angebracht werden, damit diese weiterhin geöffnet werden können. Damit soll der Schutz der Bewohner im Plangebiet, wo möglich, durch verkehrsabgewandte Fenster gesichert werden, in den Fällen, wo dies nicht machbar ist, jedoch durch die genannten Alternativen gewährleistet werden.

6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Weilheim-Schongau und wird durch die EVA GmbH durchgeführt.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In Peiting gibt es eine Grüngutsammelstelle. Im ca. 13 km Fahrtstrecke entfernten Erbenschwang steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

6.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es sind keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen bekannt.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.4 Regenerative Energie

Die Marktgemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

7. Technische Infrastruktur

7.1 Straßen / technische Infrastruktur

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Bergwerkstraße, die westlich am Plangebiet vorbeiführt. Die geplanten Parkplätze im Osten des Plangebietes werden über die Ringstraße Bahnhofstraße, die von der gleichnamigen Hauptverkehrsstraße anfahrbar ist, erschlossen. Über beide Straßen sowie den am Plangebiet angrenzenden

Kreisverkehr besteht Anschluss an die Hauptverbindungsstraßen des Marktes Peiting und über diese an das überregionale Verkehrsnetz.

7.2 Eisenbahnverkehr

Die Deutsche Bahn teilte wie folgt zum Verfahren mit:

„Gegen die o.g. 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.“

7.3 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll möglichst vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

7.4 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger LEW Verteilnetz und die Deutsche Telekom wurden am Vorhaben beteiligt.

Die LEW Verteilnetz GmbH teilte wie folgt zum Verfahren mit:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.“

Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan dargestellt.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Schongau

Burgener Straße 15

86956 Schongau

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Markus Schweiger

Tel. 08861/2342-135

E-Mail: markus.schweiger@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

7.5 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

8. Bergwerksfeld

Die Immobilien Freistaat, Bergerechtereverwaltung, teilte wie folgt zum Verfahren mit:

„Das Planvorhaben liegt im staatseigenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Peißenberg“. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.“

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,



Thomas Haag, Stadtplaner
155788

Markt Peiting



Peter Osterrieder, Erster Bürgermeister