

Begründung:

zum Bebauungsplan des Marktes Peiting vom 21.3.72 für das Gebiet "Losacker",

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711 und Teilflächen von 2705 und 2690/2

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses Nr. 208 vom 4.8.71 und des Beschlusses Nr. 110 vom 7.6.72 für das im Außenbereich liegende und im Flächennutzungsplan nicht erfaßte Gebiet unter dem Aspekt der Sicherstellung des Bedarfs an Wohnbauflächen in direkter Angrenzungen an das bestehende Wohnbaugebiet "Bachfeld".

Das Gebiet "Losacker" soll gemäß dem westl. der B 17 gelegenen Wohnbaugebiet "Alter Steingadener Weg", den südlichen Abschluß der Bebauung Peitings entlang der B 17 bilden und ist insofern für die städtebauliche Arrondierung wichtig.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt etwa 1200 m südwestlich des Ortskernes von Peiting an der Bundesstraße 17 Richtung Füssen.

Es hat eine Größe von ca. 6,97 ha.

Die Luftlinienentfernung von folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:	Bahnhof	1800 m
	Omnibushaltestelle	800 m
	Kirche ca.	1200 m
	Grund- und Hauptschule	1200 m
	Versorgungsläden	1000 m
	Schwimmbad	1000 m.

Das Gelände ist in Nord-Süd-Richtung horizontal und hat von der B 17 nach Osten zur Bachfeldstraße ein leichtes Gefälle von etwa 2 %.

Das Grundwasser liegt ca. 3,0 - 5,0 m unter Gelände. Der Boden besteht aus Lehm- Kiesgemisch. Besondere Fundierungsmaßnahmen sind für die geplante Bebauung nicht nötig. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Über die Südostecke führt eine oberirdische elektrische 110 kV-Doppelfreileitung der Lech-Elektrizitätswerke.

C.) Geplante bauliche Nutzung wird im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (Berichtigung s. Seite 7).

Die Bruttofläche umfaßt ca. 6,87 ha.

Im Baugebiet sind insgesamt 92 WE geplant. Davon entfallen auf:

E + 1 Häuser	40 WE
Reihenhäuser	28 WE
E-Einzelhäuser	24 WE

Weiter 33 Garagen in Blocks für die Reihenhäuser, 22 Doppelgaragen und 24 Einzel- oder Doppelgaragen an die Einzelhäuser angebaut, 8 Gemeinschaftsstellplätze und 12 öffentliche Parkplätze.

Das <u>Nettowoohnbauland</u> umfaßt ca.	48 118,00 m ²
Die <u>Verkehrsflächen</u> für die innere Erschließung	ca. 11 055,00 m ²
somit <u>Bruttowoohnbauland</u>	59 173,00 m ²
örtliche <u>Grün- und Freiflächen</u>	9 527,00 m ²
somit <u>Bruttowoohnbaufläche</u>	68 700,00 m ²

Von der Bruttowoohnbaufläche entfallen demnach auf das Bruttowoohnbauland	86,1 %
auf die örtliche Grün- und Freiflächen	13,9 %
	<u>100,0 %</u>
	=====

Vom Bruttowoohnbauland entfallen auf das Nettowoohnbauland	81,3 %
auf die Verkehrsfläche für innere Erschließung	18,7 %
	<u>100,0 %</u>
	=====

Somit ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 15,5 Wohnungen je ha Bruttowoohnbauland.

Nettowoohnungsdichte von 19 Wohnungen je ha Nettowoohnbauland.

Einwohnerzahlen (EW, geschätzt)

$$92 \times 3,7 = 340 \text{ EW}$$

aus Bevölkerungszuwachs ca. 40 Schulkinder = 1 Schulklasse
(Richtwert 100 EW = 12 Schulpflichtige)

Einwohnerdichte

$$\frac{340}{6,87} = 50 \text{ EW/ha}$$

D.) Bodenordnende Maßnahmen

zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Eigentümerin der Gesamtfläche ist.

E.) Erschließung

Das Baugebiet erhält über die auszubauende Bachfeldstraße, die Losackerstraße und die neu zu erstellende Kurzenrieder Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden nach Erfordernis des Baufortschrittes ausgebaut und erstellt.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes.

Die Abwasserbeseitigung für das gesamte Baugebiet erfolgt durch Kanalisation.

Die Stromversorgung kann durch Anschluß an das Versorgungsnetz der AG für Licht- und Kraftversorgung, Elektrizitätswerke Schongau gesichert werden. Hierzu ist noch innerhalb des Baugebietes eine Trafo-Station einzurichten. Der Platz hierfür ist ausgewiesen.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch Müllabfuhr sichergestellt.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch den Markt Peiting. Die Kosten werden entsprechend den Ortssatzungen auf die Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger umgelegt.

F.) Überschlägige Kostenermittlung für die Erschließung des Baugeländes

I. <u>Wasserversorgung</u>	Summe I	83.000,-- DM =====
II. <u>Kanalisation</u>		
a) Anteil für die Zuführung des Hauptsammlers 7ha x 16100,- DM		112.700,-- DM
b) Abwasserleitungen zur inneren Erschließung		177.000,-- DM
	Summe II	289.700,-- DM =====
III. <u>Straßenbau</u>		
a) Grunderwerb für die Straßen, Wege und Plätze 11055 m ² à DM 42,--		464.300,-- DM
b) Vermessungskosten 7 % von 464.300,-- DM		32.500,-- DM
c) Straßenherstellung		
1. Fahrbahnen (Randsteine u. Straßen- entwässerung)		571.000,-- DM
2. Gehwege		119.000,-- DM
3. Beleuchtung 36 Brennstellen à DM 1200,-- DM		43.200,-- DM
4. Projekt für Straßen- und Höhenpläne		15.000,-- DM
	Summe III	1245.000,-- DM =====
IV. <u>Öffentliche Grün-, Spiel- und Freiflächen</u>		
a) Grunderwerb 9527 m ² à DM 42,--		400.134,-- DM
b) Anlage und gärtnerische Gestaltung 9527 m ² à DM 25,--		238.175,-- DM
	Summe IV	638.309,-- DM =====

V. Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für die Grünflächen

Gem. § 2 Ziff. 5b der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen des Marktes ist der Erschließungsaufwand für Grünanlagen bis zu 15 % der Summe der Geschoßflächen (aus dem Baugebiet) beitragsfähig; das sind

12960 m² Geschoßfläche
davon 15 v.H. = rd. 2000 m²
2000 m² à DM 42,-- + 25,-- 134.000,-- DM

Summe V 134.000,-- DM
=====

VI. Umlegbarer Erschließungsaufwand

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand:
Summe III + V 1379.000,-- DM

davon abzgl. 10 % Anteil des Marktes 137.900,-- DM

Summe VI 1241.100,-- DM
=====

VII. Anschlußgebühren für Wasser und Kanal

a) Wasser 95.000,-- DM

b) Kanal 192.000,-- DM

Summe VII 287.000,-- DM
=====

VIII. Zusammenfassung der Gesamterschließungskosten (Kosten für Anlieger und Gemeinde)

Summe I 83.000,-- DM

Summe II 289.700,-- DM

Summe III 1245.000,-- DM

Summe IV 638.300,-- DM

Summe VIII 2256.000,-- DM
=====

IX. davon Kosten für Anlieger

Summe VI 1241.100,-- DM

Summe VII 287.000,-- DM

Summe IX 1528.100,-- DM
=====

X. Kosten für Gemeinde

Summe VIII	2256.000,-- DM
abzgl. Summe IX	1528.100,-- DM
Summe X	<u>727.900,-- DM</u> =====

XI. Nachfolgelasten

Nachfolgelasten sind hierbei nicht berücksichtigt.
Allein für den Schulbau wären durch den Bevölkerungszuwachs Kosten für 1 Schulklasse in Höhe von zugrundezulegen.

220.000,-- DM
=====

Damit entsteht dem Markt die insgesamte Erschließungslast von

Summe X	727.900,-- DM
Nachfolgelast	<u>220.000,-- DM</u>
Gesamt	<u>947.900,-- DM</u> =====

daraus pro ha Bruttobauland	$\frac{947 \times 900}{6,87}$	=	137.976,-- DM
pro Wohnungseinheit	$\frac{947 \times 900}{92}$	=	10.303,-- DM

XII. Aufschlüsselung aus den Gesamterschließungskosten

a) pro ha Bruttobauland	$\frac{2256000}{6,87}$	=	328.384,-- DM
b) pro Wohnungseinheit	$\frac{2256000}{92}$	=	24.521,-- DM
c) pro Einwohner	$\frac{2256000}{340}$	=	6.635,-- DM

Peiting, den 10.12.1973

Peiting, den 10.12.1973

Der Entwurfsverfasser

Markt Peiting


.....
Rieger, Marktbaumeister


.....
Fliegau, Bürgermeister

Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan-Entwurfs und der Begründung vom 10.12.1973

Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 12.3.75 ein lärmschutztechnisches Gutachten für den Bereich entlang der B 17 gefordert. Die erfolgte Lärmpegelmessung ergab einen Wert von 53/45 dB (A). Für ein "allgemeines Wohngebiet" ist ein Wert von 55/40 dB (A) zulässig.

Der Marktgemeinderat kam auf Grund der Pegelmessung und im Hinblick auf die geplante Ortsumgehung der B 17 zu der Überzeugung, daß Lärmschutzmaßnahmen über die Bepflanzung des knapp 20 m breiten Grünstreifens hinaus, nicht erforderlich sind und hat in der Sitzung vom 23.9.75 (Beschluß Nr. 333) beschlossen, daß:

1. das Gebiet "Losacker" als "allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) festgesetzt wird und
2. bei den an der Bundesstraße 17 geplanten Häusern die Schlaf- und Ruheräume auf die der Straße abgewandten Seite zu legen sind.

Peiting, den 1.12. 1975

.....
Rieger, Marktbaumeister

Peiting, den 1.12.1975

.....
Fliegaufl, Bürgermeister