



# MARKT PEITING

## 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 93 „ÖSTLICH DER SCHONGAUER STRASSE“

### D) BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Schongau, den  
Endfertigung:

28.03.2023  
25.07.2023

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER + PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Landschaftsplanerischer Teil

**PLANUNGSBÜRO U-Plan**

Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
mail@buero-u-plan.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines	4
1.1	Lage des Baugebietes	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplans	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.1	Landesplanung	5
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Verfahren	7
4.	Angaben zum Baugebiet	8
4.1	Abgrenzung und Größe	8
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	8
4.3	Vorhandene Nutzungen	8
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	8
4.5	Verkehrliche Anbindung	8
4.6	Erschließung	8
5.	Planinhalt	9
5.1	Städtebauliche Konzeption	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.6	Grünordnung und Artenschutz	11
5.7	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	12
5.8	Bauliche Gestaltung	12
6.	Altlasten und Sanierung	13

7.	Baugrund- und Schadstoffgutachten	14
8.	Niederschlagswasser	14
9.	Immissionsschutz	15
10.	Verkehrsgutachten	16
11.	Hochbau	17
12.	Wasserwirtschaftliche Belange	17
12.1	Wasserversorgung	17
12.2.	Abwasserentsorgung	17
13.	Durchführungsvertrag	18

**Anlagen:**

- 01 - Orientierende Altlastenerkundung
- 02 - Sanierungskonzept
- 03 - Baugrund- und Schadstoffgutachten
- 04 - Schalltechnische Untersuchung
- 05 - Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm
- 06 - Verkehrsgutachten
- 07 - Vorhaben- und Erschließungsplanung

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Marktgemeinde Peiting.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Marktgemeinderat Peiting hat in seiner Sitzung vom 14.12.2021 beschlossen die Flächen der Flurnummern 812 und 812/1 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 579/64 und 579/62 zu überplanen um zusätzlichen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Der Markt Peiting hat daraufhin beschlossen für die Flurnummern 812 und 812/1 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 579/64 und 579/62 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 "Östlich der Schongauer Straße" gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Anlass war der von den Grundstückseigentümern der Marktgemeinde vorgelegte und mit dieser abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage.

Im Zuge der weitergehenden Planungen und der sich veränderten wirtschaftlichen Gesamtsituation hat sich der Investor entschlossen, im Bereich der Vorhabenpläne maßgebliche Planänderungen vorzunehmen, um auf die veränderte Wirtschaftslage reagieren zu können. Durch die Umplanung der Gebäudegeometrie war es notwendig, den Bebauungsplan sowie die Vorhabenpläne im Rahmen der 1. Änderung anzupassen.

Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat Peiting am 28.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Östlich der Schongauer Straße“ beschlossen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Übergeordnete Planungen / Bevölkerungsentwicklung**

Laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2019 (Demographie-Spiegel – Gemeinde Peiting), wird die Bevölkerung der Gemeinde Peiting von 11.891 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) um etwa 510 Einwohner auf rund 12.401 Einwohner im Jahr 2031 anwachsen. Die Zahl der Haushalte wird sich demzufolge bis 2031 um ca. 200 Haushalte erhöhen. Um das Ziel von zusätzlichen 200 Wohneinheiten bis 2031 zu erreichen, sind rund 20 Baufertigstellungen pro Jahr im Betrachtungszeitraum erforderlich, um den Zusatzbedarf zu realisieren. In den letzten Jahren verzeichnete Peiting nur einen moderaten Flächenzuwachs. 2018 lag der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche bei rund 9,4 % (705 ha). Im Folgejahr 2019 blieb der Anteil mit 707 ha bzw. 9,4 % an der Gesamtfläche gleich.

Um die notwendigen Wohneinheiten realisieren zu können, ist eine Ausweisung weiterer Bauflächen erforderlich. Mit der Entwicklung der Wohngebietsfläche „Östlich der Schongauer Straße“ auf ca. 4.100 m<sup>2</sup> kann ein Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in Peiting gedeckt werden.

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Wohnbaufläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland generiert werden.

Gemäß der beiliegenden Liste des Flächenmanagements der Marktgemeinde Peiting ergeben sich ca. 46,36 ha Innenentwicklungsflächen. Da diese Flächen nicht im Besitz der Gemeinde Peiting sind, können diese nicht überplant werden.

### **2.2 Regionalplan**

Der Regionalplan Oberland stellt den Markt Peiting als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Schnittpunkt der regionalen Nord-Süd-Entwicklungsachse und der überregionalen Ost-West-Entwicklungsachse dar.

Peiting liegt in der Fremdenverkehrsregion Pfaffenwinkel in einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Siedlungsentwicklung soll dabei „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.“

Zudem soll die Siedlungstätigkeit „an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am OPNV-Angebot orientiert werden.“

„Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken.“ Die Siedlungstätigkeit soll dabei „auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden.“

„Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.“

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Peiting weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche aus.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

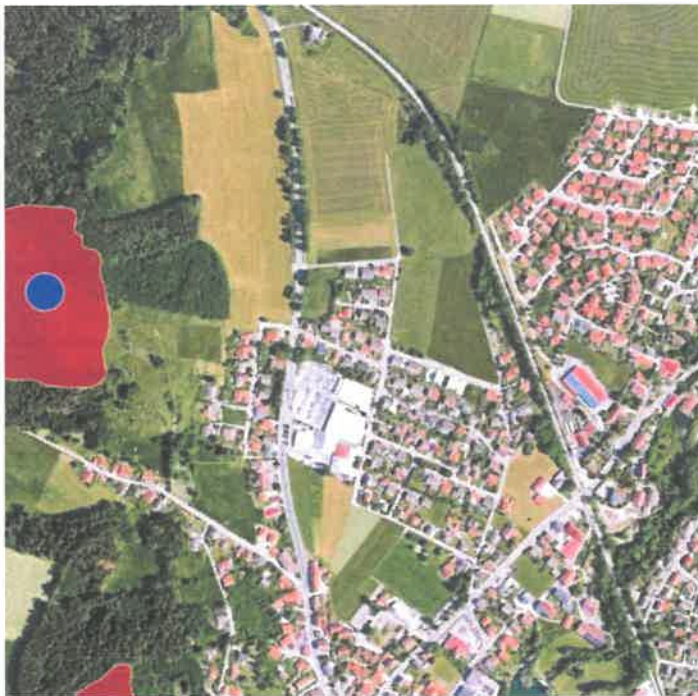
Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

### HINWEIS:

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.



Quelle Denkmalkarte Geoportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

## 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

## 3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## **4. Angaben zum Baugebiet**

---

### **4.1 Abgrenzung und Größe**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Marktgemeinde Peiting.

Das Grundstück wird zurzeit als Grünfläche genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.100 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Drosselstraße und im Westen durch die Schongauer Straße begrenzt. Südlich und östlich grenzt es an eine Wohnbebauung an.

### **4.2 Eigentumsrechtliche Situation**

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich im Privatbesitz.

### **4.3 Vorhandene Nutzungen**

Das vorhandene Gelände wird zurzeit als Grünfläche genutzt.

### **4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Das Flurstück ist im Altlastenkataster aufgeführt.

### **4.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Baugebiet wird über die Drosselstraße erschlossen.

### **4.6 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über Drosselstraße, in der auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.



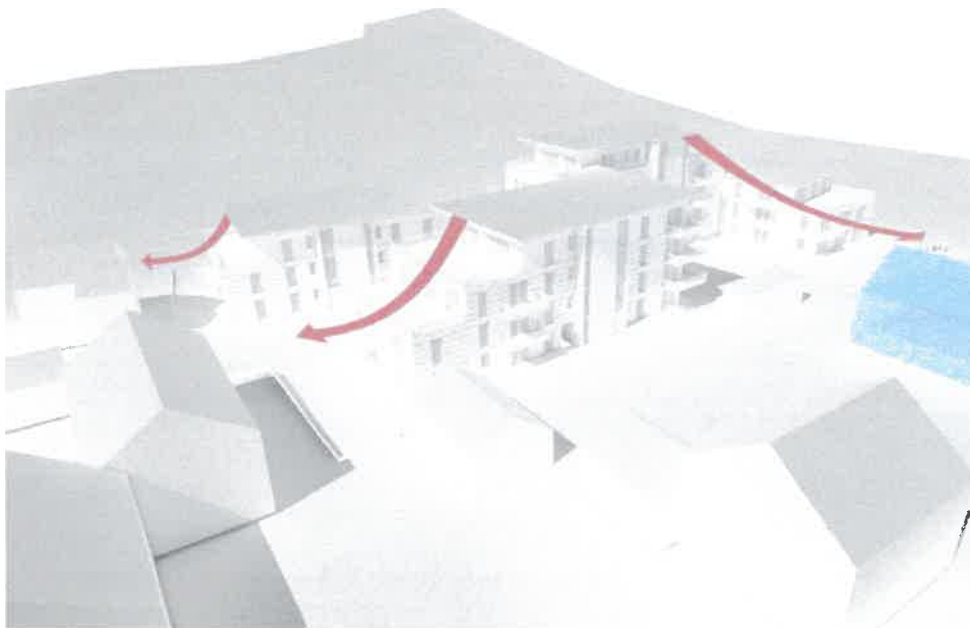
## 5. Planinhalt

---

### 5.1 Städtebauliche Konzeptionen

Das Grundstück wird derzeit als Grünland genutzt.

Auf Grund der Flächensparinitiative der Regierung von Oberbayern, in Verbindung mit dem LEP, hat sich der Marktgemeinderat Peiting entschieden an dieser Stelle eine verdichtete Bauweise zu generieren. Im vorliegenden Planungskonzept sind zwei Gebäudestrukturen vorgesehen, welche sich zu den Nachbarbebauungen auf zwei Vollgeschosse abstaffeln. Der Hauptbau steigt mittig auf fünf Vollgeschosse, während der südliche Bau drei Vollgeschosse aufweist. Durch bewusst platzierte Freiraumbildung soll eine Einschränkung der Freibereiche der Nachbarn vermieden werden. Zur besseren Fußwege-Anbindung des Planungsareals an die Umgebung wird ein querender Fußweg zwischen Osten und Westen geplant. Die Erschließung mit Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die nördliche Drosselstraße.



Auszug aus Planungskonzept - Abstufung Nachbarbebauung

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Gem. § 12 (3a) BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das ist Wohnnutzung.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen. Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

#### **5.3.1 Grundfläche, Geschossfläche max. Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse und durch die Grundflächen- sowie Geschoßflächenzahl bestimmt. Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Die GRZ der Gesamtbaumaßnahme soll nach der Zielsetzung der Gemeinde 0,8 betragen.

Die festgesetzte GRZ 0,8 darf für offenporige, versickerungsfähige Flächen, Wege und Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,85 überschritten werden.

Diese Überschreitungsmöglichkeit ist der verdichteten Bauweise geschuldet und stellt in Bezug auf zulässige versiegelte Flächen keinen ökologischen Nachteil dar.

Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Die maximale GFZ wird mit 1,3 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den Nutzungsschablonen, sowie im Planteil festgesetzt. Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

#### **5.3.3 Gebäudehöhe**

Die maximalen traufseitigen Wandhöhen betragen je nach Anzahl der Vollgeschosse zwischen 6,60 m und 15,90 m.

Die maximale Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut oder Attika.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe, 716,48 m ü. NN bzw. 717,48 m ü. NN, geregelt. Durch die geplante Gebäudemasse und Gebäudelänge ist dies zielführender als eine Höhenfestsetzung in Bezug auf das natürliche Gelände. Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

## **5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für das Gebiet wird offene und abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise werden Gebäude mit Längen über 50 m zugelassen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist dem beschlossenen Entwurfskonzept einer weitestgehend durchlaufenden Fassadenstruktur geschuldet, die zudem auf die vorherrschenden bestehenden Immissionen durch den Verkehrslärm berücksichtigt.

### **5.4.2 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Das Baugebiet wird über die Drosselstraße erschlossen.

## **5.6 Grünordnung und Artenschutz**

Bei dem Planbereich handelt es sich aktuell um einen nährstoffreichen, mit Bodenverunreinigungen<sup>1</sup> kontaminierten Standort. Als wertvolle ökologische Strukturen sind die 6 alten Laubbäume (Bergahorn, Linde und Birke) zu nennen, die auf der Ostseite den Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 579/62, Gemarkung Peiting säumen und zusammen mit den weiter nördlich stehenden Laubbäumen an der Schongauer Straße eine landschaftsprägende Allee bilden. Im Weiteren ist die Fläche als artenarme Glatthaferweide ausgebildet, die im Übergang zu den bebauten Nachbargrundstücken im Osten vereinzelt Strauchaufwuchs aufweist.

Da die vorhandenen Bodenkontaminationen als Voraussetzung für die geplante wohnbauliche Nutzung des Grundstückes vorab einer Bebauung entfernt werden müssen, ist der Verlust des Bewuchses auf der Fläche mit Ausnahme der genannten Alleebäume und eines jüngeren, randständigen Baumes im Südwesten unumgänglich. Um den wertvollen Baumbestand zu erhalten wurden die Bäume mit Kronen eingemessen und bei der Planung berücksichtigt, indem die Bebauung nur außerhalb der schützenswerten Baumkronen vorgesehen ist. Zudem wird auf die erforderliche Anwendung von Baumschutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

---

<sup>1</sup> Das Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung vom 22.10.2014 und das Baugrundgutachten vom 14.04.2022 bestätigen innerhalb der Auffüllungen durchwegs Belastungen. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen überschreiten teilweise die Zuordnungswerte Z 2 gem. „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“, so dass eine Entsorgung des Aushubmaterials gemäß Deponieverordnung erforderlich wird.

Mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auf dem bereits erschlossenen Baugrundstück Wohnraum in attraktiver Lage zu schaffen. Indem auf dem Grundstück eine umfängliche Bebauung mit Tiefgarage geplant ist, wird der gesetzlichen Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (verdichtete Bauweise), Rechnung getragen. Entsprechend zielt das grünordnerische Konzept neben dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes darauf ab, die im Planbereich vorhandenen Strukturen bestmöglich für eine Durchgrünung zu nutzen: So sind für die nicht über- oder unterbauten Grundstückflächen quantitative Pflanzgebote festgesetzt, die eine Begrünung des Baugrundstückes ohne genaue Ortsvorgabe für die Pflanzungen sicherstellen.

Um auch bei der geplanten, verdichteten Bauweise ausreichend Grünflächen, die positiv auf das lokale Klima und die Niederschlagswasserversickerung wirken, vorzuhalten, ist festgesetzt, dass die nicht als begehbare Terrassen genutzten Flachdächer der Hauptgebäude, die Einhausung der Tiefgarage und die mit Flachdächern ausgestatteten Nebenanlagen (Müll- und Fahrradabstellplätze) qualitativ zu begrünen sind. Auf diese Weise sind weite Teile des Baugrundstückes trotz vorhandener Bebauung begrünt. Gleichfalls sind Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten, um das anfallende Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund abzuleiten.

Die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Durch eine mindestens 60 cm mächtige Überdeckung der Tiefgarage werden im Umfeld der Gebäude begrünte Flächen geschaffen, die für die Anwohner ausreichend Freiraum mit Aufenthaltsqualität sowie Platz für einen straßenabgewandten Spielplatz bieten.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da die Bauleitplanung im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird.

In Bezug auf den Artenschutz ist festzustellen, dass das von Straßen und Bebauung eingerahmte, überwiegend mit Grünland bewachsene Grundstück nur geringes Potential für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aufweist. Allenfalls dem alten, neben der Schongauer Straße gelegenen Baumbestand, der vollständig erhalten wird, kommt eine gewisse Bedeutung für die Artengruppe der Vögel zu. Insofern ist es zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausreichend, in Bezug auf den Artenschutz auf die Verbote des § 39 BNatSchG hinzuweisen, nach denen es nicht zulässig ist, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

## **5.7 Bauliche Gestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flachdächer festgesetzt. Die Dächer der Penthäuser im III, IV und V Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung von 2° bis 3° herzustellen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Durch die geplante massive Bebauung soll mit den festgesetzten Dachbegrünungen der hohe Versiegelungsgrad teilweise kompensiert werden.

Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennahe Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,00 m auszuführen. Massive Zaunsockel sind nicht zulässig. Hecken als Einfriedungen sind nur mit heimischen Laubgehölzen zulässig.

Dachständer für Stromversorgung und Telefon sind zu vermeiden. Die Anschlüsse haben über Erdkabel zu erfolgen. Die Geschosßwohnbauten sind mit Sammelfernsehantennen zu versehen.

Indem für die Hauptgebäude, für die Tiefgarageneinhausung und die Nebengebäude eine Dachbegrünung vorgesehen ist und der auch der Raum über der Tiefgarage bepflanzt wird, ist der Planbereich trotz verdichteter Bauweise ausreichend mit Grünflächen ausgestattet (vgl. dazu detaillierte Ausführungen unter Grünordnung und Artenschutz).

## **6. Altlasten und Sanierung**

Das Grundstück Fl.Nr. 812 Gemarkung Peiting ist im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, es besteht damit ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

Nach dem Gutachten zur Orientierenden Altlastenuntersuchung vom 22.10.2014 und dem Baugrundgutachten vom 14.04.2022 wurden innerhalb der Auffüllungen durchwegs Belastungen festgestellt, welche teilweise über dem Hilfwert 2 des LfW Merkblatts Nr. 3.8/1 liegen. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen überschreiten teilweise die Zuordnungswerte Z 2 gem. „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“ und es wird eine Entsorgung des Aushubmaterials gem. Deponieverordnung erforderlich.

Die vorliegenden (potentiell) belasteten Auffüllungen auf dem Grundstück sollen im Zuge der Baugrubenerstellung möglichst vollständig entfernt werden. Dies soll durch eine fachlich qualifizierte Aushubbegleitung bestätigt werden. Das Ziel dieses Vorgehensweise ist eine anschließende Streichung aus dem Kataster.

Das separierte Aushubmaterial ist nach der vorschriftsgemäßen Untersuchung und Deklaration einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen. Die vollständige Entfernung ist über Beweissicherungsuntersuchungen zu dokumentieren.

Für Auf- und Hinterfüllungen darf nur mit nachweislich unbelastetes Material verwendet werden. Es ist zudem an unbefestigten Freiflächen eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder wasserwirtschaftlicher Vorranggebiete.

Nach den Ergebnissen der Vorerkundungen wurde Schichtenwasser am Grundstück aufgeschlossen. Es ist daher von Maßnahmen zur Bauwasserhaltung auszugehen. Ein zusammenhängendes (nutzbares) Grundwasservorkommen ist wahrscheinlich erst in größerer Tiefe zu erwarten. Ein Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich erfolgt daher nicht. Dennoch dürfen die verwendeten Baustoffe und eingesetzten Betriebsmittel nicht wassergefährdend sein.

Da am Grundstück mit (potentiell) verunreinigten Auffüllungen gerechnet werden muss, ist der Nachweis zu erbringen und zu dokumentieren, dass im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlagen nicht durch schädliche Bodenveränderungen versickert wird.

Das Gutachten zur Orientierenden Altlastenuntersuchung vom 22.10.2014, Projekt 7074, sowie das erstellte Sanierungskonzept, Projekt Nr. 12364 vom 14.04.2022, des Büros Blasy + Mader GmbH sind Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

## **7. Baugrund- und Schadstoffgutachten**

---

Das Büro Blasy + Mader GmbH hat am 14.04.2022 mit Projekt Nr. 12364 ein Baugrund- und Schadstoffgutachten erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

## **8. Niederschlagswasser**

---

Im Projekt Schongauer Straße Peiting soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Hierzu wurde das Ingenieurbüro Knecht beauftragt die Regenentwässerung zu planen. Diese ist wie folgt vorgesehen:

Die Dachfläche beträgt ca. 1.506 m<sup>2</sup>. Das Anfallende Regenwasser wird über außenliegende Falleleitungen nach unten geführt und über 3 Rigolen im Erdreich versickert.

Zusätzlich ist für die Dachfläche ein Überflutungsnachweis erforderlich. Dieser ergibt bei einem 30-jährigen Starkregen 22 m<sup>3</sup> zusätzliches Rückhaltevolumen. Dies wird den Rigolen aufgeschlagen.

Damit ergeben sich folgende Rigolen:

- Haus 1: Rigole 1,60 m x 7,20 m x 0,66 m  
davon Rückhaltevolumen 1,60 m x 2,40 m x 0,66 m
- Haus 2+3: Rigole 2,40 m x 20,8 m x 0,66 m  
davon Rückhaltevolumen 2,40 m x 11,20 m x 0,66 m
- Haus 4: Rigole 1,60 m x 8,80 m x 0,66 m  
davon Rückhaltevolumen 1,60 m x 2,40 m x 0,66 m

Grundlage der Berechnung ist das Bodengutachten der Fa. Blasy + Mader GmbH vom 14.04.2022 Laut Punkt 7.5 ist das versickern des Niederschlagswasser mit dem kf-Wert von  $2 \cdot 10^{-4}$  möglich.

Die Vorgaben sind im Bebauungsplan sowie im Vorhabenplan berücksichtigt.

## 9. Immissionsschutz

---

Städtebauliche Ausgangslage:

Auf Grund der Flächensparinitiative der Regierung von Oberbayern, in Verbindung mit dem LEP, hat sich der Marktgemeinderat Peiting entschieden an dieser Stelle eine verdichtete Bauweise zu generieren. Dazu kommt der hohe Kontaminierungsgrad des Grundstücks. Gemäß Altlastengutachten ist das gesamte Grundstück bis auf eine Mächtigkeit von ca. 5,0 m mit kontaminierten Auffüllungen belastet. Die zu erwartenden Entsorgungskosten stellen einen zusätzlichen Parameter für eine verdichtete Bauweise dar, da dadurch eine Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme gewährleistet werden kann.

Eine Grundrissorientierung sämtlicher ruhebedürftiger Räume kann nur über eine voll verglaste Laubengangerschließung erfolgen, die einen spezifischen Haustyp bedingt und deshalb auf Grund des gegebenen Grundstückszuschnittes in Verbindung mit dem Abstandsflächenrecht der BayBO bereits auszuschließen ist. Im Weiteren ist im Haus 1 und Haus 4 zur Gänze als geförderter Mietwohnungsbau konzipiert. Gemäß den förderrechtlichen Bestimmungen nach EOF ist hier ebenfalls eine Laubengangerschließung mehrerer zusammenhängender Wohneinheiten auf Grund der entstehenden Dunkelzonen und der notwendigen Raumdimensionen planerisch nicht umsetzbar. Zudem würden durch diesen Gebäudetyp ausschließlich ostorientierte Wohnungen entstehen was wiederum schwer umsetzbar bzw. nicht zu vermarkten ist.

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 [2] für "allgemeine Wohngebiete" von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) in Verbindung mit den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16.BImSchV [3]. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Als Ergebnis durchgeführter (Vor-)Untersuchungen im Hinblick auf die Geräuscheinwirkungen der Schongauer Straße sind im Sinne eines vorausschauenden Schallschutzes zur Optimierung der Grundrissgestaltung eine Drehung bzw. Spiegelung der Baukörper (Haus 2 und 4), sowie schalldämmende Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bereits vorgesehen.
2. Für die geplanten Gebäude ist dennoch teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen insbesondere durch die Schongauer Straße zu rechnen. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 werden dabei vielfach nicht eingehalten und sowohl tagsüber als auch nachts zum Teil um bis zu 13 dB deutlich überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. 16. BImSchV werden dabei jedoch lediglich an den straßenzugewandten Fassaden West sowie in teilweise Nord und Süd um bis zu 9 dB überschritten.

3. Aufgrund der Überschreitung der IGW für die Häuser 1-4 an einzelnen Fassadenbereichen werden neben dem bereits geplanten Schallschutz (s. Pkt. 1) weitere bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst vorgeschlagen und dimensioniert. Dies betrifft insbesondere die Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes gemäß DIN 4109 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnungsbe- und -entlüftung (KWL), die einen ausreichenden Luftaustausch (Nennlüftung gemäß DIN 1946-6) bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.
4. Darüber hinaus wird für alle Fassadenbereiche der geplanten Häuser mit nächtlichen Überschreitungen der ORW (Beurteilungspegel > 45 dB(A) durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnungsbe- und -entlüftung (KWL), die einen ausreichenden Luftaustausch (Nennlüftung gemäß DIN 1946-6) bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

Damit können gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen erwartet werden.

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros hils consult, Bericht Nr. 21118-pbl-str\_gu03\_v1 vom 09.09.2022, ist Bestandteil des Bebauungsplanes bezüglich der zu erwartenden Lärmeinwirkung auf die Gebäude (Abschnitte 5 und 6.1) und ist als Anlage 04 beigefügt. Das schalltechnische Gutachten des Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart vom 25.07.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplans bezüglich der konkreten Nachweise für die Gebäudefassenden und als Anlage 05 beigefügt. Beide Anlagen sind als Bestandteil des Bebauungsplans zu beachten.

## **10. Verkehrsgutachten**

---

Durch das Büro Schlothauer & Wauer wurde ein Verkehrsgutachten, Projekt-Nr. 2022 - 0031 vom 05.04.2022, erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Es kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im vorliegenden Gutachten wurden die aus dem Vorhaben resultierenden verkehrlichen Wirkungen untersucht. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden eine Verkehrserhebung durchgeführt, die als Grundlage zur Abbildung des Analysefalls 2022 diente.

Auf Basis des Analysefalls erfolgte eine Fortschreibung für das Prognosejahr 2035. Die Berechnungen des Prognosefalls für den Zeithorizont 2035 (unabhängig von der Neubebauung) zeigt, dass die Verkehrsmengen durch das allgemeine Verkehrsmengenwachstum leicht ansteigen werden (Annahme: +5%). Durch die Berücksichtigung des Neuverkehrs aus dem Bauvorhaben wurde ein zusätzlicher Anstieg der Verkehrsmengen errechnet (Prognoseplanfall 2035). Es wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von durchschnittlich rund 200 Kfz-Fahrten/Werktag erwartet.



Als Grundlage des schalltechnischen Gutachtens wurden im Rahmen dieser verkehrlichen Untersuchung auch die lärmphysikalischen Parameter nach RLS 19 berechnet. Dabei wurden die Parameter  $M_{\text{Tag}}$ ,  $M_{\text{Nacht}}$ ,  $P1_{\text{Tag}}$ ,  $P1_{\text{Nacht}}$ ,  $P2_{\text{Tag}}$ ,  $P2_{\text{Nacht}}$ , ermittelt.

## **11. Hochbau**

---

Mit Beschluss vom 25.07.2023 des Marktgemeinderats Peiting wurde die vorgelegte Hochbauplanung einschließlich Freiflächengestaltungsplan beschlossen. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

## **12. Wasserwirtschaftliche Belange**

---

### **12.1 Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### **12.2 Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Es ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

### 13. Durchführungsvertrag:

Mit den Vorhabenträgern wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen, der entsprechend der rechtlichen Vorgaben die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen beinhalten wird.

Markt Peiting, 30.08.2023

  
Peter Osterrieder  
1. Bürgermeister

