

Markt Peiting

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 85

„Westlich der Föhrenstraße“ nach § 13a BauGB

Begründung – Entwurf 25.07.2023

Markt Peiting

Hauptplatz 2
86971 Peiting
T. +49 8861-599-0
info@peiting.de



Markt Peiting, __.__.____

Erster Bürgermeister Hr. Peter Ostenrieder

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Zangmeisterstraße 24
87700 Memmingen
T. +49 8331 96 22 304
info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziel	1
1.1	Anwendung des § 13a BauGB	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	1
2.2	Regionalplan (17) Oberland	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
3	Das Plangebiet	4
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale	4
3.3	Fauna-Flora-Habitat, Biotopkartierung und Vogel- und Landschaftsschutzgebiete	5
3.4	Artenschutz	5
3.5	Immissionen	5
3.6	Erschließung und ÖPNV	7
4	Planung	7
4.1	Gebäudekonzept und Freiraumplanung	7
5	Festsetzungskonzept	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise und Baugrenzen	10
5.4	Dachgestaltung	10
5.5	Weitere örtliche Bauvorschriften	11
6	Grünordnung	11
7	Überschlägige Betrachtung Umweltbelange	12
8	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	13
9	Ver- und Entsorgung	14
10	Flächenbilanzierung	14
11	Anlagen	14

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Markt Peiting hat auf Grundlage einer städtebaulichen Studie (s. Kap. 4.1) die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes veranlasst. Ziel der Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage für allgemeine Wohnzwecke unter besonderer Berücksichtigung der Lärmemissionen aus den südlich der Alfons-Peter-Straße befindlichen Sportanlagen und dem Eisstadion mit Parkplatz.

Zur Untersuchung und baurechtlichen Berücksichtigung dieser Lärmquellen wurde ein Immissionsgutachten¹ durchgeführt und die Vorgaben und Empfehlungen des Gutachtens bei der Planung berücksichtigt.

1.1 Anwendung des § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, die zulässige Grundfläche der Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m². Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Im Weiteren kann wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Diese Vereinfachungen werden beim gegenständlichen Verfahren angewendet. Eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange wurde im Kap. 7 dieser Begründung vorgenommen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern bildet der Markt Peiting mit der Stadt Schongau als Doppelort ein Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum aus. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das ca. 23 km östlich gelegene Weilheim in Oberbayern, welches mit PKW und Bahnverbindung erreichbar ist.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt für den Markt Peiting und für das geplante Vorhaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

¹ tecum GmbH 30.12.2021 / in Anlage

G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen, indem eine Fläche herangezogen wird, die über vorhandene Straßen erschlossen werden kann und die sich vor allem durch ihre Lage in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen auszeichnet.

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

G u. Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, [...]“ (Z)

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern wird somit im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen: es wird eine Fläche herangezogen, welche bereits bauleitplanerisch überplant wurde und erschlossen ist.

2.2 Regionalplan (17) Oberland

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberland liegt das Doppelmittelzentrum Schongau-Peiting im ländlichen Raum, dessen Entwicklung zwischen den Teilorten gestärkt werden soll.

I 2.1 G Leitlinien für die Region

„Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden.“

Dieser Grundsatz entspricht dem bereits im LEP formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung. Die Neuerrichtung wird dieser Grundsatzvorgabe gerecht.

II 1.1 G Siedlungsleitbild

„Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.“

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Oberland keine weiteren für das gegenständliche Vorhaben relevante Ziele oder Grundsätze. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Oberland.

2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting (Stand 23.07.2019) ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche „W“ dargestellt. Im Weiteren sind gemäß der Plandarstellung entlang der Alfons-Peter-Straße „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ vorzunehmen. Beide Vorgaben wurden bei der gegenständlichen Planung berücksichtigt, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortsmitte des Marktes Peiting an der Alfons-Peter-Straße / Einmündungsbereich Föhrenstraße. Das westliche Flurgrundstück 1230/1 ist derzeit unbebaut, wird als Wiese genutzt und ist von Süden über die Alfons-Peter-Straße erschlossen. Auf dem östlichen Flurgrundstück 1231 befindet sich ein Einfamilienhaus mit Garage, welches mittelfristig durch einen Neubau ersetzt werden soll. Dieses Grundstück ist von Osten über die Föhrenstraße erschlossen.

Das Plangebiet umfasst die FINrn. 1230/1, 1231, 1369/10 und 1369/11 der Gemarkung Peiting und hat eine Größe von ca. 2.830 m².

3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet wurde keine Bodenerkundung vorgenommen, die nachfolgend aufgeführten Angaben basieren auf der Auswertung der allgemein zugänglichen Fachdaten². Bei den weiteren Planungen (Bauantrag) sollte eine Bodenerkundung vorgenommen werden:

Bodenbeschaffenheit und Grundwasser:

Gemäß der geologischen Grundkarte befindet sich das Plangebiet im Bereich der hochwürzeitlichen Schmelzwasserschotter. In den Böden ist Kies anzufinden, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Innerer Jungendmoräne). Der Baugrund besteht entsprechend der ingenieurgeologischen Grundkarte aus nichtbindige Lockergesteinen, welche mitteldicht bis dicht gelagert sind. Die Tragfähigkeit ist als mittel bis hoch zu kennzeichnen.

Die nächstgelegene einsehbare Grundwassermessstelle (Peiting WV 872 TR) ist ca. 1,4 km entfernt im Süden von Peiting – Aussagen für das gegenständliche Plangrundstück lassen sich daher zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht ableiten. Wie zuvor ausgeführt, sollte im Rahmen der weiteren Planungen eine Bodenuntersuchung, auch zur Eruierung der Versickerungswerte und Konzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgenommen werden.

Altlasten:

Altlasten oder signifikant schadstoffbelastete Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte während der Baumaßnahme auffälliges Bodenmaterial vorgefunden werden, ist dieses separat zu lagern, einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen und hinsichtlich der Schadstoffgehalte zu verwerten.

² BayernAtlas und BayLfU / Grundwassermessstände

Bau- und Bodendenkmale:

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet. Sollten sich im Laufe der weiteren Planungen Hinweise zu Bodendenkmalen aufzeigen, sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen.

3.3 Fauna-Flora-Habitat, Biotopkartierung und Vogel- und Landschaftsschutzgebiete

Da es sich um ein innerörtliches Plangrundstück handelt, sind im Plangebiet sowie auch im weiteren Umfeld keinerlei FFH, bzw. Landschafts- und Vogelschutzgebiete betroffen. Auch biotopkartierte Flächen liegen im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht vor.

3.4 Artenschutz

Im März 2022 wurde auf dem Grundstück eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Das Wetter war sonnig, windstill und ca. 7 Grad. Es wurden keine planungsrelevanten Vogelarten auf der Fläche festgestellt, nur Amseln und Kohlmeisen. In direkter Umgebung der Vorhabenfläche wurden Haussperling, Stieglitz, Wacholderdrossel und Grünfink festgestellt. Die unbebaute Wiese ist artenarm und naturschutzfachlich uninteressant. In den vorhandenen Bäumen wurden keine Höhlen oder andere relevante Strukturen aufgewiesen. Die Bestandsgebäude selbst wurden nicht von innen kontrolliert, da diese zum Zeitpunkt der Begehung aktiv benutzt wurden - grundsätzlich sind in diesen aber keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter zu erwarten.

Eine Anfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (Juni 2023) ergab, dass über die Erkenntnisse der örtlichen Kartierung hinaus auch im Umkreis von ca. 500m um das Plangrundstück keine Artenschutzkartierungsdaten (ASK) vorliegen. Weitere Festsetzungen zum Artenschutz waren damit nicht erforderlich.

Um etwaige Tötungen von Tieren nach § 44 BNatSchG grundsätzlich zu vermeiden, sollten Rodungsarbeiten trotzdem nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder nach voriger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vorgenommen werden. Im Weiteren wird empfohlen, die abzubrechenden Gebäudeteile vor den Abbrucharbeiten sachkundig begutachten zu lassen und ggf. eine baubiologische Betreuung während dieser Arbeiten durchzuführen.

3.5 Immissionen

Wie im Kap. 1.1 ausgeführt, waren die unmittelbar südlich angrenzenden Sportanlagen und dem Eisstadion mit Parkplatz die für das Plangebiet relevanten Emissionsquellen. Diese wurden, wie bereits ausgeführt, im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung erfasst, ausgewertet und bei der gegenständlichen Planung (s. Kap. 5.3 Baugrenzen) berücksichtigt.

Im Vorfeld zum Ergebnissen und Empfehlungen der Untersuchungen wurden hier zunächst folgende aktiven Schallschutzmaßnahmen beim Planungsprozess bedacht:

Staffelung des Gebietstypologie

Dies hätte zur Folge gehabt, dass auf den beiden Grundstücken ein Mischgebiet hätte ausgewiesen werden müssen, was sowohl städtebaulich wie auch nutzungstechnisch nicht den Zielen des Marktes Peiting an dieser Stelle im Ort entsprochen hätte. Faktisch ist aber im Mischgebiet die Wohnnutzung ebenfalls zulässig – weshalb auch hier die Innenraumpegel im Sinne der DIN 4109 nicht überschritten werden dürften.

Die Ausweisung eines Mischgebiets wurde daher nicht weiterverfolgt.

Lärmschutzwände entlang der Südseite der Grundstücke

Analog zur Bebauung östlich der Föhrenstraße wurde in Zuge der schalltechnischen Untersuchung die Anordnung von Lärmschutzwänden, z.B. in Form von vorgelagerte Garagenhöfen geprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass hier bei Garagenhöhen von bis zu 3m Höhe eine Außenraumabschirmung möglich ist, für die Abschirmung der eigentlichen Gebäude jedoch deutlich höhere Wände erforderlich wären, was einerseits aus gestalterisch städtebaulichen Gründen sowie ins Besondere auch aufgrund der Ausrichtung der Gebäude (die Wände hätten die komplette Südseite verdeckt) nicht weiterverfolgt wurde. Darüber hinaus ergab die vertiefte schalltechnische Untersuchung, dass durch das Abrücken der Gebäude von der südlichen Grundstücksgrenze die Immissionsgrenzwerte tags durchgehend und nachts weitestgehend eingehalten werden können.

Abrücken der Bebauung

Wie ausgeführt, wurde als schalltechnisch wirksamste und städtebaulich verträglichste Lösung das Abrücken der Bebauung von der Schallemissionsquelle festgestellt und bei der Planung berücksichtigt. Die Bauräume wurden entsprechend so gelegt, dass die Gebäude unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen sowie der rückseitigen Erschließung soweit als möglich nach Norden situiert werden.

Zusammenfassung und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung:

Wie ausgeführt, wurde der Planungsprozess durchgehend von einem Schallgutachter begleitet und in Abstimmung mit diesem ein städtebaulich und schalltechnisch ausgewogenes Konzept erarbeitet. Als Ergebnis des Gutachtens wird wie folgt festgehalten:

„Tagzeitraum:

Gemäß Kap. 8 und den Pegeltabellen 3 und 7 / Abschnitte 6.1.3 und 6.5 des Schallgutachtens kann entnommen werden, dass die Geräuschemissionen der Sportanlagen Kunsteishalle, Tennisanlage, Fußballstadion und Hartplatz in den „empfindlichen“ Ruhezeiträumen an Werktagen von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und Sonn- und Feiertagen von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu keinen Überschreitungen des WA-Immissionsgrenzwertes (tags 55 dB(A)) führen.

Nachtzeitraum:

Gemäß Kap. 8 des Schallgutachtens sind im Nachtzeitraum bei Eishockey-Ligaspielen und mit Pkw- und Busabfahrten im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 23.00 Uhr an der Südseite des westlichen Gebäudes (Fl.Nr. 1230/1) und dort nur im 2.OG sowie an der Südseite des östlichen Gebäudes (Fl.Nr. 1231) geringfügige Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwertes (40 dB(A)) in Höhe von einem dB(A) bis max. 2 dB(A) zu erwarten (siehe hierzu Lärmkarten der Anlage 2 Blatt 1 und Blatt 2). Diese Überschreitungen treten nur bei Spielbeginn um 19.30 Uhr auf. Die relevanten Geräuscheinwirkungen werden dabei von den Kfz-Bewegungen auf den Stellplätzen hervorgerufen.

Empfehlungen des Schallgutachters: Nachdem die Einhaltung bzw. Nicht-Überschreitung des Nacht-Immissionsrichtwertes für WA an den geplanten Häusern von der Entfernung der Aufenthaltsraumfenster zum Parkplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1369/6 abhängig ist, sollten die Baufenster möglichst weit im nördlichen Areal des Plangebiets festgelegt werden. Bei Festsetzung des Baufensters des westlichen Grundstücks Fl.Nr. 1230/1 mit einer südlichen Grenze entsprechend dem im Planentwurf /1/ beispielhaft dargestellten Gebäude ist hier bei Rundung auf ganze dB(A) in allen Wohnebenen mit einer Einhaltung des Nacht-Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu rechnen.

Beim östlichen Gebäude (Fl.Nr. 1231) kann bei einer entsprechenden Festsetzung der südlichen Baugrenze die Immissionsrichtwertüberschreitung im 2.OG auf ein bis max. 2 dB(A) (Südostecke) reduziert werden. Im 1.OG sowie im EG ist bei Rundung auf ganze dB(A) mit keiner Überschreitung des Richtwertes von 40 dB(A) zu rechnen.

Die Planung wurde entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachters ausgeführt. Weitere Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz sind damit nicht erforderlich.

3.6 Erschließung und ÖPNV

Das westliche Grundstück Fl.Nr. 1230/ 1 ist von Süden über die Alfons-Peter-Straße, das westliche Fl.Nr. 1231 von Osten über die Föhrenstraße an das bestehende Straßennetz des Marktes Peiting angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Birkenriedstraße“ ist in nördlicher Richtung vom Plangebiet in ca. 3 min und der Bahnhof Peiting Nord in westlicher Richtung in ca. 10 min erreichbar. Insgesamt ist somit eine sehr gute Anbindung des Plangebiets sowohl an den ÖPNV als auch an die Verkehrswege festzustellen.

4 Planung

4.1 Gebäudekonzept und Freiraumplanung

Wie in den vorgigen Kapiteln ausgeführt, fußt der Bebauungsplan einerseits auf den Überlegungen, an dieser Stelle im Ort eine zeitgemäße und verdichtete Bauweise zu ermöglichen und andererseits die Belange des Immissionsschutzes bestmöglich bei der Planung zu berücksichtigen. Der Schallgutachter wurde somit von Beginn an in alle Planungsüberlegungen mit einbezogen.

Auf Grundlage der umgebenden Bebauung und unter Berücksichtigung der spezifischen Besonderheit des Plangebiets mit der Hauptemissionsquelle im Süden entstanden folgende Planungsüberlegungen:



Abbildung 2: Übersichtsplan Vorentwurf Var. 01

Der Entwurf / Var. 01 sieht 3 Baukörper vor, welche sich an der Stellung der Eishalle orientieren und damit nach Südwesten orientiert sind – der Entwurf wurde aufgrund der ungünstigen Grundstücksanschnitte und vor allem der fehlenden, unabhängigen Entwicklungsmöglichkeit der beiden Flurgrundstücke nicht weiterverfolgt.



Abbildung 3: Übersichtsplan Vorentwurf Var. 02

Der Entwurf / Var. 02 sieht 2 Baukörper vor, welche sich an der Stellung der nördlich angrenzenden Bebauung orientieren und die bestehende Grenze zwischen den beiden Gebäuden berücksichtigt. Beim Entwurf wurde die Anordnung von Reihenhäusern mit entsprechender Anordnung von Stellplätzen / Garagen südlich der Gebäude vorgeschlagen – der Entwurf war Grundlage für die weitere gegenständliche Planung, weil die Gebäude hier am weitesten nach Norden abgerückt werden können. Eine Festlegung auf Reihenhäuser wurde jedoch bei den weiteren Planungsüberlegungen nicht mehr vorgenommen.



Abbildung 4: Übersichtsplan Vorentwurf Var. 03

Der Entwurf / Var. 02 sieht ebenfalls 2 Baukörper mit Reihenhäuserbebauung vor, welche sich an der bestehenden Grundstücksgrenze orientieren. Der östliche Baukörper steht dabei um 90° verdreht parallel zur Föhrenstraße. Der Entwurf wurde, ins Besondere aufgrund des Heranrückens des östlichen Baukörper in Richtung der Emissionsquellen nicht weiterverfolgt.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an dieser Stelle des Gemeindegebietes städtebaulich nicht erwünscht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs und Gebäudekonzeptes festgesetzt und orientiert sich an der umgebenden Bebauung, ins Besondere den Zeilengebäuden im Norden, wo bereits Gebäude mit 3 Vollgeschossen (E+II) vorhanden sind. Die neugeplanten Gebäude im gegenständlichen Plangebiet schließen diese Zeilenstruktur nach Süden hin ab, die Festsetzung einer bis zu 3-geschossigen Bebauung wird daher für städtebaulich sinnvoll und verträglich erachtet. Entsprechend wurde für die zulässige maximale Wandhöhe WH_{max} ein Maß von 9,0 m ab FOK_{max} und für die maximal zulässigen Firsthöhe FH_{max} ein Maß von 12,0m ab FOK_{max} festgesetzt. Die maximale Fertigfußbodenkante wurde anhand eines Höhenbezugspunktes in der Föhrenstraße (Kanaldeckel) mit entsprechender Erhöhung (+0,5 m) definiert. Die festgesetzten Höhenwerte sind somit Maximalwerte, um einen entsprechenden Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude zu erwirken. Maßgebend für die finale Gebäudehöhe ist bei der Umsetzung Art. 6 BayBO mit einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen; dieser ist bei der gegenständlichen Planung anzuwenden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,40 sowie die Geschossflächenzahl GFZ 1,20 orientieren sich an den im § 17 BauNVO vorgegebenen Oberwerten für Allgemeines Wohnen (WA). Die Überschreitungsregel nach § 19 BauNVO Abs. 4 für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO kann dabei angewendet werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Die Bauräume wurden so gelegt, dass einerseits der geplante städtebauliche Entwurf mit entsprechendem „Spielraum“ umgesetzt werden kann und andererseits der immissionstechnisch vorgegebene Abstand zur Alfons-Peter-Straße gewährleistet wird. Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO können im Weiteren gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Stellplätze (ST), Garagen (GA) sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten (TG) wurde ein zusätzlicher Bauraum außerhalb der Baufenster definiert, welcher von Südwesten an die Alfons-Peter-Straße (Fl.Nr. 1230/1) und von Osten an die Föhrenstraße (Fl.Nr. 1231) angebunden ist.

5.4 Dachgestaltung

Die zulässige Dachform Satteldach (SD) mit Dachneigungen zwischen 27 – 35° mit Dachüberständen von bis zu 0,8 m an der Traufe und 0,5m an den Ortgängen orientiert sich an der im Umfeld typischen Dachformen.

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Mindestabständen zu den Dachrändern (2,0m), zum First (1,0m) und zueinander (1,5 m) zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Wiederkehre und Zwerchgiebel, wenn diese gemäß den Festsetzungen:

- Maximale Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
- Maximales Hervortreten vor die traufseitige Außenwand: 1,5 m Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,5 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 1,0 m

gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet bleiben.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen naturroten, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zu verwenden. Metalleindeckungen sind nur in Kupfer- und Zinkblechen mit geeigneter Beschichtung oder anderen wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Solaranlagen und solarthermische Anlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 20 cm ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche integriert sein.

Durch die Festsetzungen soll insgesamt eine einheitliche Dachlandschaft entstehen, welche sich in Form und Ausprägung an den bestehenden Gebäuden um Umfeld orientiert und sich damit städtebaulich einfügt.

5.5 Weitere örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der Stellplätze, Einfriedungen und Werbeanlagen wurden die örtlichen Satzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung aufgenommen:

- Stellplatzsatzung
- Einfriedungssatzung
- Werbeanlagensatzung

6 Grünordnung

Gemäß der Pflanzliste Ziff. C 2 der Satzung / Hinweise sind bei den Bepflanzungen vorwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum aus der Pflanzliste zu setzen.

7 Überschlägige Betrachtung Umweltbelange

Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind neben den durch den Bau bedingten temporären Beeinträchtigungen in erster Linie die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (s. Kap. 3.5) für die künftigen Bewohner des Quartiers relevant. Durch die Festsetzung der Bauräume als wirksame passive Schallschutzmaßnahme kann jedoch sichergestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV für den Verkehrslärm tags und nachts für ein Allgemeines Wohngebiet in den Gebäuden - mit Ausnahme von den im Schallgutachten beschriebenen seltenen Ereignissen – eingehalten werden.

Im Weiteren ist auch davon auszugehen, dass die durch die gegenständliche Planung ausgelösten zusätzlichen Fahrbewegungen zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms auf die umgebende Bestandsbebauung führen werden. Unter Berücksichtigung der künftigen Vorgaben aus dem Schallgutachten werden zusammengefasst die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit mittel bewertet.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es ist vor allem während der Bauphase mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Anlagebedingt ist auszuführen, dass das Plangebiet derzeit im Westen unbebaut und im Osten mit einem, im Verhältnis zur Grundstücksgröße, relativ kleinen Einfamilienhaus bebaut ist. Betriebsbedingt sind vor allem die weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen einschlägig.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt derzeit mit gering bis mittel bewertet.

Fläche, Geologie und Boden

Vor allem für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen bei einer Überplanung regelmäßig grundsätzlich hoch, vor allem auf der bisher unbebauten Fl.Nr. 1230/1 im Westen des Plangebiets. Fläche als endliches Gut wird bei Überplanung und Bebauung verbraucht und kann nicht kompensiert werden. Im Gegenzug wurde bei der gegenständlichen Überplanung eine innerörtliche, bereits erschlossene Fläche überplant, welche im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht verfügbar ist. Auch für die Freizeitnutzung oder Naherholung stehen die privaten Grundstücke nicht zur Verfügung. Die Grundflächenzahl orientiert sich am Oberwert des § 17 BauNVO für WA – die zu erwartende Bodenversiegelung bewegt sich damit im Rahmen der gesetzlichen Richtwerte, sodass bei Umsetzung der Planung nur von geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgegangen wird.

In Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist mit keinerlei Veränderung der Bestandssituation zu rechnen, wenn die geplante Nutzung durchgeführt wird. Die Bodenfunktionen gehen in sämtlichen versiegelten Bereichen zwar vollständig, in den teilversiegelten und (wasserdurchlässig) überbauten Bereichen

zum Teil verloren. Nachdem in der Bewertung der Bestandssituation bereits Vorbelastung gewertet wurde, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden insgesamt mit gering bis mittel zu bewerten.

Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer betroffen, die gegenständlich geplante Nutzung hat somit keine Auswirkungen auf dieses Teilschutzgut. Der Grundwasserwasserstand war zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht bekannt – es ist aber aufgrund der bereits vorhandenen, teilweise dichten Bebauung im Umfeld des Plangebiets davon auszugehen, dass dieser für die Bebauung nicht relevant, bzw. bautechnisch bewältigbar ist. Wie im Kap. 3.2 ausgeführt, sollte bei den nachfolgenden Planungsschritten (Bauantrag) eine Bodenuntersuchung vorgenommen werden.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser mit gering bewertet.

Luft und Klima

Bau- und betriebsbedingt ist mit einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit leicht erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen. Nachdem das Plangebiet aktuell keine besondere Wertigkeit in Bezug auf die Lufthygiene besitzt, die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen im Vergleich mit den bereits stattfindenden Vorbelastungen gering sein werden und in der Zukunft auch mit einer Erhöhung des Anteils schadstoffarmer /-freier Fahrzeuge zu rechnen ist, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft(-hygiene) mit gering bewertet. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich anlagebedingt im Vergleich zur Vorplanung verändern, weil das Gebiet insgesamt etwas dichter bebaut sein wird. In Bezug auf die örtliche Verdunstungskühle und Kaltluftentstehung ist jedoch von keinen relevanten Veränderungen auszugehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden damit insgesamt als gering bewertet wird.

Landschaft, Landschafts- und Vogelschutzgebiet, FFH und Biotopflächen

Wie im Kap. 3.3 ausgeführt, befinden sich weder im Plangebiet, noch in der Umgebung Landschafts- oder Vogelschutzgebiet, FFH - Gebiete oder kartierte Biotopflächen. Anlagebedingt sind somit keinerlei Eingriffe in diese Flächen vorgesehen. Die Auswirkungen werden daher für diese Schutzgüter insgesamt als gering bewertet.

Kulturelles Erbe und Sonstige Sachgüter

Wie in Kap. 3.2 bereits erörtert, befinden sich im relevanten Untersuchungsraum weder Bau- und Bodendenkmäler noch sonstige Sachgüter, die bei Durchführung der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut werden daher nicht bewertet.

8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Als Maßnahmen für den Klimaschutz können folgende Aspekte der Planung ausgeführt werden:

1. Bebauung mit neuen, kompakten Baukörpern mit günstigem A/V Verhältnis (Gebäudevolumen /Hülle)
2. Nutzung und Nachverdichtung von innerörtlichen Grundstücken ohne weitere Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Kanäle)

9 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken örtlich zu versickern. Nur wenn eine örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf Niederschlagswasser, hydraulisch gedrosselt, in den kommunalen Abwasserkanal eingeleitet werden.

Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über die kommunalen Anschlüsse und Kanäle.

Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgen durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

10 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Private Grundstücksfläche	2.680	94,8
Öffentliche Straße / Grünfläche (Bestand)	146	5,2
Gesamtes Plangebiet	2.826	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

11 Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung tecum GmbH vom 30.12.2021